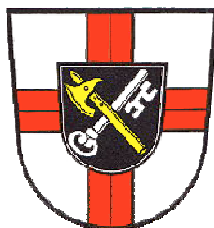




## **Begründung zum Bebauungsplan**

**„Brühlstraße / Wiesenstraße“**

**des Marktflecken Villmar  
im Ortsteil Weyer**



**Landkreis Limburg-Weilburg**

**Vorentwurf**

**März 2018**

## INHALTSANGABE

1.0	Veranlassung und Planungsinhalte.....	1
1.1	Verfahren.....	3
2.0	Standortwahl.....	4
3.0	Lage und Abgrenzung des Gebietes .....	4
4.0	Übergeordnete Planungen.....	5
4.1	Regionalplan Mittelhessen.....	5
4.2	Flächennutzungsplan.....	6
5.0	Tabellarische Flächencharakteristik.....	7
6.0	Bauleitplanerische Ziele.....	8
6.1	Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB .....	8
6.2	Begründung der Festsetzungen.....	9
6.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	9
6.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen .....	9
6.2.3	Grünordnung .....	11
6.2.4	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
7.0	Immissionsschutz .....	12
8.0	Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV .....	12
9.0	Wasserwirtschaft.....	13
9.1	Wasserversorgung .....	13
9.2	Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete.....	14
9.3	Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer .....	14
9.4	Abwasserableitung .....	15
9.5	Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle.....	15
10.0	Energieversorgung .....	15
11.0	Telekom.....	16
12.0	Einrichtungen der sozialen Infrastruktur .....	16
13.0	Archäologie und paläontologische Denkmalpflege .....	17
14.0	Kampfmittelräumdienst.....	17
15.0	Abfallwirtschaft .....	17
16.0	Flurbereinigung.....	17
17.0	Bergbau.....	17
18.0	Belange der Gleichstellung.....	18
19.0	Brandschutz.....	18
20.0	Bodenordnung.....	20
21.0	Textliche Festsetzungen.....	20
22.0	Flächenbilanz .....	27
23.0	Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung .....	28
24.0	Maßnahmen zur Eingriffsminimierung .....	28
25.0	Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung .....	30
25.1	Eingriff in Boden und Wasserhaushalt.....	30
25.2	Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch).....	31
25.3	Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial .....	31
25.4	Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.....	32
25.5	Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen.....	32
26.0	Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von weder vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen .....	33
27.0	Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft .....	34
27.1	Eingriffsberechnung nach Kompensationsverordnung.....	35
28.0	Zuordnung von Eingriff und Ausgleich .....	36
	Anlage 1: Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung.....	37
	Anlage 2: Satzung "Brühlstraße-Wiesenstraße" .....	40

## 1.0 Veranlassung und Planungsinhalte

Die Städtebaupolitik der Gemeinde zielt darauf ab, positive Nachfrage, angesichts des bereits eingeleiteten demographischen Wandels der Gesellschaft in der Bundesrepublik durch die Ausweisung von attraktiven Bauflächen im Gemeindegebiet zu befriedigen, um die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu sichern sowie stabile Bevölkerungsstrukturen zu schaffen und zu erhalten, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu ermöglichen (vgl. §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Berücksichtigt werden sollen insbesondere auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, hier junge, alte und behinderte Menschen sowie die Belange von Sport, Freizeit und Erholung.

Dieses Ziel soll unter anderem durch Umnutzung verschiedener für die Wohnbebauung bisher verschlossener Flächen (z.B. öffentlicher Grünflächen) im Gemeindegebiet durch Festsetzungsänderung hin zur Ausweisung von Bauplätzen erreicht werden.

Der Ortsteil "Weyer" ist Teil der Gemeinde Villmar. Außer einer Bäckereifiliale und eines Friseurs in der Brühlstraße findet man in Weyer keine weiteren Angebote für Dinge des täglichen Bedarfs. Ein Servicemobil der Kreissparkasse fährt den Ortsteil 1 x wöchentlich an. Das innerhalb der vorliegenden Planung avisierte Cafe kann daher u.a. das Angebot im Ortsteil verbessern.

Im Geltungsbereich befindet sich die Bestandsbebauung des Restaurants - Bar "Wissegiggl", welches derzeit 17 Arbeitsplätze (in Voll- oder Teilzeit) bereitstellt.

Durch vorliegende Planung soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tourismus, Alten- und Gesundheitszentrum" ausgewiesen werden, das kleine Unterkünfte bereitstellt für Handwerker auf Montage, Erholungssuchende im Lahntal sowie für Gäste des benachbarten Lokals nach Familienfeiern.

Zum anderen soll ein Zentrum für die Altenpflege und seniorengerechtes Wohnen entwickelt werden, das durch die Ansiedlung einer physiotherapeutischen Praxis und das Angebot eines Hallenbades, sowie die Anwesenheit des Sozialdienstes und die geplante Ansiedlung eines Cafes, den Villmarer Bürgern entsprechende Möglichkeiten bietet. Hier sollen Synergien, - also das Zusammenwirken von verschiedenen Unternehmen, um auf diese Weise gemeinsamen Nutzen zu erzielen - entstehen, indem für die Bewohner der altengerechten Wohnungen im benachbarten Cafe, nach Wunsch, Frühstück und Mittagessen serviert wird und im Restaurant "Wissegiggl" das Abendessen eingenommen werden kann.

Die Gemeinde folgt damit der bestehenden Nachfrage im Gemeindegebiet nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten, die älteren Mitbürgern erlauben eigenverantwortlich, jedoch mit einem fallspezifischen Angebot an Hilfeleistung und Betreuung ihren Lebensabend zu gestalten.

Nach aktuellen Modellrechnungen werden durch die demographische Entwicklung altersstrukturelle Verschiebungen entstehen.

Es wird davon ausgegangen, dass das Durchschnittsalter der Bevölkerung kontinuierlich ansteigt.

Für den Wohnungsmarkt und damit die zukünftigen städtebaulichen Konzeptionen wird dieser demographische Wandel nicht ohne Folgen bleiben und wird zu berücksichtigen sein.

Die bisher gelebte Praxis, dass private Haushalte zwischen dem 35. und 50. Lebensjahr im Rahmen der beruflichen Entwicklung und der Familienbildung eine bezüglich Haushaltsgröße, Einkommen und sonstigen Präferenzen optimale Wohnung beziehen und diese dann im weiteren Lebensverlauf auch bei bspw. Haushaltsverkleinerungen beibehalten wird, wird nach einer Studie des PESTEL INSTITUT 2013 zum Wohnungs-

markt für einen wachsenden Anteil der Haushalte der über 65-jährigen künftig nicht haltbar sein.

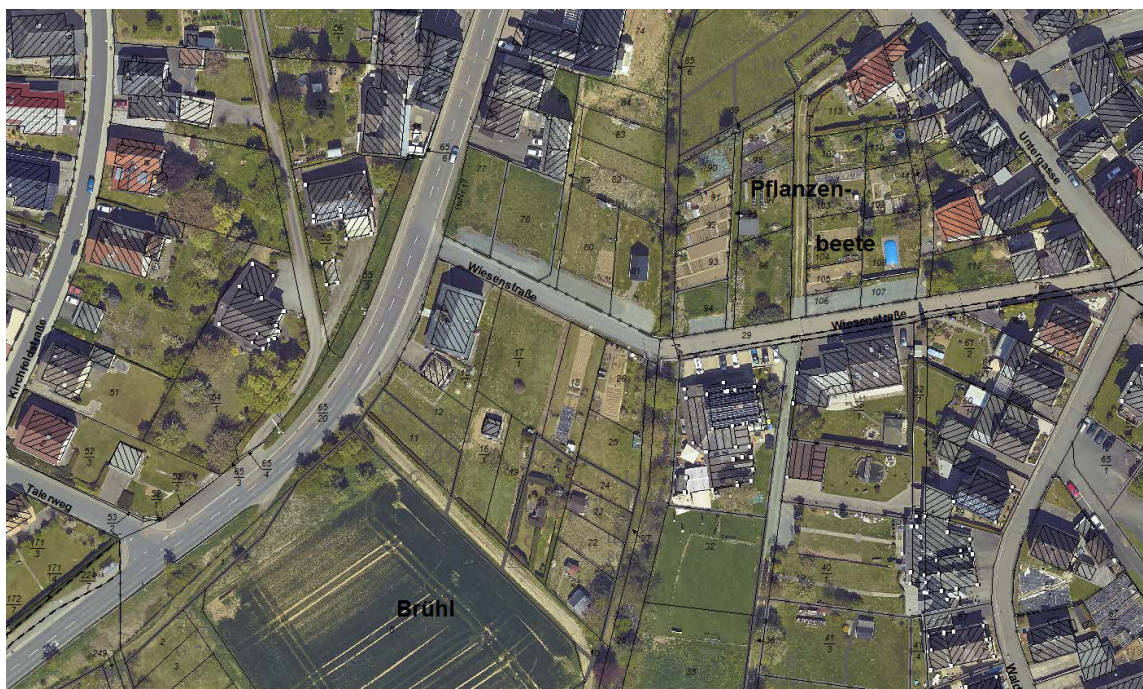
Aufgrund steigender Wohnkosten bei stagnierenden oder rückläufigen Einkommen ist davon auszugehen, dass ein Ausweichen auf kleinere Wohnungen erfolgen wird.

Nach Einschätzung der Gemeinde Villmar stellt die Zielverwirklichung vorliegender Planung eine sinnvolle Ergänzung vorhandener ähnlicher Einrichtungen im Raum dar.

Die für die angedachte Entwicklung notwendige Basisinfrastruktur, i. V. m. ÖPNV-Anbindung an die benachbarten Mittelzentren Weilburg und Limburg (Mittelzentrum mit Teilfunktion Oberzentrum) und darüber hinaus, ist in diesem Ortsteil vorhanden.

Aufgrund der Erschließung über die Wiesenstraße an die Brühlstraße und darüber an die B8 Richtung Bad Camberg oder Limburg ist das Plangebiet als verkehrlich günstig gelegen zu bezeichnen.

Abb. 1: Luftbild, ohne Maßstab  
Quelle: Gemeinde Villmar



Wie aus dem Luftbild ersichtlich, ist der Geltungsbereich derzeit bereits teilweise bebaut, bzw. wird gärtnerisch genutzt.

Der Geltungsbereich ist vollumfänglich von einer Abrundungssatzung zuletzt geändert im Jahr 1995 umfasst. Da diese Satzung jedoch nur "Wohnen" vorsieht, ist entsprechend ein Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Das Flurstück 19 ist Bestandteil des Bebauungsplanes "private Grünfläche - Eigentümergärten" Nr. 18 "Brühl", der 1998 erstmalig als Satzung beschlossen wurde und anhand einer ersten Änderung mit Satzungsbeschluß vom 28.5.2009 überplant wurde.

Um auf eine bauliche Entwicklung und Nutzung im zur Rede stehenden Bereich steuernd Einfluss nehmen zu können, vor allem auch in Bezug auf die umgebende Baustruktur, wurde daher von der Gemeindevertretung Villmar am 15.12.2017 der Aufstel-

lungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, so dass durch vorliegende Bauleitplanung eine städtebauliche Regelung und Ordnung des Bereiches erfolgen kann.

Die Planumsetzung berücksichtigt die Ziele der Regionalplanung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden und der Vorgabe, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete haben soll (vgl. § 1a BauGB). Vorliegende Planung dient ebenfalls der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und sozial-/medizinischer Infrastruktur.

Das Bauleitplanverfahren soll im Regel-Verfahren gem. §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt werden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erfordert.

Gemäß § 1a BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen, bei denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz von Eingriffsfolgen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. § 1a BauGB regelt hierbei die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung.

Dieser Bebauungsplan gewährleistet gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

## 1.1 Verfahren

Aufstellungsbeschluss	15.12.2017
Bekanntmachung	05.04.2018
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB	13.04.2018 bis 18.05.2018
Verfahren gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB	
Satzungsbeschluss B-Plan	

Hinweis: Bezugnehmend auf § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB

Auszug: "*Die Entwürfe der Bauleitpläne .....Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich auszulegen .....*"

Die Auslegungsfrist für das Verfahren gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB beträgt 36 Kalendertage.

## 2.0 Standortwahl

Wie bereits unter Ziff. 1 dieser Begründung erläutert, handelt es sich um ein Gesamtkonzept, das einen an dieser Stelle etablierten Betrieb mit einschließt. Die Planung erfolgt zur Gewährleistung von effizienten und wirtschaftlich tragbaren Betriebsabläufen an dieser Stelle (Essensangebot /-lieferung für Seniorenwohnen, Kaffee etc.), so dass sich eine Standortalternativediskussion erübrigt.

## 3.0 Lage und Abgrenzung des Gebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:  
Gemeinde Villmar, Ortsteil Weyer, Flur 6, Flurstücke Nr. 11, 12, 15/1, 16/1, 17/1, 18, 19, 25, 26, 28 (Bachparzelle), 77, 78, 79 tlw. (Wegeparzelle), 80, 81 und 31/1 (Bestandsbebauung Wissegiggl) mit einer Gesamtfläche von ca. 7.310 m<sup>2</sup>.  
Davon entfallen ca. 1.370 m<sup>2</sup> auf die umgebenden dargestellten Verkehrsflächen.

