



Gemeinde Villmar, Ortsteil Falkenbach

**Textliche Festsetzungen zum  
Bebauungsplan  
„Pfannenbitz“ - 1. Änderung**

**Entwurf**

Planstand: 19.04.2018

Bearbeitung:

Dipl.-Geogr. Ulrich Stüdemann, Stadtplaner AKH

## Textliche Festsetzungen

- 1** Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO:  
Je Baugrundstück ist eine Einzelgarage mit einer Grundfläche von max. 20 qm zulässig.
- 2** Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO:  
Je Baugrundstück ist ein Nebengebäude mit einem umbauten Raum von max. 30 cbm zulässig.
- 3** Gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:  
Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von max. GRZ = 0,25 überschritten werden. Die zulässige Grundfläche GR ist hierbei mit anzurechnen.
- 4** Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB:
- 4.1** Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Gehwege und Hofflächen sind wasser-durchlässig zu befestigen.  
Baumaßnahmen sowie Gehölzrückschnitte und -rodungen sind außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen. Ist dies nicht möglich, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Arbeiten durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
- 4.2** Gem. § 9 Abs 1 Nr. 25a BauGB:  
Innerhalb des Grundstücks sind mindesten acht Laubbäume gemäß Artenliste 1 zu pflanzen. Darüber hinaus sind mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 35 m<sup>2</sup>, ein Strauch je 2 m<sup>2</sup> gemäß Artenliste 1 und 2. Der Gehölzbestand kann zur Anrechnung gebracht werden.

### Artenliste 1 (Bäume):

Aesculus hippocastanum	-	Kastanie
Prunus avium	-	Wildkirsche
Acer campestre	-	Feldahorn
Prunus div. spec.	-	Zierkirsche, -pflaume
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Crataegus `Paul Scarlet`	-	Rotdorn
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Juglans regia	-	Walnuss
Sorbus aria / intermedia	-	Mehlbeere
Malus div. spec.	-	Zierapfel
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

## Artenliste 2 (Sträucher):

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Rosa canina	-	Hundsrose
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna/laevigata	-	Weißdorn
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

## sowie an blühenden Ziersträuchern / Arten alter Bauergärten

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Mespilus germanica	-	Mispel
Buddleja davidii	-	Sommerflieder
Philadelphus coronarius	-	Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	-	Buchsbaum
Ribes sanguineum	-	Blut-Johannisbeere
Deutzia hybrida	-	Deutzie
Syringa vulgaris	-	Flieder
Hamamelis mollis	-	Zaubernuss
Spiraea bumalda	-	Sommerspiere
Hydrangea macrophylla	-	Hortensie
Weigela florida	-	Weigelie
Rosa div. spec.	-	Rosen

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

- 1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:  
PKW-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
- 2 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 HBO:  
Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbeton sind unzulässig. Die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgesetzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
- 3 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO:  
Zulässig sind ausschließlich offene und gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Stabgitter oder Streckmetall bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Geländeoberkante. Die Einfriedigungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern abzapflanzen (siehe Artenliste).
- 4 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:  
Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° sind dauerhaft zu begrünen.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

- 1** Die Garagen und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Villmar in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ergänzt.
- 2** Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

## **Hinweise**

- 1** **Kampfmittel**  
Das Plangebiet liegt am Rande eines Bombenabwurfgebietes. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräummaßnahmen notwendig. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden.
- 2** **Entsorgung von Bauabfällen**  
Bei Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle).
- 3** **Ehemaliger Bergbau**  
Der Geltungsbereich liegt im Gebiet eines erloschenen Bergwerksfeldes, in dem bergbauliche Untersuchungsarbeiten durchgeführt wurden. Die örtliche Lage dieser bergbaulichen Arbeiten ist nicht bekannt. Bei Baumaßnahmen ist auf Spuren ehemaligen Bergbaus zu achten; ggf. sind entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen zu treffen.