Kompensationsflächen Zuordnung externer Flächen und Massnahmen zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe (§1a BauGB)

Flächen für Ausgleich- bzw. Ersatzmaßnahmen
Maßnahme: „Schematische Darstellung der Maßnahme zur Herstellung einer Ersatz Retentionsfläche. in der Gemeinde Brechen, Gemarkung Brechen, Flur 11, Flurstücken 65/2,

Maßstab: 1 ; 1000
Gemeinde Brechen, Gemarkung Brechen,
Teilfläche 2: Flur 11, Flurstück 65/2, Fläche 10,114 m²

ZEICHENERKLÄRUNG

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches §§ 9 Absatz 7 BauGB
- Grünland
- Herstellung Ersatzretentionsraum mit Überlaufbecken und Versickerungsbereich schematisch
- Bauverbotszone
- Baubeschränkungszone

Nachrichtliche Übernahme

- Bachparzelle
- Überschwemmungsgebiet (§ 13 HWG)

1. Das rechte Ufer des Laubusbaches ist im fraglichen Bereich höhenmäßig abzusenken, die Uferböschungen flach auszuziehen.
2. Auf einer Fläche von ≥ 400 m² wird das Gelände abgetragen und eine Retentionsmulde geschaffen.
3. Der Standort der Retentionsmulde ist so zu wählen, dass auch Bereiche außerhalb des festgesetzten amtlichen Überschwemmungsgebiets einbezogen sind.
4. Im Zuge der Schaffung der Retentionsmulde ist der Oberboden zunächst abzutragen und seitlich zwischen zu lagern.
5. Im Bereich der Retentionsmulde sind kleinere Senken zu schaffen, in denen sich Wasser temporär einstauen kann.
6. Nach Abgrabung des Retentionsvolumens von mind. 109 m³ ist der Oberboden wieder anzudecken. Der Boden soll nicht angestellt werden. Vielmehr ist im Bereich der entstandenen Mulde eine ungelenkte Sukzession mit dem Ziel zuzulassen, dass sich langfristig ein Auwald entwickelt. Der Prozess der Sukzession soll durch eine Initialpflanzung mit standortgerechten Strauchweiden beschleunigt werden. Es sind je 100 qm Maßnahmenfläche je 3 Gehölze unterschiedlicher Art einzubringen. Qualität 2xv 150 bis 200 cm. Anzustreben ist eine Weichholzaue in Richtung Silberweidenauwald (Salicion Albae) mit Arten wie Silberweide, Mandelweide, Purpurweide, Rotweide, Bruchweide, ggf. Schwarzpappel. Die Pflanzenstandorte werden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen festgelegt.
7. Die angestrebte Auwaldentwicklung im Maßnahmenbereich muss mind. 5 m Abstand zum vorhandenen Abwasserkanal im Bereich des Flurstücks 65/1 einhalten.
8. Sollten sich im Maßnahmenbereich innerhalb der zu querenden Wegeparzelle 65/1 Kanaldeckel des dort befindlichen Abwasserkanals befinden, so sind dies durch tagwasserdichte Deckel zu ersetzen.
9. Die Wegeparzelle 65/1, im Besitz der Gemeinde Brechen, ist über einen Bereich von ca. 10 m Breite entsprechend mit abzusenken und durch entsprechende Geländemodellierung auch nach Herstellung der Maßnahme befahrbar auszubilden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
z. B.: FI, 6 — Flurnummer
z. B.: 12 — Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze
Bauliche Anlage

Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches [§ 9 Absatz 7 BauGB]
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung [§ 16 Absatz 5 BauNVO]
- Baugrenze [§ 23 Absatz 1 und 3 BauNVO]
- Sondergebiet SO [§ 11 BauNVO] Zweckbestimmung: "Tourismus, Alten- und Gesundheitszentrum"
- Gemischte Baufläche (MI) Bestand [§ 1 Absatz 1 Nr. 2 BauNVO]

SO Tourismus, Altern- und Gesundheitszentrum — Art der baulichen Nutzung
0,4 o — Grundflächenzahl [§§ 16, 17 und 19 BauNVO]; Bauweise [§ 22 Abs. 2 BauNVO], o = offen
FH max. = 7,5 m — Höchstgrenze der Firsthöhe [§16 Absatz 2 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO]

- Verkehrsfläche [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB]
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung [§ 9 Absatz 1 Nr. 11 BauGB] hier: Fußweg
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft [§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB]
- Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern [§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b BauGB]
- Private Grünfläche PG Zweckbestimmung: "sonstige Grünanlagen"