Der Geltungsbereich wird westlich, östlich und nördlich durch die bebaute Ortslage der Gemeinde Weyer begrenzt. Südlich des angrenzenden Feldweges liegt landwirtschaftliche Fläche.

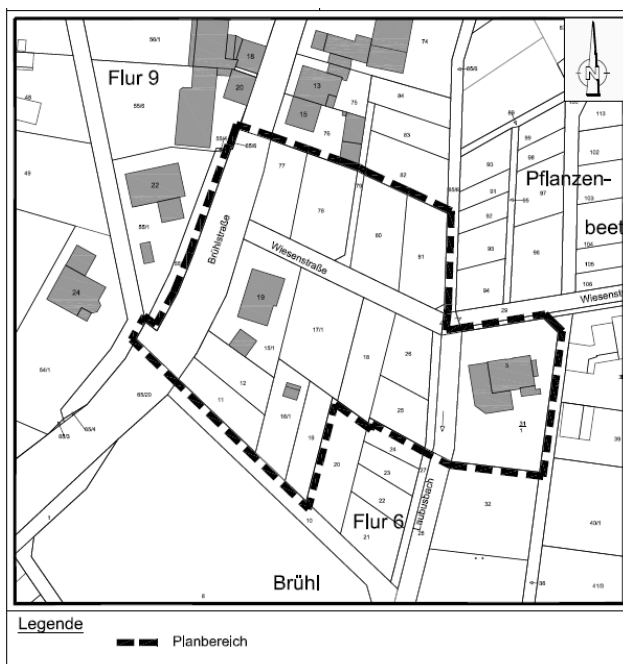
Innerhalb des Geltungsbereiches verläuft ein kleiner Teilabschnitt des Laubusbachs.

### Aktuelle Nutzung:

Bestandsbebauung  
Gewässerparzelle Laubusbach  
gärtnerische Nutzung

Das Plangebiet weist eine Hanglage in Richtung Osten auf.

Abb. 2: Übersicht Geltungsbereich des Bebauungsplans, ohne Maßstab



## 4.0 Übergeordnete Planungen

### 4.1 Regionalplan Mittelhessen

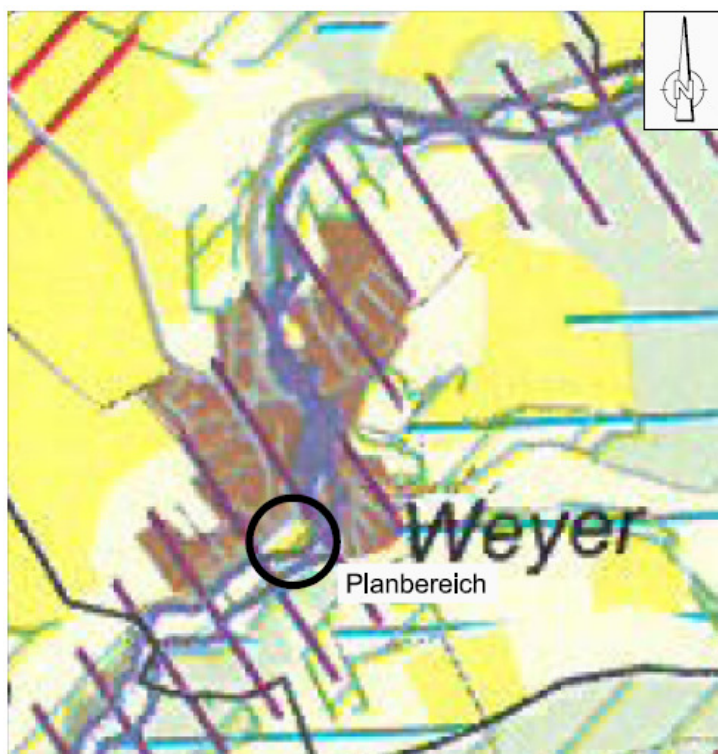
Im gültigen Regionalplan 2010 ist das Gebiet wie folgt dargestellt:  
Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1  
Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 6.3-1  
Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1





Das gesamte Gebiet des Ortsteils Weyer ist überlagert von einem Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen, das entlang des Laufes des Laubusbach dargestellt ist.

Aufgrund des Maßstabes des Regionalplanes und der Kleinräumigkeit des Plangebietes ist nicht zu erkennen ob das Plangebiet von der Darstellung eines Gebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz betroffen ist.

Ein amtlich festgestelltes Überschwemmungsgebiet überlagert das Plangebiet teilweise. Betroffen hiervon ist im Wesentlichen das dargestellte Mischgebiet im Bestand.

Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan 2010, ohne Maßstab



-  Vorranggebiet Siedlung Bestand \* (5.2-1)
-  4.6 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen
-  Vorranggebiet für vorbeugenden Hochwasserschutz
-  10.1 Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft

## 4.2 Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Villmar als Mischbaufläche dargestellt. Ausgenommen des Flurstück 19, welches dargestellt ist als Eigentümergearten.

Die südlich dargestellte Signatur (entlang der Wegeparzelle Fl.Stck 10) bezeichnet das inzwischen aufgehobene LSG Taunus. Der Geltungsbereich ist hiervon nicht betroffen. Das bereits bebaute und als Mischbaufläche dargestellte Flurstück 31/1 wird in einem südlichen Randbereich kleinräumig überlagert von der Signatur zur Erhaltung und Pflege von kartierten Biotopen.

Es ist unklar warum die Abgrenzung innerhalb der im Bestand bebauten Mischbaufläche verläuft. Sinnvoll wäre der Verlauf entlang der Abgrenzung des ehemaligen LSG Taunus.

Recherchen haben ergeben, dass die in Rede stehende Signatur eine Übernahme aus dem Landschaftsplan darstellt, der lt. Planzeichnung einen Planungsstand von Februar 1991 - Oktober 1992 hat.

Der Flächennutzungsplan wurde jedoch im Jahr 2005 rechtskräftig. Eine Anpassung der Signatur wird angeraten.

### Hinweis:

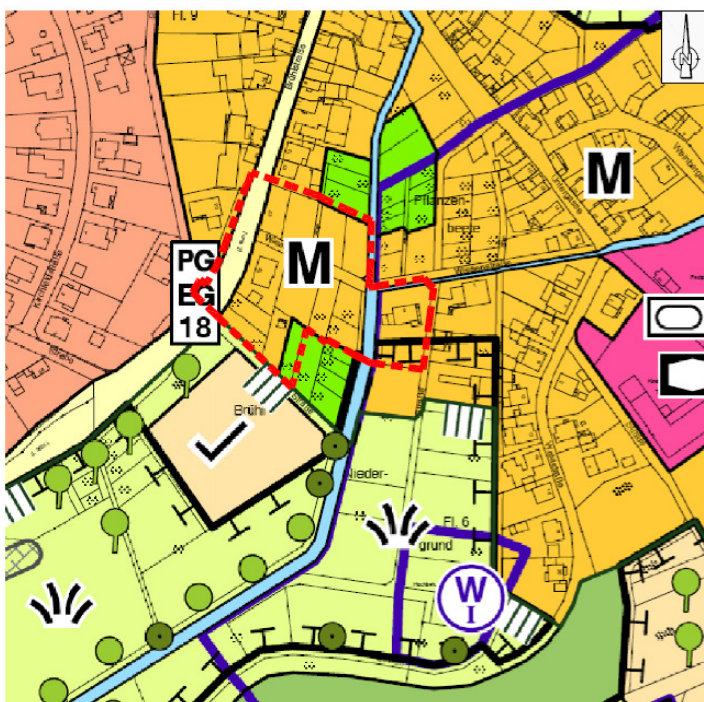
Aufgrund der Konkretisierung der Planung im laufenden Verfahren, wird das Flurstück Nr. 19 beansprucht und überplant.

Wegen der Kleinräumigkeit kann jedoch das Grundkonzept des Flächennutzungsplanes als nicht berührt gelten.

Dem Entwicklungsgebot wird trotz der Inanspruchnahme des in Rede stehenden Flurstücks Rechnung getragen.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher nicht erforderlich.

Abb. 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, ohne Maßstab





## 5.0 Tabellarische Flächencharakteristik

Bezeichnung	„Brühlstraße/Wiesenstraße“
Gemarkung	Weyer
Ausweisungsziel	Sonstiges Sondergebiet [§ 11 BauNVO] Zweckbestimmung Tourismus und Alten- und Gesundheitszentrum Mischgebiet im Bestand [§ 6 BauNVO]
Lage	Ortslage, südlicher Ortsrand
Fläche	ca. 0,7 ha
Topographie	Hanglage Richtung Osten
Aktuelle Nutzung	Bestandsbebauung, gärtnerische Nutzung
Umgebungsnutzung	bebaute Ortslage, Laubusbach, Landwirtschaft
Regionalplan Mittelhessen 2010	Vorranggebiet Siedlung Bestand 5.2-1 Vorbehaltsgebiet für die Landwirtschaft 6.3-1 Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen 6.1.3-1
F-Plan, derzeit rechtskräftig	Mischbaufläche, Eigentümergehen
Schutzgebiete	Überschwemmungsgebiet teilweise (s.u.) Wasserschutzzone II tlw.
Schutzgebiete gem. §§ 23 und 26 BNatSchG	Naturschutzgebiete keine
Biotope gem. § 30 BNatSchG	Laubusbach mit Uferbereichen, durch die Pla- nung nicht nachteilig betroffen.
Wald	kein Wald im direkten Umfeld vorhanden
Gewässer	Laubusbach kleinräumig innerhalb des Gel- tungsbereiches, teilweise Überlagerung durch amtlich festgestelltes Überschwemmungsge- biet.
Aussiedlerhöfe (VDI-Richtlinie 3471)	nicht betroffen
Gewerbe-Wohngebiete	bislang keine Konflikte
Freihaltezone für Leitungstrassen	nicht betroffen
Bergbau	nicht bekannt
Altlasten	nicht bekannt
Erschließung	Anbindung über innerörtliche Straßen
Besonderheiten	nicht bekannt

## **6.0 Bauleitplanerische Ziele**

### **6.1 Städtebauliches Konzept/Entwicklungsziele gem. §§ 1 und 1a BauGB**

Die Mobilisierung von Flächenreserven bzw. Baulandpotentialen mit vorgenannter Zielsetzung entspricht den Zielen der §§ 1 und 1a BauGB.

Durch vorliegende Planung soll ein Zentrum für die Altenpflege und seniorengerechtes Wohnen mit der optionalen Ansiedlung von, im medizinischen Bereich tätigen, Freiberuflern entwickelt werden.

Daneben sollen Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen und Handwerker in Montage etc. in einem sog. Pensionshaus und kleineren Chalets geschaffen werden.

Dabei sollen Synergieeffekte zwischen der stationären Pflegeeinrichtung und dem betreuten Wohnen nutzbar werden. Darüber hinaus sollen Synergieeffekte zwischen den durch die Planung vorgesehenen Nutzungen und dem bestehenden Restaurant genutzt werden.

Gesetzgeberische Vorgaben und aktuelle gesundheitspolitische Entwicklungen fordern und ermöglichen eine engere Kooperation zwischen verschiedenen Sektoren im Gesundheitsbereich. Derartige Kooperationen werden durch die räumliche Nähe verschiedener Leistungsanbieter im Gesundheitswesen nachhaltig unterstützt.

Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Villmar ein Zentrum mit Zusatzdienstleistungen zu errichten.

Durch die Anbindung von Altenpflege mit niedergelassenen Ärzten oder Physiotherapeuten oder anderer Einrichtungen aus dem Gesundheits- /Altenbereich sowie einem Cafe und dem Restaurant "Wissegigg!" sollen die Voraussetzungen für eine sektorenübergreifende Zusammenarbeit zur weiteren Verbesserung der Gesundheitsversorgung, vor allem im Bereich der Seniorenversorgung, geschaffen werden.

Es wird ein Potential für die Ansiedlung von heilkundigen Freiberuflern und sonstigen nicht explizit aufgeführten Dienstleistungsbetrieben gesehen.

Die Gemeinde folgt damit der bestehenden Nachfrage im Gemeindegebiet nach entsprechenden Wohnmöglichkeiten, die älteren Mitbürgern erlauben, eigenverantwortlich, jedoch mit einem fallspezifischen Angebot an Hilfeleistung und Betreuung ihren Lebensabend zu gestalten.

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie im Hinblick auf die Zielverwirklichung soll die geplante Ansiedlung in zwar ruhiger Lage aber dennoch nah des Ortskerns von Weyer und mit guter verkehrlicher Anbindung ermöglicht werden.

Der erforderlich werdende Stellplatzbedarf für Anlieger kann gem. der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar auf den Grundstücken selbst gedeckt werden. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach Anlage 1 der Stellplatzsatzung.

Im Übrigen werden Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen, so dass eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke ermöglicht wird.

Ansonsten sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen erstellt.

Die Höhenfestsetzungen orientieren sich an der Umgebungsbebauung und tragen der Lage im Raum Rechnung.

Auf diese Weise wurde versucht zu einem jeweils angemessenen Verdichtungsgrad zu kommen und zu einer Integration des Siedlungsteils in das Landschaftsgefüge beizutragen.

Das Plankonzept soll anhand seiner Festsetzungen auch den Raum für eine verträgliche Bedarfsänderung und zukünftige Erweiterungsmöglichkeiten geben.

