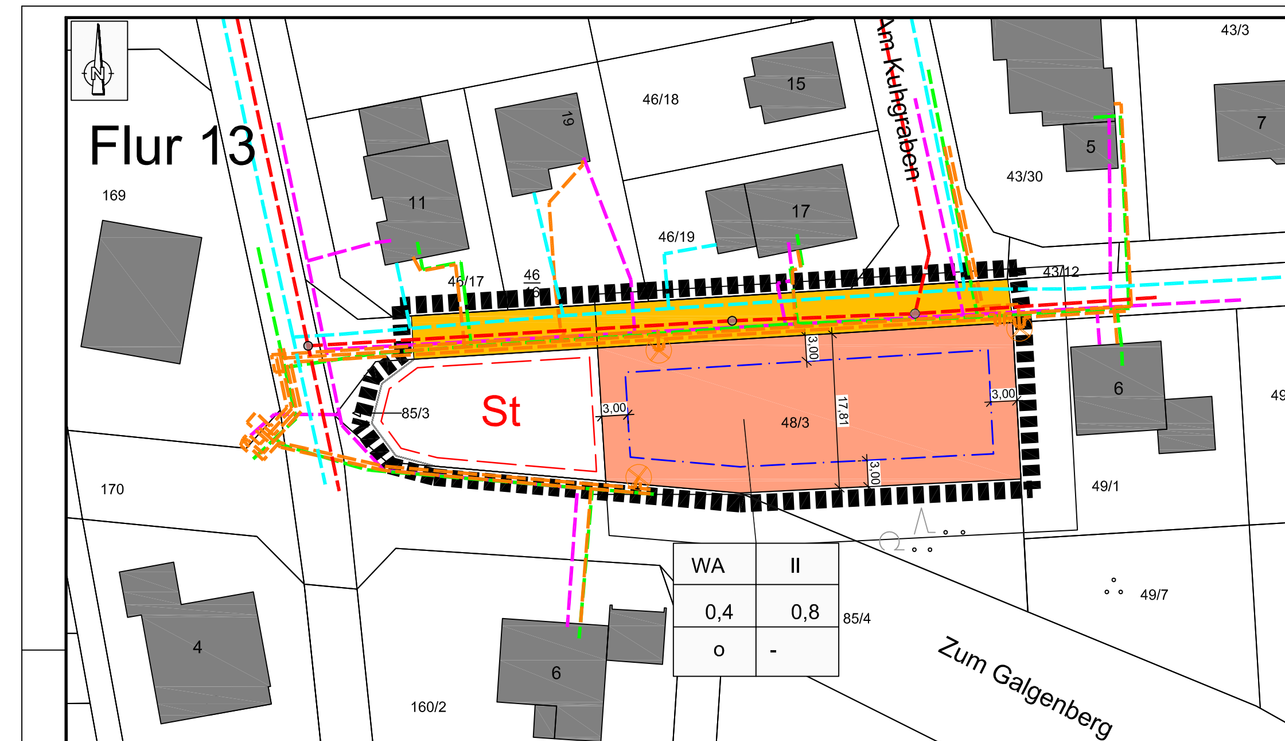

Marktflecken Villmar, Ortsteil Villmar
Bebauungsplanänderung
"Im Kreuzweg - Kuhgraben"
für den Bereich "Flur 13, Flurstück 48/3 tlw."

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Absatz 1, Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Nutzungsschablone					
Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)				Nutzungseinschränkungen/ Zulässigkeit
	§ 19	§ 20	§ 26		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO	
	GRZ	GFZ	Z		Zulässige Nutzung
WA allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO	0,4	0,8	II	o (offene Bauweise, Gebäude bis 50 m sind zulässig)	Zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude sowie nicht störenden Handwerksbetriebe, Ausgeschlossen sind; die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schanke- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 Bs. BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen, Ebenfalls ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Baustrichsarten, Maschinenbauwerksätten, Schrebergärten, Zimmereien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzereien.

2. Höhen der baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Absatz 2 BauNVO sowie § 18 Absatz 1 BauNVO]

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

Maximal zulässige Firsthöhe FH max = 9,5 m

Als maximal zulässige Firsthöhe gilt das Maß vom unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut. Schornsteine und Antennen bleiben hierbei unberücksichtigt.

Definition unterer Höhenbezugspunkt:
Höhenbezugspunkt für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte des überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Zulässigkeit von baulichen Anlagen [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO]

Es ist eine offene Bebauung bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig.

5. Beschränkung der Wohnungszahl § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind max. 2 separate Wohnungen zulässig.