Nachrichtliche Übernahme
- K — unterirdische Leitung Kanal
- W — unterirdische Leitung Wasser
- S — unterirdische Leitung Strom
- G — unterirdische Leitung Gas
- T — unterirdische Leitung Telekom
- Straßenbeleuchtung
- Gewässerparzelle Laubusbach
- Überschwemmungsgebiet (§ 13 HWG)
- WSG II — Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Zone II engere Schutzzone
- Gehölze zum Erhalt

Flächendisposition (ca, Angaben)

Gesamtfläche	=	7.310 m²	
Baufläche SO	=	4.135 m²	
nördlich Wiesenstraße		= 1.335 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,8			= 1.068 m²
Freifläche			= .267 m²
südlich Wiesenstraße		= 2.800 m²	
bebaubar gem. GRZ 0,4			= 1.120 m²
Freifläche			= 1.680 m²
davon Zufahrten, Stellplätze etc. max.560 m²			
davon Freifläche min. 1.120 m²			
Baufläche MI Bestand	=	1.120 m²	
Verkehrsfläche	=	1.485 m²	
Straße		= 1.335 m²	
Fußweg		= .150 m²	
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	=	.145 m²	
Fläche zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern	=	75 m²	
Laubusbach	=	.220 m²	
Private Grünfläche	=	.130 m²	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 d. F. der Bekanntmachung vom 10. November 2017 (BGBl. I 3634),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBL. I S. 2542 m.W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) m.W.v. 1. Januar 2017,

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 12. Februar 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30. November 2016 (BGBl. I S. 2749),

Hessische Bauordnung
(HBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30. November 2015 (GVBl. I S. 457),

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz
(HAGBNatSchG) i. d. F. vom 28. Dezember 2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 17. Dezember 2015, (GVBl. S. 607, 609),

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) vom 1. April 2005, i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15. September 2016 (GVBl. I S. 167),

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Art. 1 am 28. September 2015, (GVBl. I S. 338),

HDSchG – Hessisches Denkmalschutzgesetz
vom 28. November 2016 (GVBl. Nr. 18 vom 06.12.2016 S. 211) GLiNr.: 76-17

Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachbG) vom 24. September 1962 (GVBl.I S. 417), zuletzt geändert am 25. September 1990 (GVBl. I S. 563), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. September 2014 (GVBl. S. 218),

Wasserhaushaltsgesetz
(WHG) vom 31. Juli 2009 (GVBl I S. 2585), in Kraft getreten am 07. August 2009 bzw. 01. März 2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) m.W.v. 05. Mai 2017,

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

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 101 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

Kreislaufwirtschaftsgesetz
(KrWG) in der Fassung vom 24. Februar 2012 (BGBl I S. 212), das zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 4. April 2016 (BGBl. I S. 569, 584),

Hessisches Straßengesetz
(HStrG) in der Fassung vom 8. Juni 2003 (GVBl. I S. 166), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. Juni 2015 (GVBl. S. 254).

Marktflecken Villmar, Ortsteil Weyer
Bebauungsplan
MIT INTEGRIERTEM
LANDSCHAFTSPLANERISCHEM FACHBEITRAG
Für das Gebiet **"Brühlstraße/Wiesenstraße"**

Bestandteil des Bebauungsplanes sind neben der Zeichnung folgende 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				Nutzungseinschränkungen zulässige Nutzungen
	§ 16 BauNVO				
	§ 19	§ 20	§ 20		
Zulässige Nutzungen gemäß BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990	Grundflächen	Geschoßflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 (2) BauNVO	
	GR	GFZ	Z		
Sondergebiet SO Zweckbestimmung: "Tourismus, Alten- und Gesundheitszentrum"	0,8	-	-	o (offene Bauweise)	Zulässig ist die Errichtung eines Alters- und Pflegeheimes. Zulässig sind senioren-gerechte Wohnungen. Zulässig sind alle Nutzungen im medizinischen und pflegerischem 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 Pensionshäusern oder des Alters- und Gesundheitszentrums. Für die Übernachtungs- und Pensionsgebäude ist eine Bebauung in zweiter Reihe ausnahmsweise zulässig.
	0,4 Südlich Wiesen-straße				
§ 11 BauNVO					

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. Städtebaulich 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 und Tiefgaragen 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. Eine monetäre Ablösung von Stellplätzen ist unzulässig. 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 und 25a 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 sowie die privaten Grünflächen PG mit der Zweckbestimmung "sonstige Grünflächen" sind gärtnerisch oder naturnah (begrünt, ohne gärtnerische Nutzung oder Pflege) anzulegen.
Versiegelungen im Bereich der privaten Grünflächen sind unzulässig.