Nach der Rechtsprechung ist ein Bebauungsplan ein ewig geltendes Ortsgesetz, der seine Funktion auch noch Jahrzehnte nach seiner Aufstellung nur dann angemessen erfüllen kann, wenn ihm ein gewisses Maß an Flexibilität inne wohnt.

Daher verzichtet die vorliegende Planung auf die Festsetzung der Geschossigkeit und Geschoßflächenzahl, denn auf die Höhenentwicklung der zukünftigen Baukörper kann durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe hinreichend Einfluss genommen werden.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass sich Änderungen der Landesbauordnung bereits nachteilig auf die Geschossigkeit und die Geschoßflächenzahl ausgewirkt haben, was regelmäßig in der täglichen Praxis Probleme bereitet.

Außerdem soll durch einfach gehaltene Festsetzungen der Bebauungsplan für den Bürger verständlicher werden. (vgl auch VOLKER SCHWIER 2002)

## **6.2 Begründung der Festsetzungen**

### **6.2.1 Art der baulichen Nutzung**

In dem überplanten Bereich ist gemäß Baunutzungsverordnung nachstehend beschriebene Art der baulichen Nutzung möglich.

#### **Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO**

Durch vorliegende Planung soll ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Tourismus, Alten- und Pflegeheim" mit den dazu erforderlichen Einrichtungen (SO) gem. § 11 BauNVO ausgewiesen werden, das im nördlichen Teilbereich die Möglichkeit zur Geschossbebauung bietet und im südlichen Teilbereich durch niedrigere und lockere Bebauung der Ortsrandlage Rechnung trägt sowie immissionsschutzrechtlich keine Konfliktbereiche schafft.

Daneben wird ein Bestandsbereich Mischbaufläche in den Geltungsbereich aufgenommen, da hier hinsichtlich der späteren Nutzung unter Berücksichtigung der Zielverwirklichung Synergieeffekte geschaffen und genutzt werden, so dass sich der ganze Bereich als verzahnte Struktur darstellt.

Es wird im Gesamten die Möglichkeit zur Bebauung zu Wohnzwecken für Senioren sowie zur Bebauung für eine Tagespflegeeinrichtung mit Seniorenbetreuung mit Büros für ambulante Pflegedienste oder für sonstige gewerbliche medizinische Einrichtungen oder eine Arztpraxis geboten und Dienstleistung aus dem bestehenden Restaurant, bzw. den vorgesehenen Cafe in Anspruch genommen werden können.

Außerdem wird durch die Errichtung von kleinen Wohneinheiten für temporär Übernachtende ein entsprechendes Angebot im Raum Villmar geschaffen.

#### **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Für das im Bestand bereits vorhanden Mischgebiet werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, da es sich hier um eine bereits genehmigte Bestandsbebauung handelt.

### **6.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen**

Die Ausnutzbarkeit des Grundstückes wird in erster Linie durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Aber auch durch die höchst zulässige Zahl der Vollgeschosse sowie über die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Die GRZ darf für Nebenanlagen, Stell-

plätze und ihre Zufahrten gem. § 19 BauNVO um 50 %, jedoch max. bis 0,8 überschritten werden.

#### **Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO:**

Die Grundflächenzahl (GRZ) nutzt mit 0,8 im nördlichen Bereich die Möglichkeiten der BauNVO unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zur Zielverwirklichung aus. Damit soll eine städtebaulich sinnvolle Einbindung des Baugebiets an die vorhandene Bebauung erreicht werden.

Dagegen wurde für den südlichen Bereich eine GRZ von 0,4 festgesetzt, um hier einen verträglichen Verdichtungsgrad zum Übergang in die freie Landschaft zu erreichen.

Mit der Festlegung der max. zulässigen Gebäudehöhen kann die Anpassung an das bereits vorhandene Ortsbild und in die umgebende Landschaft planungsrechtlich unterstützt werden.

Dabei wurde das dargestellte sonstige Sondergebiet mittels Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes gem. § 16 Abs. 5 BauNVO landschafts- und städtebauverträglich untergliedert. Während die Höhenentwicklung (FH max. = 10 m) und der Verdichtungsgrad im nördlichen Teil, direkt an vorhandene Bebauung angrenzend, höher angesetzt wurde, um bei guter Zielverwirklichung möglichst sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wurde für den südlichen Teil im Übergang zur freien Landschaft eine möglichst lockere und höhenverträgliche (FH max. = 7,5 m) Bebauung festgesetzt.

Aufgrund des relativ bewegten Reliefs erscheint als Höhenbezugspunkt die jeweilige Oberkante (OK) des Rohfußbodens des Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes sinnvoll.

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt, das heißt Gebäudelängen über 50 m sollen nicht zulässig sein. Geschosßwohnungsbau ist entsprechend den, für die Teilbereiche getroffenen Festsetzungen, zulässig.

Auf die Festsetzung von Grundstücksmindestgröße und maximale Grundstücksgröße wird im Sinne der gebotenen planerischen Zurückhaltung verzichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen eingegrenzt.

Der Bebauungsplan legt fest, dass Stellplätze auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden dürfen. Stellplätze sollen auf der Planfläche errichtet werden, um dafür den Straßenraum nicht vergrößern zu müssen.

Die Stellplätze sind wo möglich versickerungsfähig herzustellen, um den Anteil der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Carports und Garagen dürfen in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Zur Straßenbegrenzung ist jedoch ein Mindestabstand von 3 m einzuhalten, um die gewünschten Sichtweiten für die Anwohner zu gewährleisten.

#### **Mischgebiet gem. § 6 BauNVO**

Für das im Bestand bereits vorhanden Mischgebiet werden keine weiteren Festsetzungen getroffen, da es sich hier bereits um eine genehmigte Bestandsbebauung handelt.

### 6.2.3 Grünordnung

Die festgesetzten Anpflanzungsregelungen sollen zu einer Integration des Siedlungsteils in das vorhandene Landschaftsgefüge beitragen.

Zur Abgrenzung und Sicherung des Uferschutzstreifens wird im östlichen Randbereich des Geltungsbereiches innerhalb des Flurstückes 81 lt. Planzeichnung eine Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen ausgewiesen. Der hier bestehende Gehölzbestand ist zu erhalten. Die vorhandenen zu erhaltenden Gehölze dienen sowohl dem Biotop- und Artenschutz aber auch der naturraumtypischen und ästhetisch wirksamen Belebung des Landschaftsbildes im Bereich des Laubusbaches. Zur Nachpflanzung bei Ausfällen der Bepflanzung soll auf heimische Laubgehölze zurückgegriffen werden (Anhang Artenverwendungsliste). Koniferen sollen nicht gepflanzt werden. Mit der Unzulässigkeit von Versiegelungen in diesem Bereich soll das Erhaltungs- bzw. Anpflanzungsgebot untermauert werden.

Der Abstand der Baugrenze zur Gewässerparzelle wird, wie auch in der zugrunde liegenden Satzung auf 5 m festgesetzt.

Für den nördlichen Teilabschnitt nördlich der Wiesenstraße soll entsprechend der angestrebten Nutzung auf mind. 20 % der verbleibenden Grundstücksfreifläche die Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen erfolgen. Dabei soll je angefangener 400 m<sup>2</sup> Fläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden. Sträucher sind in Gruppen zu 3-4 Pflanzen einzubringen. Auf die Anpflanzungsfestsetzung von Bäumen erster Ordnung wird verzichtet, da die Erfahrung gezeigt hat, dass durch sehr hohe Bäume im besiedelten Ortsbereich häufig Nachbarschaftsprobleme entstehen.

Für den südlichen Teilabschnitt der Planung soll entsprechend der angestrebten Nutzung auf mind. 30 % der verbleibenden Grundstücksfreifläche die Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen erfolgen. Dabei soll je angefangener 200 m<sup>2</sup> Fläche ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein hochstämmiger Obstbaum gepflanzt werden. Sträucher sind in Gruppen zu 3-4 Pflanzen einzubringen. Auf die Anpflanzungsfestsetzung von Bäumen erster Ordnung wird verzichtet, da die Erfahrung gezeigt hat, dass durch sehr hohe Bäume im besiedelten Ortsbereich häufig Nachbarschaftsprobleme entstehen.

Auf weitere Flächenfestsetzungen bzgl. Grünstrukturen wird im Hinblick auf die Zielverwirklichung der vorgesehenen Nutzung und das vorhandene Platzangebot verzichtet.

### 6.2.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 81 HBO können die Gemeinden zur Durchführung baugestalterischer Absichten durch Satzung besondere Vorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksfreiflächen erlassen.

Hier wird durch die Festsetzungen für einen geregelten Dachaufbau und für die Fassaden in Farben und Formen ein Gesamtbild erzeugt und versucht, dem angestrebten Charakter des Baugebietes gerecht zu werden. Die Festsetzungen bzgl. der Dachformen und -farben orientieren sich am Bild, das sich in der bereits bebauten Umgebung darstellt.

Zulässig sind Flach-, Pult-, Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer. Aufgrund der Zulässigkeit dieser sehr verschiedenen Dachformen wird die Dachneigung mit 0° bis 60° festgesetzt.

Die Begrünung von Dächern ist möglich.

Aufgrund des Landschaftsbildes werden glänzende und reflektierende Dach und Wandmaterialien ausgeschlossen. Hiervon ausgeschlossen bleiben allerdings Anlagen für regenerative Energiesysteme.

## 7.0 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die unterschiedlichen Nutzungen gemäß BauNVO einander so zuzuordnen, dass eine Beeinträchtigung der jeweiligen Nutzungen vermieden wird.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind aus der vorliegenden Planung derzeit nicht abzuleiten. Die vorbereitete Nutzung und Bebauung fügt sich hinsichtlich des Immissionsschutzes in vollem Umfang in die Umgebungsbebauung ein.

Die umgebende Bebauung zeigt einen Mischgebietscharakter, so dass die vorliegende Planung nach ihrer Eigenart als eingefügt in die Umgebung betrachtet werden kann.

## 8.0 Verkehrstechnische Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehenden Erschließungsstraßen "Brühlstraße" und der "Wiesenstraße". Eine weitere innere Erschließung ist nicht erforderlich.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Grundstücken entsprechend der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar nachzuweisen.

Nach Prognosen des avisierten Betreibers des Zentrum für die Altenpflege ist für den überplanten Bereich täglich mit ca. 10 - 20 Zu- und Abfahrten von PKW zu rechnen, resultierend aus dem Bedarf für Pflegepersonal, den ortsüblichen Ver- und Entsoorgungsfahrten, den Bewohnern der geplanten ca. 12 Wohneinheiten, sowie Post und sonstigen Zustellern.

Eine Belieferung der Pflegeeinrichtung durch LKW wird nicht benötigt. Im vorgesehenen Cafe im Bereich südlich der Wiesenstraße wird nach Bedarf Frühstück und Mittagessen für die Bewohner angeboten. Im bestehenden Restaurant kann Abendessen eingenommen werden.

Das Restaurant "Wissegiggl" wird zur Anlieferung 3 x wöchentlich durch 7,5 t LKW angefahren.

Das Gemeindegebiet ist an den ÖPNV angegliedert.

Weyer ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln an den 2,5 km entfernten Oberbrechener Bahnhof angeschlossen. Von dort fährt etwa stündlich ein Bus über Weyer Richtung Villmar.

Außerdem sind folgende Buslinien nutzbar:

LM 44: Weyer - Villmar - Runkel - Wirbelau.

LM 51: Oberbrechen - Weinbach - Weilburg

Die technische Erschließung durch die verschiedenen Versorgungsträger ist bereits durch die vorhandenen, im Plan dargestellten Trassen von Gas, Strom, Wasser und Telekommunikation sichergestellt.

Es sind bauseits geeignete Maßnahmen zu treffen, um eine Beschädigung von Leitungen durch die Annäherung oder das Überfahren mit schwerem Gerät oder Fahrzeugen zu vermeiden; beispielsweise das Legen von Stahlplatten oder das provisorische Auffüllen mit geeignetem Material zur Herstellung einer Mindestüberdeckung.

Für Arbeiten im unmittelbaren Bereich von Gasleitungen wird der Einsatz von Warngeräten empfohlen (kombinierte Gasspür-/Gaskonzentrationsmessgeräte).

## **9.0 Wasserwirtschaft**

### **9.1 Wasserversorgung**

Die Gemeinde Villmar unterhält eine eigene öffentliche Trinkwasserversorgung. Die zukünftig benötigte Mehrmenge an Trinkwasser kann nach heutigem Kenntnisstand gedeckt werden.

Nach Auskunft der Gemeinde besteht im Ortsgebiet flächendeckend ein ausreichender Wasserdruck. Gemessen wurde im März 2018 im Bereich Kreuzung Talerweg/Brühlstraße ein Druck von 6,0 bar bei einer Leistung von 1.529 l/min und im Bereich Ecke Brühlstraße/Wiesenstraße ein Wasserdruck von 6,0 bar bei einer Leistung von 1.490 l pro Minute.

Der Löschwasserbedarf kann sichergestellt werden.

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit den Inhalten des Hessischen Wassergesetzes wird zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauches für Neubauten festgelegt, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden muss, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlichen-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Bei Einleitung von Oberflächenwasser in den benachbarten Laubusbach ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Kreis Limburg/Weilburg einzuholen.