6. Stellplätze und Garagen [§ 12 BauNVO], Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. §§ 14 und 23 BauNVO]

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
Garagen und Carports sind nur in der überbaubaren Fläche zulässig. Vor Garagen und Carports ist zur Erschließungsstraße hin, ausdrücklich ein Mindestabstand von 3 m von der Grundstücksgrenze aus gemessen vorzusehen.
Gehangene Stellplätze sind unzulässig.
Aus Gründen der bautechnischen Realisierbarkeit der Straßenkörper haben private Stellplätze einen seitlichen Grenzabstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig. Ausgenommen hiervon sind verbahrenstreie Gebäude oder untergeordnete bauliche Anlagen bis zu 30 m³ umbauten Raums, Fahrradabstellanlagen, Anlagen der Gartennutzung, Terrassen und ebenerdige Terrassenüberdachungen oder Pergolen.
Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen (hierzu zählen u.a. auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, Anlagen mit Kraft-Wärme-Kopplung, Trafostationen, Verteilerschränke und Wertstoffsammelstellen) sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.
Entsprechend der Stellplatzsatzung des Marktfleckens Villmars sind Stellplätze auf dem Grundstück selbst nachzuweisen.
Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung des Marktfleckens Villmars in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten.

7. Festsetzungen für den Geltungsbereich [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a. und b. BauGB]

7.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksfläche
Die Grundstückszufahrten und -zuwege sowie Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Garagenzufahrten und Stellplätze sind ausschließlich durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser rendlich breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

7.2 Nicht versiegelte Grundstücksflächen
Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

7.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltung einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a) Es ist je angefangener 200 m² Gesamtgrundstücksgröße mindestens 1 standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
b) Auf mindestens 20 % der Grundstücksfreifläche sind standortgerechte Anpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind je angefangener 100 m² Grundstücksfreifläche mindestens 3 standortgerechte Sträucher zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
c) Flächdächer und flach geneigte Dächer (bis 10° Dachneigung) können extensiv begrünt werden.
d) Zum Erhalt der Vitalität von Gehölzen sind Pflege- oder Rückschnittmaßnahmen in den Sommermonaten (Mai bis September) unter Beachtung des § 44 BNatSchG durchzuführen.

7.4 Solarenergieanlagen
Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.

7.5 Sicherung der Wanderwege von Kleinteren, Grundstücksneinfriedungen, Artenschutz

a) Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollen transparente Einfriedungen mit einem unteren Flurabstand von mind. 10 cm oder Lebendeinfriedungen hergestellt werden.
b) Je entstehenden neuen Gebäude sind jeweils 2 Nistkästen in Form von Kästen oder schon vorgefertigten Spalten für Haussperling und Mauersegler sowie ein Fledermauskasten anzubringen. Alternativ können geeignete Nistkästen innerhalb der Freiflächen errichtet werden.
c) Bei Glasflächen größer 2 m² sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag durchzuführen (reflexionsarmes Glas etc.).

7.6 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, ihre max. Größe wird auf 1 m² begrenzt. Dynamische Werbeanlagen sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer, Fassaden
a) Es sind Flach- Pult-, Sattel-, Walm-, oder Krüppelwalmdächer, sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis zu 60° zulässig.
b) Dachgauben und Zwerchhäuser sind zulässig.
c) Glänzende und lichtreflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind (mit Ausnahme für Anlagen zur aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie) unzulässig.
d) Freistehende Garagen und untergeordnete Bauteile mit Flachdächern oder flach geneigte Dächern (bis 10° Neigung) können begrünt werden.

1.2. Fassaden
a) Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus Skibtetton, Kunststoff, glänzenden/ reflektierenden/spiegelnden Materialien und Keramikplatten sowie abgeölte oder versiegelte Verglasungen.
b) Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.
c) Glashausanbauten/Wintergärten sind aus reflexionsarmem Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent herzustellen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Absatz 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG in Verbindung mit § 56 WHG

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Verringerung von Überschwemmungsgefahren soll, gem. HWG und § 55 Abs. 2 WHG, Maß zu reduzieren. Erforderliche Glasfronten sind so zu gestalten und zu behandeln (Materialwahl, Strukturierung, Beschichtung), dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
Folgende Maßnahmen sollen im Einzelfall geprüft werden:
Verzicht auf großflächige Glasschaibenfassaden.
Nutzung von: - Glasbausteinen, - Gitterfenstern, - transluzente, mattierte, eingefärbte, bomblierte, sandgestrahlte oder strukturierte Glasflächen, - Sieldrucke, - stichthane Klebefolien, - vorgelagerte Unterbrechungen wie Brise soleil, Rankgitterbegrünungen etc.
- Auf UV-Absorption, basierende Methoden können nach aktuellem Stand nicht mehr empfohlen werden. Greifvogelsilhouetten haben keine abschreckende Wirkung.
Es wird empfohlen, nur entspiegelte Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 Prozent einzusetzen (SCHMID et al. 2012).
In grobmaschigen Maschendrahtzäunen bleiben Igel beim Durchschlüpfen leicht hängen. Daher sollen avilaerte Zäune mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm angebracht werden.