Optionale Brauchwassernutzungssysteme sind gem. der DIN 1986 zu errichten. Die Trinkwassernachspeisung muss der DIN 1988 entsprechen. Eine direkte Verbindung zwischen dem Brauchwassernetz und dem öffentlichen Trinkwassernetz ist gem. DIN 2001 nicht statthaft.

Optionale Regenwasserspeicher sind mit einem Überlauf auszustatten, der an eine Versickerungsanlage bzw. an das Trennsystem anzuschließen ist. Bei der Gestaltung ist die DIN 1986 zu berücksichtigen. Bei Erd- und Kellerregenwasserspeichern muss der Überlauf über der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation liegen. Die Brauchwasserzapfstellen sind mit einem Hinweisschild KEIN TRINKWASSER zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme der Brauchwassersysteme ist nach § 13 Abs. 4 Trinkwasserverordnung 2001 unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.

## 9.2 Wasserschutzgebiete / Grundwassersicherung / Heilquellengebiete

Der Bereich der Bestandsbebauung Restaurant "Wissegigg" (Flurstück 31/1) liegt im Bereich des amtlich festgestellten Wasserschutzgebietes Stollen Niedergrund Weyer, Schutzzone II.

Die festgesetzten Ge- und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.

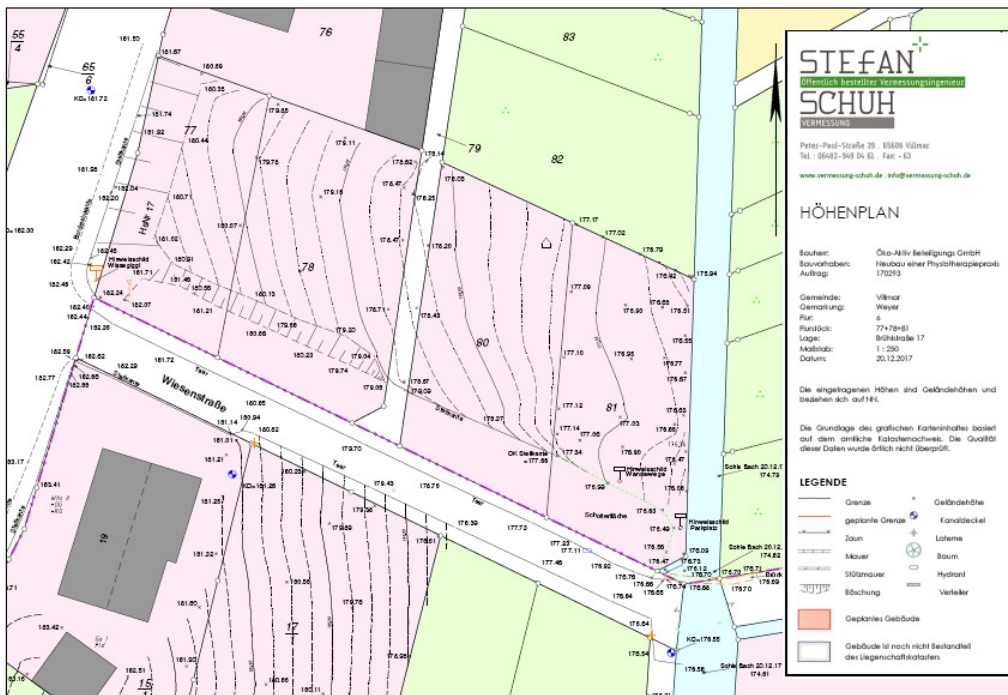
## 9.3 Überschwemmungsgebiete / Oberirdische Gewässer

In dem Geltungsbereich befindet sich in einem kleinen Teilabschnitt die Gewässerparzelle des Laubusbaches, der hier laut Vermessung ca. 2 m tief eingeschnitten in Richtung Süden verläuft.

Das hier rechtskräftig festgesetzte Überschwemmungsgebiet tangiert die Planfläche kleinräumig, im Wesentlichen ist das Flurstück 31/1 (Bestandsbebauung) betroffen, aber kleinräumig auch das Flurstück 80 im nordöstlichen Bereich sowie das Flurstück 81.

Da sich das Flurstück 80 auf einem tiefsten Höhenniveau im östlichen Bereich von ca. 177 m ü NN befindet, sind keine Überschwemmungen zu befürchten bzw. können gänzlich ausgeschlossen werden.

Laut Anwohner sind auch im Bereich des Flurstücks Nr. 81 keine Überschwemmungen bekannt. Das Flurstück befindet sich auf einem mittleren Höhenniveau von 177 m ü NN. Das, außerhalb des Geltungsbereiches, unterhalb des Flurstücks Nr. 81 liegende Grundstück Nr. 26, für das kein amtliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist, liegt im nördlichen Bereich auf einer NN Höhe von ca. 176,5 m.





#### **9.4 Abwasserableitung**

Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über die öffentliche Kanalisation zur Kläranlage in Brechen abgeführt.

Die Kläranlage wird derzeit erweitert. Es ist aktuell im Rahmen der Planung von einer Bemessungsgröße nach DWA-A 131 von einer Ausbaugröße von 38.000 Einwohnerwerten auszugehen. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

#### **9.5 Altlastenverdächtige Flächen/ Altlasten/ Altstandorte/ Grundwasserschadensfälle**

Altlastenverdächtige Flächen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht in dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes. Sonstige Altlasten oder Altablagerungen, Altstandorte, Grundwasserschadensfälle sind nach Recherchen des Gemeindebauamtes auch nicht bekannt und aufgrund der derzeitigen und vergangenen Nutzung liegen auch keine Verdachtsmomente vor.

### **10.0 Energieversorgung**

Die Stromversorgung wird durch einen Anschluss an das bestehende Leitungsnetz der Syna sichergestellt.

Alle vorhandenen und geplanten Energieversorgungseinrichtungen werden bei der weiteren Planung beachtet. Sollte eine Umlegung, Sicherung oder Versetzung der Versorgungseinrichtungen erforderlich werden, wird sich der Vorhabenträger kurzfristig mit dem Energieträger in Verbindung setzen, um eine entsprechende Kostenregelung zu finden.

Bei der Ausführungsplanung für die Versorgungsstrassen wird der erforderliche Abstand zu den Bäumen eingehalten und die vorhandenen Trassen werden in den Plan übernommen. Außerdem ist in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungsstrasse zur Verfügung gestellt.

Die allgemein jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (VDE, DVGW, Merkblätter über Baumanpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen usw.) sind zu berücksichtigen. Bei Baumanpflanzungen im Bereich der vorhandenen Versorgungsanlagen muss der Abstand zwischen Baum und Kabel 2,50 m betragen.

Bei geringeren Abständen sind die Bäume zum Schutz der Versorgungsanlagen mit Wurzelschutz zu versehen, wobei die Unterkante der Schutzmaßnahme bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Kabel auf 0,50 m verringert werden.

In jedem Fall sind Pflanzungsmaßnahmen im Bereich von Versorgungsanlagen im Voraus mit der Syna GmbH abzustimmen.

Um Unfälle oder eine Störung der Energieversorgung zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne anzufordern.

Die Gasversorgung wird ebenfalls durch einen Anschluss an das Netz der Syna sichergestellt.

Bei den Versorgungstrassen wird ein angemessener Abstand zu den Bäumen eingehalten. Außerdem ist in dem Straßenraum genügend Platz für die Versorgungstrasse zur Verfügung gestellt.

## 11.0 Telekom

Die Fernmeldeeinrichtungen sind in Teilen bereits durch die Telekom bereitgestellt.

Die unterirdischen Kabelanlagen werden in der Regel nach früheren Angaben der Telekom im Ortsbereich in einer Regeltiefe von 0,6 m und außerhalb des Ortsbereiches in einer Regeltiefe von 0,8 m verlegt. Die Kabelanlagen sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Sollte sich in der Planungs- und/oder Bauphase ergeben, dass Kabel verändert werden müssen ist die Telekom zu unterrichten, damit die erforderlichen Planungsschritte für die Veränderung der Anlagen eingeleitet werden können.

Sollten die im Planbereich liegenden Telekommunikationslinien der Telekom von den Baumaßnahmen berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen, werden diese Arbeiten aus vertragsrechtlichen Gründen von der Telekom selbst an den ausführenden Unternehmer vergeben.

Eigenmächtige Veränderungen an den Anlagen der Telekom durch den vom Planträger beauftragten Unternehmer sind nicht zulässig.

Beauftragte Unternehmer haben vor Baubeginn eine rechtsverbindliche Einweisung einzuholen.

Folgendes ist sicherzustellen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen. Kontaktadresse: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung Mitte.

## 12.0 Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten) sind ausreichend im Gemeindegebiet vorhanden.

### **13.0 Archäologie und paläontologische Denkmalpflege**

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, wie Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden, so sind diese gemäß den Vorgaben des HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege in 65203 Wiesbaden - Biebrich zu melden. Funde und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung gem. den Vorgaben des HDSchG zu sichern.

Die Anzeigepflicht gem. HDSchG ist seitens des Kreisbauamtes Limburg mit in die Baugenehmigung für die einzelnen Bauvorhaben aufzunehmen.

### **14.0 Kampfmittelräumdienst**

Soweit entgegen den vorliegenden Erkenntnissen im Zuge der Bauarbeiten doch ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

### **15.0 Abfallwirtschaft**

Eine geordnete Abfallentsorgung ist sichergestellt.

Der bestehende Straßenquerschnitt im Bereich Brühlstraße, sowie der vorgesehene Straßenquerschnitt im Bereich Wiesenstraße ist für übliche Abfallsammelfahrzeuge ausreichend groß bemessen.

### **16.0 Flurbereinigung**

Das Vorhaben ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von Flurbereinigungsverfahren betroffen.

### **17.0 Bergbau**

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist im Plangebiet kein Bergbau umgegangen.

## 18.0 Belange der Gleichstellung

Es wird ein „sonstiges Sondergebiet“ ausgewiesen, das allen Menschen der Bevölkerung gleichermaßen dienen kann. Es sind keine Festsetzungen enthalten, die verschiedene Bevölkerungsgruppen bevorzugen oder benachteiligen.

## 19.0 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt W 405 sicherzustellen:

**Tabelle 1 — Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Gewerbegebiete (GE) Kerngebiete (MK)			Industriegebiete (GI)
	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	
Zahl der Vollgeschosse (N)	N ≤ 3	N > 3	N ≤ 3	N = 1	N > 1	–
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1,2	0,3 ≤ GFZ ≤ 0,7	0,7 < GFZ ≤ 1	1 < GFZ ≤ 2,4	–
Baumassenzahl (BMZ)	–	–	–	–	–	BMZ ≤ 9
<b>Löschwasserbedarf</b>						
bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h
klein	48	96	48	96	96	96
mittel	96	96	96	96	192	192
groß	96	192	96	192	192	192

**Klein:** Bei überwiegender Bauart mit feuerbeständigen (F90 /DIN 4102), hochfeuerhemmend (F 60) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer harten Bedachung

**mittel:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) und einer harten Umfassungen oder feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen und einer *weichen* Bedachung ist für das Gebiet eine Löschwasser-Versorgung von

**groß:** Bei überwiegender Bauart mit nicht feuerbeständigen (F90 /DIN 4102) oder nicht feuerhemmenden (F30 /DIN 4102) Umfassungen; *weichen* Bedachungen; Umfassungen aus Holzfachwerk (ausgemauert), stark behindert Zugänglichkeit; Häufung von Feuerbrücken, usw.

### 1. Verkehrsanbindung:

- 1.1 Die öffentlichen Straßen sind so zu unterhalten bzw. herzustellen, dass diese durch Löschfahrzeuge der Feuerwehr ohne Beeinträchtigung genutzt werden können.
- 1.2 Vorgesehene Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind mit der örtlichen Feuerwehr und der Brandschutzdienststelle des Kreises Limburg-Weilburg.
- 1.3 Behinderungen im Bereich von Zufahrts-, Aufstell-, Anleiter- und Zugangsflächen für die Feuerwehr dürfen in keinem Fall vorhanden sein oder geschaffen werden.

### 2. Löschwasserversorgung:

- 2.1 Die Löschwasserversorgung für Bebauungen ist gemäß dem § 38 Abs. 2 Hessische Bauordnung – 2002 und gemäß den Mindestanforderungen nach dem Ar-

beitsblatt W 405 DVGW abs. 4 und 5 zu planen, wobei als Grundsatz folgende Mindestwassermengen zur Verfügung stehen müssen:

- 2.2 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse (außer Fachwerkbauten u. landwirtschaftliche Anwesen) muss eine Wassermenge von mind. 800 l/min. (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 96 m<sup>3</sup> betragen.
- 2.3 Zur Löschwasserversorgung für eine Wohnbebauung bis drei Geschosse bis zur Hochhausgrenze und für Fachwerkhäuser sowie landwirtschaftliche Anwesen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.
- 2.4 Zur Löschwasserversorgung gemischter Bauflächen, muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup> betragen.
- 2.5 Zur Löschwasserversorgung gewerblicher Bauflächen muss eine Wassermenge von mind. 1600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h) bis 2400 l/min. (144 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup>/288 m<sup>3</sup> betragen.
- 2.6 Zur Löschwasserversorgung von Sonderbauflächen (Industrie usw.) muss eine Wassermenge von mind. 2400 l/min. (144 m<sup>3</sup>/h) bis 3200 l/min. (192 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 288 m<sup>3</sup>/384 m<sup>3</sup> betragen.

### 3. Hydranten

- 3.1 Die Löschwassermenge muss aus genormten Hydranten, die im öffentlichen Verkehrsbereich eingebaut sind, entnommen werden können.
- 3.2 Von der Gebäudemitte sollte in einer Entfernung von höchstens 80 m bis 100 m mindestens einer der erforderlichen Hydranten erreichbar sein. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte das Maß von 150 m nicht überschreiten
- 3.3 Für den Fall, dass eine Schneeräumung im Winter nicht durchgeführt wird, sind Überflurhydranten nach DIN 3222 vorzusehen.
- 3.4 Der Fließdruck bei Hydranten darf bei maximaler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten und sollte aus technischen Gründen jedoch, dort wo es möglich ist, die 2 bar erreichen.
- 3.5 Die Hydranten sind nach DIN 1066 zu beschildern.

Für das Plangebiet muss eine Wassermenge von mind. **1.600 l/min. (96 m<sup>3</sup>/h)** über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden zur Verfügung stehen, **die Brandreserve im Hochbehälter muss mindestens 192 m<sup>3</sup>** betragen.

## 20.0 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren ist nicht erforderlich.

## 21.0 Textliche Festsetzungen

### Hinweis:

für das dargestellte Mischgebiet werden keine Festsetzungen getroffen, da es sich hier um eine bereits genehmigte Bestandsbebauung handelt.

### 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				Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen
	§ 16 BauNVO				
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	§ 19	§ 20	§ 20	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse		
	GRZ		Z		
		GFZ			
SO Sonstiges Sondergebiet § 11 BauNVO Zweckbestimmung: "Tourismus, Alten- und Gesundheitszentrum"	0,8 Nördlich Wiesen- Straße  0,4 Südlich Wiesen- straße	-	-	o (offene Bauweise)	Zulässig ist die Errichtung eines Alten- und Pflegeheimes. Zulässig sind seniorengerechte Wohnungen. Zulässig sind alle Nutzungen im medizinischen und pflegerischen Dienstleistungsbereich. Zulässig sind alle Vorhaben und baulichen Anlagen und sonstige Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung dienlich sind. Nutzungen die einen höheren Störgrad besitzen werden ausgeschlossen. Zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe der Restauration sowie Bäckerei/Kaffee mit Verkauf und Bewirtung auch im Außenbereich. Zulässig ist das Betreiben von nicht störenden Freizeiteinrichtungen ausschließlich in Verbindung mit den Pensionshäusern oder des Alten- und Gesundheitszentrums. Für die Übernachtungs- und Pensionsgebäude ist eine Bebauung in zweiter Reihe ausdrücklich zulässig.

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

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:

### SO

maximal zulässige Firsthöhe

nördlich Wiesenstraße

Fhmax = 10 m

südlich Wiesenstraße

Fhmax = 7,5 m

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

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist OK Rohfußboden Erdgeschoss.

## 3. Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser und Reihenhäuser und Chalets bis zu einer Gesamtlänge von max. 50 m zulässig [§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Absatz 2 BauNVO].

Ein Einzelhaus (E) i. S. der Festsetzung ist ein freistehendes, selbststehendes, benutzbares Wohngebäude mit separatem, eigenem Eingang. Eine Einliegerwohnung ist zulässig.

Unter Doppelhäusern (D) werden i. S. der Festsetzung zwei über einer Grenze aneinander gebaute und in ihrer Bebauung aufeinander abgestimmte Häuser verstanden. Üblicherweise wirken die Häuser als ein Haus, sind aber faktisch zwei unabhängig organisierte Einheiten. Eine Einliegerwohnung je Doppelhaushälfte ist zulässig.

Ein Mehrfamilienhaus (M) i. S. der Festsetzung beinhaltet mehrere voneinander getrennte Wohnungen innerhalb eines Gebäudes.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

## 5. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO), Nebenanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 und 23 BauNVO sowie § 21 a BauNVO)

Zufahrten, Einfriedungen, Stützmauern, Gartenterrassen, Garagen- und Carport-Neubauten sowie Stellplätze sind auch in den nicht überbaubaren Flächen zulässig.

Nebenanlagen entsprechend § 14 Absatz 1 und § 23 BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen. Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO sind insgesamt zulässig.

Bezüglich der erforderlichen Stellplätze, Garagen und Carports ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar in der jeweils gültigen Fassung anzuhalten. Die Stellplätze sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nachzuweisen.

Die Flächen der Garagenzufahrten und Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, retentionsfähigem Pflaster mit hohem Fugenanteil, Schotterrasen, Kiesflächen o.ä. zu befestigen.

Tiefgaragengeschosse sind gem. § 21a Absatz 1 BauNVO nicht auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen.

## 6. Festsetzungen gem. § 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

### 6.1 Umfang und Grad der Versiegelung der nicht durch Gebäude überstellten Grundstücksflächen

Die Grundstückszufahrten und –zuwege sowie die Stellplätze dürfen im Sinne der Eingriffsminimierung nur im unbedingt erforderlichen Umfang befestigt werden. Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen ist das anfallende Niederschlagswasser breitflächig zu versickern. Es sind ausschließlich teilversiegelnde Deck- und Tragschichten zulässig.

### 6.2 Nicht versiegelten Grundstücksflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksfreiflächen sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.

### 6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzenerhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

#### a. Teilabschnitt nördlich Wiesenstraße:

Auf mind. 20% der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen zu 3-4 Pflanzen einzubringen.

#### Teilabschnitt südlich Wiesenstraße:

Auf mind. 30% der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen zu 3-4 Pflanzen einzubringen.

b. Entlang des Wirtschaftsweges an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist lt. Planzeichnung die vorhandene Thuja-Hecke sukzessive zu entnehmen und durch die Herstellung einer Hainbuchenhecke zu ersetzen. Qualität: Heckenpflanzen 2xv, 1-reihige Pflanzung, Pflanzabstand ca. 35 cm.

c. Die Anpflanzung von Gehölzen hat nach Maßgabe der Artenverwendungsliste des Bebauungsplanes zu erfolgen. Diese ist als Anhang der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt. Alle neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 6.4 Solarenergieanlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 23 b BauGB)

Solarenergieanlagen (Solarthermie und Photovoltaik) sind zugelassen.

### 6.5 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)

Vorhandene standortgerechte Gehölze sind zu erhalten.

Neophyten und nicht standortgerechte Gehölze sind zu entfernen.

Es ist eine Ergänzungspflanzung vorzunehmen: je lfd. 10 m sind 6 Weiden (Salix spec.) in der Qualität 2xv 100 - 150, 1-reihig in Nord-Süd Richtung zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.



## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m § 81 HBO**

### **1. Bauform**

#### **1.1 Dächer**

- Es sind Flach-, Pult-, Sattel-, oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 0° - 60° zulässig.
- Glänzende oder reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen für Photovoltaik oder Photothermie für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Dachgauben sind zulässig. Sie dürfen weder die Firstlinie noch die Traufe unterbrechen.
- Eine Begrenzung der Kniestockhöhe wird nicht festgesetzt.
- Flachdächer können begrünt werden.

#### **1.2 Fassaden**

Fassadenverkleidungen aus Sichtbeton, Kunststoff, glänzenden/reflektierenden Materialien und Keramikplatten sowie verspiegelte Verglasungen sind nicht zulässig. Holzfassaden sind zulässig.

Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmem, geripptem, geriffeltem oder mattiertem Glas zulässig.

Anlagen zur aktiven oder passiven Sonnenenergienutzung sind zulässig.

#### **1.3 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ihre max. Größe wird auf 1,5 m<sup>2</sup> begrenzt.

Dynamische Werbeanlagen, sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

## **C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes (HWG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gem. § 9 Abs. 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. § 55 Abs. 2 WHG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserwirtschaftliche oder öffentlich-rechtliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgelegt:

1. Das Baugebiet ist im vorhandenen Mischsystem zu entwässern.
2. Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).

3. Es ist außerdem zu beachten, dass der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.

Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Stollen Niedergrund" Weyer sind zu beachten.

#### **D. Aufhebung von Inhalten rechtskräftiger Bebauungsplänen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "private Grünfläche - Eigentümergeärten" Nr. 18 "Brühl", der 1998 erstmalig als Satzung beschlossen wurde und anhand einer ersten Änderung mit Satzungsbeschluss vom 28.5.2009 überplant wurde, werden für das Flurstück 19 der Flur 6, Gemarkung Weyer aufgehoben.

Die Innenbereichs-Abrundungssatzung "Brühlstraße - Wiesenstraße" mit Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 1996 wird aufgehoben.

#### **E. Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**

wird im weiteren Verfahren konkretisiert

#### **F. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen**

##### **1. Denkmalschutz [§ 20 - 25 HDSchG]**

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

##### **2. Verlegen von Leitungen**

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten oder vorhandenen Baumstandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVGW-Regelwerk zu beachten.

Bestehende Versorgungsanlagen sind zu berücksichtigen. Bauunternehmer haben vor Beginn der Bauarbeiten die Bestandsunterlagen der verschiedenen Versorgungsträger einzuholen. Eigenmächtige Veränderungen an deren Anlagen sind unzulässig.

Bei Anpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen muss der Abstand zwischen Baum und Gasrohr bzw. Kabel mind. 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind zum Schutz von Versorgungsanlagen Wurzelschutzmaßnahmen zu treffen, wobei die Unterkante des Wurzelschutzes bis auf die Verlegetiefe der Versorgungsleitungen reichen muss. Bei dieser Schutzmaßnahme kann der Abstand zwischen Schutzrohr und Gasrohr bzw. Kabel auf 0,50 m verringert werden. Dies gilt auch für andere, mindestens gleichwertig geeignete Schutzmaßnahmen ("Merkblatt über Baumstandorte und unterir-

dische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).

### **3. Abfallwirtschaft**

Unbelasteter Bodenaushub ist, soweit möglich, wieder auf dem Grundstück einzubauen. Im Rahmen der Baumaßnahmen ist das Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen" für die ordnungsgemäße Abfalleinstufung und Entsorgung von Erdaushub und anderen anfallenden Abfällen zu beachten.

### **4. Verwendung von Bodenaushub**

Der Oberboden ist nach § 202 BauGB zu Beginn der Erdarbeiten zu sichern und nach Beendigung der Baumaßnahme auf dem Grundstück zur Herstellung von Vegetationsschichten wieder aufzutragen. Der Vorsorgepflicht nach § 7 Bundesbodenschutzgesetz i.V.m. den §§ 9-12 Bundesbodenschutzverordnung ist Rechnung zu tragen. Verfüllungen und Aufschüttungen dürfen nur mit einwandfreiem, nicht verunreinigtem Bodenmaterial erfolgen. Dabei sind die Vorsorgewerte der Richtlinie für die Verwertung von Bodenmaterial, Bauschutt und Straßenaufbruch in Tagebauen und im Rahmen sonstiger Abgrabungen ("Verfüllrichtlinie"), veröffentlicht am 03.03.2014 im Staatsanzeiger für das Land Hessen, 10/2014, I.S. 211, einzuhalten.

### **5. Retentionszisternen**

Falls optionale Regenwasserzisternen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

### **6. Entwässerung**

Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Gegebenenfalls sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

Die Entwässerung ist über das vorhandene Kanalnetz im Bereich der Erschließungsstraßen gewährleistet.

Wasser aus Haus- und Grundstücksdrainagen darf grundsätzlich nicht in die Schmutzwasserkanalisation abgeleitet werden.

### **7. Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Deren Erteilung ist insbesondere von der kostenpflichtigen, gutachterlichen Bewertung der hydrogeologischen Verhältnisse durch das Hess. Landesamt für Naturschutz, Umwelt und Geologie oder durch ein qualifiziertes Gutachterbüro abhängig, die bei Bedarf bzw. bei einem entsprechenden Antrag einzuholen ist. Erdwärmennutzung ist in den Schutzzonen I, II HI und IIIA von Wasserschutzgebieten nicht zulässig.

## **8. Altlasten**

Wenn bei Eingriffen in den Boden organoleptische Verunreinigungen, Kontaminationen oder Siedlungsabfälle festgestellt werden, ist das Regierungspräsidium und die Wasserbehörden zu beteiligen bzw. ein Fachgutachter hinzu zu ziehen.

## **9. Wasserschutzgebiete**

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise innerhalb der ausgewiesenen Wasserschutzzone II des Stollens Niedergrund, Weyer. Die entsprechenden Vorgaben der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## **10. Bauausführung, Gewässer und Bodenschutz**

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass geordnete Abflussverhältnisse sichergestellt sind und es zu keinen Verunreinigungen des weiterführenden Gewässers im Unterlauf, sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen, z.B. durch Einleitung von Suspensionen, Lehm(Ton)- Wassergemische, und Schlämmen kommt.

Das Lagern von Bau- und Bauhilfsmaterialien sowie das Aufstellen von Baugeräten in Ufernähe bzw. auf unbefestigten Flächen sind unzulässig. Für Baustelleneinrichtung sind befestigte Flächen zu wählen.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasseranfall bei Brandfällen, in den Untergrund gelangen. Baufahrzeuge und Maschinen sind in arbeitsfreien Zeiten sowie für Betankungsvorgänge sicher auf flüssigkeitsundurchlässigen Flächen abzustellen.