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 25 vom 27.05.2013 S. 1274)
zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl I S. 1554), die zuletzt durch Art. 102 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl I S. 1474) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung zur Neuordnung der Klärschlammverwertung (BGBl I Nr. 65 vom 02.10.2017 S. 3465)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl I Nr. 29 vom 10.07.2007 S. 1206) zuletzt geändert am 29. November 2018 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren im Verkehrsbereich (BGBl I Nr. 42 vom 06.12.2018 S. 2237)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) 6. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert am 15. September 2017 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes (BGBl I Nr. 64 vom 28.09.2017 S. 3434).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I Nr. 7 vom 26.02.2010 S. 94) zuletzt geändert am 12. April 2018 durch Berichtigung des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl I Nr. 13 vom 19.04.2018 S. 472)

Hessisches Denkmalschutzgesetz - HDSchG
HDSchG vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen I Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 211)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 28.12.2010, S. 629) zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184)(IA)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz - HAKrWG
Vom 6. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S. 198)

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen I Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert am 21. Juni 2018 durch Artikel 6 des Zweiten Gesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften (2. DRÄndG) (GVBl. Hessen I Nr. 12 vom 29.06.2018, S. 291)

Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl. I S. 417), zuletzt geändert am 28. September 2014 durch Artikel 3 des Achten Gesetzes zur Verlängerung der Geltungsdauer und Änderung befristeter Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 16 vom 08.10.2014, S. 218)

Hessisches Straßengesetz (HStrG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen I Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 166), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Neufassung der Hessischen Bauordnung und zur Änderung landesbaurechtlicher, ingenieurberufs- und straßenrechtlicher Vorschriften (GVBl. Hessen I Nr. 9 vom 06.06.2018, S.198)

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert am 22. August 2018 durch Artikel 4 des Gesetzes zur Änderung des Berufsstandesvertretungsgesetzes und zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes (GVBl. Hessen I Nr. 17 vom 31.08.2018, S. 366)

Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1)
zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABL EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1)
zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057) (IU)

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das Führen von Ökokonten, deren Handelbarkeit und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FFN 881-V2 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen I Nr. 24 vom 09.11.2018, S. 652)

Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Beschränkung des marinen Geo-Engineerings (BGBl. I Nr. 43 vom 11.12.2018 S. 2254)

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
z. B.: Fl. 13 Flurnummer
z. B.: 46/18 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage

Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Abs. 7 BauGB]
Baugrenze [§ 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO]

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
0,4	0,8	Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]	Geschoßflächenzahl [§§ 16, 17 und 20 BauNVO]
o	-	Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO] o/offene Bauweise	Dachneigung

Allgemeines Wohngebiet (WA) [§ 4 BauNVO]
Verkehrsfläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze [§ 9 (1) 4 BauGB]

Nachrichtliche Übernahme
unterirdische Leitung Kanal
unterirdische Leitung Wasser
unterirdische Leitung Strom
unterirdische Leitung Gas
unterirdische Leitung Telekom
Straßenbeleuchtung

Flächendisposition (ca. Angaben)		
Gesamtfläche	= 1,510 m²	
Baufläche WA	=	835 m²
bebaubar gem. GRZ 0,4		= 334 m²
Freifläche		= 501 m²
Zufahrten,Stellplätze max. ..167 m² Freifläche min. 167 m²		
Verkehrsfläche	=	345 m²
Stellplätze	=	330 m²

Übersichtsplan ohne Maßstab

Übersichtsplan ohne Maßstab

Planung:
Ingenieurbüro
Dipl.-Ing. Marcellus Schönherr
Stadtplanung
Landschaftsplanung
Erschließung
Bahnhofstr. 1 · 35796 Weinbach
Tel.: 06474/603724 · Fax: 06474/603725 · E-Mail: mail@dipschoenherr.de

Planungsträger:
Marktflecken Villmar
Peter-Paul-Straße 30
65606 Villmar

Projektbezeichnung:
Bebauungsplanänderung
"Im Kreuzweg - Kuhgraben"
für den Bereich **"Flur 13, Flurstück 48/3 tlw."**
Marktflecken Villmar, Ortsteil Villmar

Planbezeichnung: Bebauungsplan	Planungsstand: Entwurf (Exemplar der öffentlichen Auslegung)
Planungsträger:	Planung:
Maßstab: 1:500	Plan-Nr.: 1
Bearbeitung: H.M.	Erstellungsdatum: 16.01.2019
CAD-File: M:\Bauleitplanung\Villmar\Ortsteil Villmar\Kuhgraben\Entwurf\Kuhgraben.dwg	Zeichner: L.S.
	Planungsstand: März 2019