Eventuell ausgetretene wassergefährdende Stoffe oder damit verunreinigte Stoffe (z.B. Löschwasser) sind den Wasserbehörden, der nächsten Polizeidienststelle und dem Wasserversorger zu melden.

Wassergefährdende Stoffe sind, vor Witterung geschützt, in einem medienbeständigen Auffangraum zu lagern.

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.

Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.

## 22.0 Flächenbilanz

Hinweis: Bei den Flächenangaben handelt es sich um ca. Angaben.

<b>Fläche Planung</b>	=	<b>7.310 m<sup>2</sup></b>	
<u>Baufläche SO</u>	=	4.265 m <sup>2</sup>	
nördlich Wiesenstraße	=	1.335 m <sup>2</sup>	
Bebaubar gem. GRZ 0,8	=	1.068 m <sup>2</sup>	
Freifläche	=	267 m <sup>2</sup>	
südlich Wiesenstraße	=	2.930 m <sup>2</sup>	
Bebaubar gem. GRZ 0,4	=	1.172 m <sup>2</sup>	
Freifläche	=	1.758 m <sup>2</sup>	
Davon Zufahrten, Stellplätze etc. max. 586 m <sup>2</sup>			
Davon Freifläche min. 1.172 m <sup>2</sup>			
<u>Baufläche Mi Bestand</u>	=	1.120 m <sup>2</sup>	
<u>Verkehrsfläche</u>	=	1.485 m <sup>2</sup>	
Straße	=	1.335 m <sup>2</sup>	
Fußweg	=	150 m <sup>2</sup>	
<u>Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u>	=	.145 m <sup>2</sup>	
<u>Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern</u>	=	75 m <sup>2</sup>	
<u>Laubusbach</u>	=	.220 m <sup>2</sup>	

### Fläche Bestand

Hinweis:

zugrunde zu legen als rechtmäßiger Bestand ist die Innenbereichs-Abzweigungssatzung "Brühlstraße - Wiesenstraße" mit Änderung und Ergänzung aus dem Jahr 1996.

Die Satzung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Der Bestandsplan visualisiert die Inhalte der Satzung.

Bebaubare Fläche (GRZ = 0,4)	=	1.640 m <sup>2</sup>
Zufahrten und Stellplätze max.	=	820 m <sup>2</sup>
Freifläche min.	=	1.641 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	=	1.370 m <sup>2</sup>
Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB	=	450 m <sup>2</sup>
Laubusbach	=	220 m <sup>2</sup>
Hecke	=	49 m <sup>2</sup>
Grundstück "Wissegiggel"	=	1.120 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	=	<b>7.310 m<sup>2</sup></b>

### 23.0 Eingriffsvermeidung und lokalspezifische Zielsetzungen für eine ökologische und gestalterisch verträgliche Planung

Da durch die vorgesehene Bebauung Landschaft in Anspruch genommen wird, welche im Sinne des Biotopverbundes hätte aufgewertet werden können, muss im Rahmen der Bebauungsplanung eine angemessene Durchgrünung sowie eine Ortsrandeingrünung zur freien Landschaft hin vorgesehen werden, um eine Mindestbiotopfunktion bei landschaftsgerechter Gebietseinbindung zu gewährleisten.

Dies entspricht gleichsam den Zielsetzungen des RROP-M für den Siedlungsbereich und denen des L-Planes zum Flächennutzungsplan als auch der Vorgabe des BauGB, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Diesbezügliche Festsetzungen müssen sich sowohl auf private und öffentliche Freiflächen als auch auf den öffentlichen Straßenraum beziehen und müssen der Pflicht zur Minimierung der Versiegelung im Sinne des Wasser- und Bodenschutzes gerecht werden.

Die Reduzierung und Rückhaltung des Oberflächenabflusses muss mit dem zur Verfügung stehenden Möglichkeiten bzw. Festsetzungen betrieben werden.

Zur Sicherung eines angenehmen Bioklimas ist eine ausreichende Durchlüftung zu gewährleisten, um der Aufheizung von Bausubstanz entgegen zu wirken.

Der rationelle, sparsame Umgang mit Energie muss sich im Sinne der Lufthygiene in der Planung ausdrücken.

Zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen wird die max. Höhenentwicklung der Baukörper begrenzt und eine ausreichende innere und äußere Begrünung des Baugebietes festgelegt.

### 24.0 Maßnahmen zur Eingriffsminimierung

Es werden Maßnahmen dargestellt, die im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs.1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25 und anderen §§ BauGB in Verbindung mit der HBO festgesetzt werden können.

Minimierung ist allgemein der teilweise Verzicht auf einen Eingriff oder die teilweise Verminderung nachteiliger Wirkungen.

Der anfallende unbelastete Erdaushub soll nach Möglichkeit auf der Planfläche an geeigneter Stelle wieder verwendet werden.

Die zu betrachtenden Eingriffe durch Neuerrichtung von Gebäuden und sonstige baulichen Anlagen sind grundsätzlich durch folgende Maßnahmen zu minimieren:

W =	Minimierung hinsichtlich des Wasser- und Bodenhaushaltes (Reduzierung des Oberflächenabflusses)
B =	Minimierung hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzpotentials
L =	Minimierung hinsichtlich des Orts-/Landschaftsbildes
K =	Minimierung hinsichtlich des Lokalklimas und der Lufthygiene

W,B,L,K GRZ

- W,B,L,K Die für Zuwege versiegelte Fläche ist auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen, wobei ausschließlich teilversiegelnde Materialien zur Erhöhung der Infiltrationsrate zu verwenden sind. Analoges gilt für Stellplätze und Zufahrten.
- W Zur Trinkwassereinsparung, Grundwasserschonung und Reduzierung der Abflussverschärfung wird empfohlen, bei Neubauten das Dachablaufwasser in geeigneten Auffangbehältern/Reservoirs aufzufangen. Die Nutzung als Brauchwasser ist zu empfehlen.
- B,L,K Im Zuge der Bebauung sind Grün- und Freiflächen von Anschüttungen, Ablagerungen, Verdichtungen und mechanischen Flächen- und Pflanzenschädigungen freizuhalten.
- W, B Der Einsatz von Pestiziden sollte im Sinne des Grund- und Trinkwasserschutzes auf privaten und öffentlichen Flächen unterbleiben.
- L Glänzende und reflektierende Dachdeckungsmaterialien und Fassadenverblendungen sind nicht zugelassen.
- L Die Höhenentwicklung der Baukörper ist begrenzt.
- K Zur Minimierung der lufthygienischen Belastung sowie i. S. d. rationellen Umgangs mit Energie wird empfohlen, emissionsarme und rohstoffschonende Heizungssysteme zu verwenden.
- K Nach Möglichkeit ist eine Niedrigenergiebauweise anzustreben.
- K Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.
- L,B,K Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Auf den jeweils prozentual festgesetzten Flächen der Grundstücksfreifläche sind standorttypische Gehölze anzupflanzen. Hierbei sind standortheimische Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Es sind Flächen zum Erhalt/zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt.
- W,L,K Auf geeigneten Dächern kann eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
- W Der bei baulichen Maßnahmen anfallende Erdaushub ist im Sinne des Massenausgleiches zur Schonung von Deponieraum nach Möglichkeit auf dem betroffenen Grundstück wiedereinzubauen. Die Vorschriften zur Behandlung des Oberbodens sind dringend zu beachten.
- L, B, K Grundstückseinfriedungen sollten derart hergestellt werden, dass sie für Kleintiere (z. B. Igel) passierbar sind. Durchgehende Beton- bzw. Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugsweise sollten Lebendeinfriedungen hergestellt werden oder zumindest Zäune durch Gehölzreihen ergänzt werden.

W,L,B,K

Zum Schutz des Bodengefüges sollen Baueinrichtungsflächen auf befestigten Bereichen angelegt werden (Lastenverteilung, Verwendung von Baggermatten). Weiterhin sollen wo möglich Baustraßen und Baueinrichtungsflächen bzw. Lagerflächen gezielt auf Flächen gelenkt werden, die anschließend baulich genutzt werden sollen (zukünftige Wege- oder Gebäudeflächen).

Die Bauausführung sollte nach Möglichkeit in den trockenen Sommer- und Herbstmonaten erfolgen. Mögliche Bauunterbrechungen sollen nach ergiebigen Niederschlägen vorgesehen werden.

Die Planung soll sich auf das absolut erforderliche Maß zur Zielverwirklichung beschränken.

Ein sachgerechter Umgang mit dem Schutzgut Boden bei unvermeidlichen Bodeneingriffen ist festgesetzt.

Der Uferschutzstreifen wird festgesetzt und durch Befahren geschützt. Erhalt von vorhandenen Gehölzen im Uferbereich.

## 25.0 Ermittlung und Bewertung der Eingriffsrestwirkungen und deren Konfliktpotenziale nach Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung

### 25.1 Eingriff in Boden und Wasserhaushalt

Vollständiger Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von

Vollversiegelung	Bestand m <sup>2</sup>	Planung m <sup>2</sup>	Differenz m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	1.370	1.485	+ 115
Bebaubar	1.640	2.240	+ 600
<b>Summe</b>	<b>3.010</b>	<b>3.725</b>	<b>+ 715</b>
<b>Teilversiegelung</b>			
Zufahrten etc.	<b>820</b>	<b>586</b>	<b>- 234</b>

Es wird gegenüber der zugrunde liegenden Satzung eine Mehrversiegelung durch zulässige bauliche Anlagen von 715 m<sup>2</sup> vorbereitet. Das entspricht ca. 9,8 %.

Dagegen verringert sich die zulässige Teilversiegelung um 234 m<sup>2</sup>.

Ca. 9,8 % des Plangebietes werden der Grundwasserneubildung durch erhebliche Versiegelung zusätzlich zum zulässigen Status Quo vollständig entzogen.

Durch die vorliegende Satzung war ein Versiegelungsgrad von 40 % der Fläche zulässig, zusätzlich der gesetzlich zulässigen Überschreitungsmöglichkeit für Zufahrten, Stellplätze etc, in vorliegendem Fall um weitere 20 %. Insofern bereitet der vorliegende Bebauungsplan eine nur mäßige Mehrversiegelung im Bereich nördlich der Wiesenstraße vor.



## 25.2 Eingriff in das örtliche Klima (Bioklima, Luftaustausch)

Aufgrund der zusätzlichen Versiegelung und aufheizungsaktiven Bausubstanz wird es zu Veränderungen im Wärmehaushalt des Plangebietes i. S. einer Temperaturerhöhung kommen, die sich insbesondere in den Sommermonaten (Bioklimatischer Belastungsschwerpunkt) negativ bemerkbar machen könnte.

Nach repräsentativen Untersuchungen in München (Bründel 1986) steigt pro 10 % versiegelter Fläche:

die mittlere Lufttemperatur um	ca. 0,2° C,
die mittlere Lufttemperatur bei Strahlungswetterlagen um	ca. 0,4° C,
das mittlere Tagesminimum um	ca. 0,6° C,
das mittlere Tagesmaximum um	ca. 0,3° C.

Die genannten theoretischen Werte werden jedoch durch die vorgesehenen Be- und Durchgrünungen bzw. durch deren thermokompensatorischen Effekt erfahrungsgemäß derart gemildert, dass die effektive Temperaturerhöhung nur sehr geringfügig ist.

Die Durchlüftung des Baugebietes ist zu Zeiten von zyklonalen, übergeordneten Wetterlagen (Frontensystemen) vollständig gewährleistet.

Darüber hinaus erwärmen nach LORENZ, 1973, verschiedene Oberflächen unterschiedlich. Während bspw. Asphalt ca. 80% der einfallenden Strahlung absorbiert, trägt dieser Anteil bei einer weißen Mauer nur ca. 20%. Bei vorliegender Planung und gut durchlüftet, ist die Aufheizung durch Bausubstanz daher wenig relevant. Wo möglich wurde eine Straßenraumbeschattung durch Etablierung von Straßenbegleitgrün vorgesehen.

In Verbindung mit den Aussagen zum zukünftigen thermischen Charakter und der geringen natürlichen bioklimatischen Hintergrundbelastung des Gebietes, ist von einer nur geringen und aus gesundheitlichen Gesichtspunkten heraus tolerierbaren bioklimatischen Verschlechterung im Baugebiet auszugehen.

Die Kaltluftabflussachse Laubusbach bleibt durchströmbar. Es entsteht durch vorliegende Planung keine Barrierewirkung, zumal die bestehende bebaute Ortslage oberhalb des hier überplanten Gebiets liegt und seinerseits durch Bebauung teilweise bis nahezu an die Bachparzelle heran als Barriere zumindest in Betracht gezogen werden muss.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche werden aufgrund der Topographie weder in ihrem thermischen Charakter noch hinsichtlich ihrer Durchlüftung spürbar beeinträchtigt.

## 25.3 Wirkungen auf das Arten- und Biotop(schutz)potenzial

Die vorbereitete Versiegelung konzentriert sich im Prinzip auf bestehende Grünlandflächen in Nachbarschaft zum offenen Fließgewässer "Laubusbach".

Für den gesamten Bereich ist jedoch bereits rechtskräftig anhand einer Abrundungssatzung aus dem Jahr 1982 mit Ergänzung im Jahr 1996 Baurecht geschaffen.

Ein entsprechender Ausgleich für die versiegelbaren Flächen wurde bereits festgesetzt. Die vorhandene Habitatausstattung stellt keine vielfältigen Lebensräume zur Verfügung. Im Wesentlichen handelt es sich um Rasenflächen mit einzelnen Obstbäumen bestanden. Die bestehende Lebendeinfriedung entlang der Wegeparzelle Flurstück Nr. 10 besteht aus einer Thuja Anpflanzung, die laut Festsetzung sukzessive in eine Laubholzhecke umgewandelt wird.

Eine artenschutzrechtliche Aufnahme ist in Auftrag gegeben und wird im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden.

Durch die Neuanlage von gut strukturierten Freianlagen und Baumpflanzungen, werden neue, bisher im Plangebiet nicht vorkommende Habitate geschaffen, die den vorkommenden ubiquitären Arten als Trittstein- Brut- und Nahrungshabitat dienen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Es tritt somit nach derzeitigem Kenntnisstand im Bezug auf das Arten- und Biotopschutzpotential durch die geplante Maßnahme keine Verschlechterung ein. Im direkten Umfeld stehen ausreichend Ausweich- und Ersatzhabitate zur Verfügung.

#### **25.4 Wirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion**

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes als auch der örtlichen Erholungsfunktion ist nicht zu erwarten, da

1. die vorhandene Sichtexponiertheit mit entsprechender Wirkung auf das Landschaftsbild durch Eingrünung und Anpassung der baulichen Anlagen ausreichend minimiert werden kann.
2. Elemente von besonderer naturräumlicher und kultureller Eigenart oder mit besonderer Prägefunktion im Plangebiet selbst nicht vorhanden sind. Die bestehende Gehölzvegetation entlang des Laubusbaches bleibt von der Planung unberührt und erhalten.
3. das geplante Baugebiet sich gut an den vorhandenen Siedlungsverbund anschließt und daher nicht von Zersiedelungseffekten ausgegangen werden kann.
4. der erlebnis- und erholungswirksame Freiraum des Gemeindegebietes nicht eingeschränkt wird, da die Planfläche auch bisher nicht der Erholung zur Verfügung stand und alle Wegeverbindungen erhalten bleiben.
5. die vorgesehenen Eingrünungen in Anbetracht der weiteren baulichen Entwicklung ausreichend zur landschaftlichen Einbindung beitragen.

#### **25.5 Zusammenfassende Beurteilung der Eingriffswirkungen**

Die dargelegten Eingriffswirkungen werden, nach derzeitigem Kenntnisstand, Landschaftshaushalt und Landschaftsbild in vertretbarem Maße belasten, so dass deren Funktions- und Leistungsfähigkeit im Wesentlichen erhalten bleiben.

Die Wirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die diesbezüglich genannten Maßnahmen zur Eingriffsminimierung gering bzw. verträglich gehalten werden. Das örtliche Arten- und Biotopotential sowie das Lokalklima werden nach derzeitigem Kenntnisstand nur gering beeinträchtigt.

Insgesamt sind die vorbereiteten Eingriffe ausgleichbar.

Ein vollständiger Ausgleichsbedarf der Eingriffswirkungen wird jedoch erst im weiteren Verfahrensablauf ermittelt.

Um keine weiteren landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen und damit keine doppelte Beanspruchung von landwirtschaftli-

chen Flächen zu erheben, werden derzeit mögliche Kompensationsmaßnahmen geprüft.

Die Maßnahme wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## **26.0 Maßnahmen im Geltungsbereich zum Ausgleich und Ersatz von we- der vermeidbaren noch minimierbaren Eingriffen**

Aufgrund der bestehenden Biotopwertigkeit des vorhandenen Bestandes sowie der geringen Auswirkungen auf das Klima und Landschaftsbild und der Minimierung von Eingriffen in Bezug auf Boden- und Wasserhaushalt kann der erforderliche Mindestausgleich i. S. des § 1a BauGB innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Hierzu werden nachfolgende Maßnahmen festgesetzt:

1. Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen bzw. naturnah zu gestalten. Auf laut Festsetzung beschriebenen prozentualen Anteilen der Grundstücksfreiflächen sind standortgerechte Gehölze anzupflanzen. Je angefangener laut Festsetzung beschriebenen prozentualen Anteilen der Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum 2. oder 3. Ordnung zu pflanzen. Auf geeigneten Dächern kann eine extensive Dachbegrünung vorgesehen werden.
2. Es sind Flächen zum Erhalt-/Anpflanzen von standortgerechten Gehölzen festgesetzt. Eine vorhandene Thuja-Hecke soll sukzessive in eine Hainbuchenhecke umgewandelt werden.
3. Sicherung von Wanderwegen von Kleintieren, in dem Grundstückseinfriedungen für Kleintiere passierbar bleiben und durchgehende Beton- und Mauersockel ausgeschlossen sind.

### **Auswirkungen der Minimierungsmaßnahmen:**

Bei maximal möglicher Bebauung ergibt sich eine Mindestfreifläche von 1.449 m<sup>2</sup>, die dauerhaft zu begrünen ist und für welche Anpflanzungsfestsetzungen getroffen sind. Zum Voreingriffzustand ergibt sich hier im Bereich der Freiflächen eine nachhaltige und dauerhafte Verbesserung in Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt und Klima.

Aus faunistischer Sicht werden hier Arten gefördert, die auf Strukturreichtum der Vegetation (vertikale und horizontale Zonierung) sowie hohe Abundanz von Kräutern mit Blüten angewiesen sind.

Hohlräume in Blüten und Stängeln dienen verschiedenen Insekten als Überwinterungsquartier. Viele Tierarten sind auf ganzjährig vorhandene höher gelegene Pflanzenteile angewiesen.

Wesentliche Bedeutungen haben Hausgärten, vor allem auch in Verbindung mit Gehölzpflanzungen v.a. Obstbäumen, aufgrund ihres relativen Strukturreichtums auch als Nahrungsbiotop in Jahreszeiten in denen Wirtschaftsgrünlandflächen nach Mahd keine bzw. kaum Blüten aufweisen. Darüber hinaus stellen Hausgärten Rückzugsbiotope mit anschließendem Ausbreitungspotential zur erneuten Besiedelung von umgebenden Flächen dar.

Nicht zuletzt sind Freiflächen im besiedelten Bereich wichtige Fortpflanzungshabitate für einige Vogelarten, Hummeln oder Webspinnen.

Zur ökologischen Bedeutung von strukturreichen Hausgärten in Verbindung mit den Anpflanzungsfestsetzungen und der privaten/öffentlichen Grünflächen ist insbesondere zu nennen:

- Nahrungsbiotop
- Fortpflanzungshabitat Kleinsäuger und Insekten
- Überwinterungshabitat
- Ansitz- und Singwarte für Vögel
- Nistmöglichkeit
- Ausbreitungsweg für Flora und Fauna
- Klimaregulierung und Wind- und Sichtschutz
- Filterung von Luftschadstoffen
- Verringerung von Bodenerosion
- Regulierung des Wasserhaushaltes durch Minderung des Oberflächenabflusses

Der Eingriff in Boden und Wasserhaushalt auf einer maximal zulässigen zusätzlich bebaubaren Fläche von ca. 715 m<sup>2</sup> (incl. Erschließung) wird also durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen in Verbindung mit den vorgesehenen Gehölzpflanzungen den Eingriff in das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt minimieren indem:

- Durch Gehölzanpflanzung die Windgeschwindigkeit vermindert wird.
- Aufheizungseffekte durch Beschattung (Gehölze) vermindert werden und damit einhergehend Temperatur Extrema vermindert werden.
- Verdunstung durch die festgesetzten Maßnahmen vermindert wird, im Gegensatz dazu die Taubildung gefördert wird.
- Im Gesamten die Oberbodenfeuchte im Bereich der Freiflächen gefördert wird.
- Die Schneeschmelze verzögert wird.
- Die Erosion durch Wind und Wasser vermindert wird.

Durch die Etablierung von Gehölzen in Verbindung mit strukturreichen Freiflächen wird demnach gegenüber der bisherigen Nutzung zumindest in Teilen ein verbessertes Bodenfeuchteregime durch Veränderung des Mikroklimas erreicht.

Damit einhergehend ist von positiven Einflüssen auf die Stoffumsetzungsprozesse im Boden auszugehen. Stoffabbau- und Stoffumbauprozesse sind zentrale Ökosystemprozesse, die Einfluss auf die Nährstofffreisetzung, Humusbildung und Emission von Treibhausgasen haben.

Das Schutzgut Boden und Wasserhaushalt wird durch die festgesetzten Maßnahmen im Bereich der Freiflächen berücksichtigt.

## **27.0 Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft**

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Rahmen der noch zu erstellenden Bebauungspläne ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

Die sich aus dem Eingriff ergebenden Beeinträchtigungen sind funktional auszugleichen, oder es sind gleichwertige andere Aufwertungen vorzunehmen.

Die Kompensation lässt sich erreichen

- durch Ausgleich (Kompensation im räumlich und funktionalen Zusammenhang)

- durch Ersatz (Kompensation durch nicht funktionale aber „gleichwertige“ Maßnahmen im räumlichen Zusammenhang).

Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen sind als Kompensationsmaßnahmen zusammengefasst.

Zur Bewertung der Eingriffsfolgen schreibt der Gesetzgeber kein bestimmtes Verfahren vor. Die Abwägung der Eingriffsfolgen kann durch freie Beschreibung (verbalargumentativ) oder durch Anwendung eines formalisierten Bewertungsverfahrens (Biotopwertverfahren) erfolgen.

Die vorangegangenen Ausführungen führen aus, dass die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung, sowie Klima und Luft, durch die Planung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung erfahren, das Landschaftsbild verändert sich durch die geplante Maßnahme subjektiv marginal. Die Beeinträchtigung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden durch die in Auftrag gegebene Artenschutz Aufnahme geprüft und im weiteren Verfahren berücksichtigt. Eine dauerhafte und strukturreiche Vegetation (vertikale und horizontale Zonierung) sowie hohe Abundanz von Kräutern mit Blüten kann für die Flächen im derzeitigen Bestand nicht angenommen werden. Kleinsäuger und Insekten finden in der direkten Umgebung ausreichend gleichwertige Habitate.

Die Eingriffswirkung auf Säugetiere, Insekten und Avifauna kann jedoch erst nach Vorliegen der Arten Aufnahme ermittelt werden.

Darüber hinaus entstehen aufgrund der grünordnerischen Festsetzungen neue Habitate, die vielen Arten Lebensraum bieten (siehe auch Auswirkungen Minimierungsmaßnahmen Ziff. 21.0).

Es bleibt jedoch auch nach Anrechnung der Minimierungsmaßnahmen durch die vorbereitete Versiegelungsmöglichkeit ein Eingriff in Boden und Wasserhaushalt bestehen. Beeinträchtigt werden die Bodenfeuchte im versiegelten Bereich und damit verbunden die Stoffabbau- und Stoffumbauprozesse im versiegelten Bereich.

Dabei kommt es, wie bereits aufgeführt, zu einem zusätzlichen Verlust infiltrations- und bewuchsfähiger Fläche in der Größenordnung von ca. 715 m<sup>2</sup> versiegelbarer Fläche incl. Hochbauten und Erschließung.

Ca. 9,8 % des Plangebietes können der Grundwasserneubildung insgesamt zusätzlich durch die hier vorliegende Planung durch Versiegelungen vollständig entzogen werden.

## **27.1 Eingriffsberechnung nach Kompensationsverordnung**

### Hinweis:

Die Bilanz lässt das Grundstück des Restaurants "Wissegigg!" als auch die Bachparzelle des Laubusbach mit insgesamt 1.340 m<sup>2</sup> unberücksichtigt, da hier keine Änderungen vorbereitet werden.

Bestand					Planung				
Typ Nr.	Nutzungstyp	m <sup>2</sup>	WP/m <sup>2</sup>	Summe	Typ Nr.	Nutzungstyp	m <sup>2</sup>	WP/m <sup>2</sup>	Summe
10.710	Bebaub. Fläche	1.640	3	4.920	10.710	Bebaub. Fläche	2.240	3	6.720
10.530	Teilversieg.	820	6	4.920	10.530	Teilversieg.	586	6	3.516
10.510	Verkehrsfläche	1.370	3	4.110	10.510	Verkehrsfläche	1.485	3	4.455
11.223	Freifläche	1.641	20	32.820	11.223	Freifläche	1.439	20	28.780
02.400	Gehölz	49	27	1.323	01.137	Ufergehölze	145	36	5.220
06.310	Extensivgrünland	450	44	19.800	02.400	Gehölz	75	27	2.025
04.110	Einzelbäume 21	189	31	5.859					
		0	6	0					
Summe		5.970		73.752			5.970		50.716
Differenz									-23.036

Für die rechtmäßig anzuhaltenden Einzelbäume/Obstbäume wurde eine Traufe von 9 m<sup>2</sup> je Baum unterstellt.

Einem Biotopwert von 73.752 im Bestand  
wird ein Biotopwert von 50.716 in der Planung gegenübergestellt.

Es ist damit ein Defizit von 23.036 Biotopwertpunkten zu verzeichnen.

#### Restkompensation für vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Rahmen des § 1 und 1a BauGB müssen im Rahmen der zu erstellenden Bebauungspläne ausreichende Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen bereitgestellt und zugeordnet werden.

Die Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## **28.0 Zuordnung von Eingriff und Ausgleich**

Die Kompensationsmaßnahme wird im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

aufgestellt:

Weinbach, im März 2018

Ingenieurbüro Marcellus Schönherr  
Fichtenhof 1  
35796 Weinbach

Anlage: 1. Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung  
2. Satzung "Brühlstraße-Wiesenstraße"

## Anlage 1: Artenverwendungsliste für Be-, Durch- und Eingrünung

### ARTENLISTE STANDORTGERECHTER HEIMISCHER GEHÖLZE

#### für die Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bodenansprüche: trocken = tro; frisch = fr, Feucht = fe

#### a) GROSSE BÄUME (> 25 m)

Acer platanoides	- Spitzahorn	tro	fr	fe
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn		fr	
Fagus sylvatica	- Buche		fr	
Quercus petraea	- Traubeneiche	tro	fr	
Tilia cordata	- Winterlinde		fr	
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde		fr	fe
Betula pendula	- Hängebirke	tro	fr	fe
Populus tremula	- Zitterpappel	tro	fr	fe
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle		fr	fe
Salix alba	- Silber-Weide	tro	fr	fe
Salix fragilis	- Bruch-Weide		fr	fe
Salix caprea	- Hängekätzchen-Weide	tro	fr	fe

#### b) MITTLERE BÄUME (10-25 m)

Carpinus betulus	- Hainbuche	tro	fr	fe
Prunus avium	- Vogelkirsche		fr	
Salix aurita	- Ohrweide		fr	fe
Taxus baccata	- Gemeine Eibe	tro	fr	

#### c) KLEINE BÄUME (< 10 m)

Acer campestre	- Feldahorn	tro	fr	
Sorbus aucuparia	- EberWeyere	tro	fr	
Sorbus aria	- Echte Mehlbeere	tro	fr	
Ulmus minor	- Feld-Ulme		fr	

#### d) OBSTGEHÖLZE

##### Äpfel

Erbacher Mostapfel  
Haugapfel  
Gelber Edel  
Rote Sternrenette  
Anhalter  
Allendorfer Rosenapfel  
Harberts Renette  
Weilburger Apfel  
Herrnapfel aus Waldgirmes  
Landsberger Renette  
Brettacher  
Ontario  
Schöner aus Boskoop  
Oldenburger  
Rheinischer Winterrambour  
Rheinischer Bohnapfel

##### Süßkirschen

Kassins Frühe  
Schneiders Späte Knorpelkirsche  
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche  
Filsener Goldperle  
Geisepitter  
Perle von Filsen  
Hängige  
Simonis

##### Birnen

Pastorenbirne  
Gräfin von Paris  
Köstliche von Cherneu  
Gellerts Butterbirne  
Nordhäuser Winterforelle  
Gute Graue

Jakob Fischer  
Jakob Lebel  
Roter Boskoop  
Kaiser Wilhelm  
Prinz Albrecht  
Echter Prinz  
Goldparmäne  
Heuchelheimer Schneeapfel  
Hammeldeinchen  
Hessische Tiefenblüte  
Friedberger Bohnapfel  
Kloppenheimer Streifling  
Jakob Lebel

Oberösterreichische Weinbirne  
Stuttgarter Geißhirtle  
Philippsbirne  
Williams Christbirne

**Pflaumen**

Wangenheims Frühzwetschge  
Schönberger Zwetschge  
Hauszwetschge  
Auerbacher  
Hanita  
Bühler Zwetschge

**Sauerkirschen**

Lahnsteiner Süßweichsel  
Filsener Glaskirsche

e) **Sonstige Bäume**

Speierling  
Walnuss

Ross- und Esskastanie

(nicht heimisch, in Ausnahmefällen)

f) **GROSSE STRÄUCHER (> 7 m)**

Corylus avellana	- Hasel	tro	fr	fe
Crataegus laevigata	- Weißdorn (zweigrifflig)	tro	fr	
Crataegus monogyna	- Weißdorn (eingrifflig)	tro	fr	
Salix caprea	- Salweide		fr	
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder			fe
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	tro		fe
Frangula alnus	- Faulbaum	tro	fr	fe
Ligustrum vulgare	- Liguster	tro	fr	fe

g) **MITTLERE STRÄUCHER (1,5 - 7 m)**

Cornus sanguinea	- Hartriegel	tro	fr	fe
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen		fr	
Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche		fr	
Prunus spinosa	- Schwarzdorn/Schlehe	tro	fr	
Rosa canina	- Hundsrose	tro	fr	
Rosa pimpinellifolia	- Bibernelle	tro	fr	
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	tro	fr	
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball	tro	fr	
Buxus sempervirens *	- Buchsbaum		fr	fe
Cornus mas	- Kornelkirsche		fr	

\* heimisch im Südwesten Deutschlands

h) **KLEINE STRÄUCHER (< 1,5 m)**

Rubus caesius	- Kratzbeere			
Rubus fruticosus	- Brombeere	tro	fr	
Rubus idaeus	- Himbeere	tro	fr	



i) **BODENDECKER**

Hedera helix	- Efeu	fr
Vinca minor	- Kleines Immergrün	fr
clematis vitalba	Waldrebe	fr

j) **SCHLINGPFLANZEN**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	fr
Hedera helix	- Efeu	fr
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt	fr
Parthenocissus inserta	- Jungfernrebe	

**Pflanzenarten für die Fassadenbegrünung**

Abkürzung: Standort: s = schattig hs = halbschattig so = sonnig

**KLETTERHILFE NÖTIG ODER EMPFEHLENSWERT**

**über 10 m Höhe**

Polygonum aubertii	- Knöterich	so	-	s
Parthenocissus quinquefolia	- Wilder Wein	so	-	hs
Aristolochia macrophylla	- Pfeifenwinde	hs		

**5 bis 10 m Höhe**

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie	hs		
Vitis coignetiae	- Weinrebe	s	-	hs
Vitis vinifera	- Weintraube	s	-	hs

**bis 5 m Höhe**

Lonicera heckrottii	- Feuer-Geißblatt	hs		
Lonicera tellmanniana	- Gold-Geißblatt	hs		
Humulus lupulus	- Hopfen	hs		
Lonicera caprifolium	- Jelänger-jelieber	hs		
Heimische Rosa-Arten	- Kletterrosen	hs		
Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	so	-	hs

unterlegte Pflanzen sind Giftpflanzen, von deren Verwendung in sensiblen Bereichen wie Schule, Kindergarten etc, abgesehen werden sollte.

**Folgende Giftpflanzen sind auf Spielplätzen grundsätzlich verboten:**

Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Laburnum anagyroides	Goldregen
Ilex aquifolium	Stechpalme

Quelle: Deutsches Grünes Kreuz

### Anlage 2: Satzung "Brühlstraße-Wiesenstraße"

Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung, für das Gebiet „Brühlstraße – Wiesenstraße“, Marktflecken Villmar, Ortsteil Weyer

**AW II**  
0,4 0,8  
0 30°-45°  
FH=10,5m

Brühlstraße (L 3021)

Wiesenstraße

Ergänzungsbereich  
Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung  
Für das Gebiet "Brühlstraße - Wiesenstraße"  
Maßstab 1:250

**Zeichenerklärung**

**Bestand**

- Bauliche Anlage mit Hausnummer
- z.B. 10 Flurstücknummer
- Grundstücksgrenze

**Einzelbestimmungen**

- Geltungsbereich für die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Weyer durch Satzung mit einbezogenen Flächen.
- Baugrenze [ § 22 (1) a. (3) BauNVO ]
- Stützgebiet
- AW I
- IA II
- Grundflächenzahl [ § 17 - § 18 BauNVO ]
- Bauweise [ § 17 - § 20 BauNVO ]
- Deckeneigung [ § 22 (2) BauNVO ]
- FH=10,5m
- Höchstgrenze der Firsthöhe [ § 16 (2) 3 und § 18 (1) BauNVO ]
- Stellung der baulichen Anlage Firstrichtung

**AW** Auswärtig Wohngebäude (AW) zulässig [ § 9 (1) Nr. 1 BauGB ]

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [ § 9 (1) 20 BauGB ]

- zu pflanzende Laubbäume [ § 9 (1) 25 a BauGB ]
- zu pflanzende Coniferenbäume [ § 9 (1) 25 b BauGB ]
- vorhandene Bäume, zu erhalten [ § 9 (1) 25 b BauGB ]
- vorhandene Sträucher, zu erhalten [ § 9 (1) 25 b BauGB ]
- zu entwickelnde Ersterkwallen
- Kriechenbestand
- MKW Leitung nachrichtliche Übernahme

**Rechtskräftige Abrundungssatzung mit Verfügung vom 07.09.1982, Az.: III 4-61a 20/17 durch den Regierungspräsidenten genehmigt und am 23.12.1982 bekannt gemacht**

**Änderung der rechtskräftigen Abrundungssatzung**

- Baugrenze [ § 17 (1) BauNVO ]
- Geltungsbereich der Rechtskräftigen Abrundungssatzung und vorgesehener Ergänzungsbereich

Vorgeschlagenes Trinkwasserschutzgebiet III a

Brühl

Maßstab 1:1.000

**Verfahrensablauf**

Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung	am 13.10.94
Beschluss über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger	am 16.02.95
Bekanntmachung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger	am 25.02.95
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger (Sitzung durch öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 34 (5) BauGB)	am 03.04.95 - 05.05.95
Beschluss über die während der Beteiligung eingegangenen Anregungen und Bedenken	am 16.05.95
Satzungsbeschluss	am 16.05.95
Beschluss zur Aufhebung und erneuten Änderung der Satzung	am 05.10.95
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger	am 23.10.95 - 27.11.95
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der betroffenen Bürger durch öffentliche Darlegung und Anhörung gem. § 34(5) BauGB	am 13.11.95 - 18.12.95
Erneuter Satzungsbeschluss	am 29.02.96
Ortsüblich bekanntgemacht	am

Gemeinde Villmar, den 16.2.1996

1. Bürgermeister  
T. Baigeordner

Es wird beachtet, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Fachwissen des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Linburg, den 14.03.1996

Hiermit wird bezeugt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem amtlichen Liegenschaftskataster nach dem Stand vom 1. Okt. 1995 übereinstimmen.

Der Landrat  
des Landkreises Limburg-Libburg  
- Kassenamt Weilburg -  
Im Auftrag:  
T. Baigeordner

**Bestandsplan** Maßstab 1:500

**Zeichenerklärung**

- Zierrasen
- Nutzgarten
- Strauchgehölz
- Thuja - Hecke niedrig geschnitten
- Obstbäume

Garage

Gartenhilfe

**Ausgleichsfläche bzw. Ersatzflächen und Maßnahmen gem. § 9 (1) 20 i.V.m. § 9 (1) 25 BauGB**

Maßstab 1:500

Eläzta  
Gemarkung Weyer  
Flur 6, Flurstück 213 flw.  
Fläche: 300 m²

**Zeichenerklärung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [ § 9 (7) BauGB ]
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [ § 9 (1) 20 und (6) BauGB ]
- zu pflanzende Sträucher [ § 9 (1) 25 a BauGB ] (Hecke)
- Entwicklung einer krautigen Sukzessionsfläche

Topographische Karte  
Blatt 5615 Villmar  
Maßstab 1:25.000

Das Anzeigeverfahren nach § 22 Abs. 3 i. V. m. § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.  
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
Herfegung vom 21.03.1997, Az.: 34 - 61 a 20/17 Weyer - 3/91 - Regierungspräsident Gießen  
Im Auftrag:  
T. Baigeordner

**Rechtsgrundlagen dieses Planes sind:**

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1989 (BGBl. I S. 2252) geändert durch Artikel 21 § 5 Steuerminimierungsgesetz 1990 vom 25. Juli 1989 (BGBl. I S. 1093) geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investition und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauarealen (Investitionsförderungs- und Wohnbauarealgesetz) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464) zuletzt geändert durch Artikel 2 Magnetische Bebauungsplanungsgesetz vom 23.11.1994.
- BauNVO (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbauarealgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464).
- Historische Bauordnung (HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (GVBl. I S. 361 - 37, S. 855).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1994 (BGBl. I S. 833).
- Historische Gemeindeordnung (HGO) i. d. F. vom 01. April 1993 (GVBl. I S. 534), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 21.12.1994.
- Historisches Naturschutzgesetz (HNatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 1994 (GVBl. I S. 775).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 9 Investitionsförderungs- und Wohnbauarealgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 464).
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 5. September 1985 (GVBl. I S. 270).
- Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bauvorschriften vom 18.01.1977 (GVBl. I S. 162).

ARCHITEKTUR  
STÄDTETBAU  
BAUINGENIEURWESEN  
LANDSCHAFTSPLANUNG

**KONRAD BECK BEHRENDT KOHLER**

Linburger Straße 12 a - 65232 Taunusstein - Tel. 06126/17019 - Fax 06126/72376

**Änderung und Ergänzung der Abrundungssatzung Für das Gebiet "Brühlstraße - Wiesenstraße" Gemeinde Villmar, OT Weyer**

Datum: April 1996

Planung:   
Gemeinde:

Diplom-Ingenieure  
Konrad Beck Behrendt Köhler  
Architekten- und Ingenieurbüro  
Linburger Straße 12a - Tel. 06126/17019  
65232 Taunusstein / Naunhof

T. Baigeordner