6.3 Pflanzgebote mit Pflanzbindungen und Pflanzerhaltungen einschließlich Maßnahmen zur Entwicklung und Erhaltung

a. Teilabschnitt nördlich Wiesenstraße:
Auf mind. 20% der Grundstücksfreifläche sind standortypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 400 m² 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 standortypische Gehölze/Sträucher anzupflanzen. Hierbei ist je angefangener 200 m² Grundstücksfreifläche ein mittel- oder kleinkroniger standortheimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Sträucher sind in Gruppen zu 3-4 Pflanzen einzubringen.

b. Entfernung des Wirtschaftsweges an der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist lt. Pflanzordnung 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 muss durch standortangepasste Arten erfolgen. 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 ltfd. 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.

6.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB)
a. Bei Bauarbeiten an Gebäuden im Zeitraum von 1. März bis 30. September eines Jahres sind betroffene Bereiche jedoch vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren und eine biologische Baubegleitung durchzuführen.
b. Werden Ruhe- und Fortpflanzungsstätten des Hausspertlings betroffen, sind diese durch das Anbringen von geeigneten Nistkästen (Schwegler Sperlingskolonienhaus) in oder an der Fassade auszugleichen und regelmäßig zu pflegen. Je evtl. verpflichtende Ruhe- und Fortpflanzungsstätte ist im Verhältnis 1:3 auszugleichen
c. Ein entsprechender Nachweis ist gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu führen.
d. An neu entstehenden Einzelgebäuden ist je ein Nistkasten zu installieren und regelmäßig zu pflegen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Absatz 4 i.V.m. § 81 HBO

1. Bauform

1.1 Dächer
- Es sind Flach-, Pult-, Satteld-, oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie hiraus 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, getöntem, gerifftem 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 m² begrenzt.
Dynamische Werbeanlagen, sowie Leuchtwerbung sind ausgeschlossen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes HWG und des Wasserhaushaltsgesetzes WHG gem. § 9 Absatz 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG i.V.m. § 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. Die Bestandsbebauung Im Baugebiet ist Im vorhandenen Mischsystem zu entwässern.
2. Die neu vorgesehene Bebauung ist im Trennsystem mit Ableitung der Oberflächenwasser in den Laubusbach zu entwässern. Dazu ist das Oberflächenwasser zunächst in einer Retentionsteiche zu sammeln und gedrosselt in den Vorfluter abzuleiten. Regenwassersperkher sind wasserundurchlässig herzustellen.
3. Alternativ kann das Oberflächenwasser auf dem Grundstück versickert werden oder als Brauchwasser gem. den gesetzlichen Bestimmungen genutzt werden.
4. Es ist bei Versickerung 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.
5. Die Ver- und Gebote der Schutzgebietsverordnung für das Wasserschutzgebiet "Stollen Niedergrund" Weyer sind zu beachten.
6. Der errechnete Retentionsverlust von 109 m³ Im Bereich der Flurstücke 80 und 81 der Flur 6 der Gemarkung Weyer, ist Im Bereich der Gemarkung Brechen, Flur 11 Flurstück Nr. 65/2 (Grundstücksgröße 10.082 m²) neu herzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist Im Rahmen der zu stellenden Bauanträge zu führen.

D. Aufhebung von Inhalten rechtskräftiger Bebauungsplänen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes "private Grünfläche - Eligentümergärten" 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

Es soll im Bereich des Flurstücks Nr. 65/2 Flur 11, Gemarkung Brechen, rechtsseitig des Laubusbaches im Zuge einer Herstellung von Ersatzretentionsraum die Entwicklung einer Gehölzgesellschaft der Aue angestoßen werden.

1. Das rechte Ufer des Laubusbaches ist im fraglichen Bereich höhenmäßig abzusenken, die Uferböschungen flach auszuziehen.
2. Auf einer Fläche von ≥ 400 m² wird das Geländе abgetragen und eine Retentionsmulde geschaffen.
3. Der Standort der Retentionsmulde ist so zu wählen, dass auch Bereiche außerhalb des festgesetzten amtlichen Überschwemmungsgebiets einbezogen sind.
4. Im Zuge der Schaffung der Retentionsmulde ist der Oberboden zunächst abzutragen und seitlich zwischen zu lagern.
5. Im Bereich der Retentionsmulde sind kleinere Senken zu schaffen, in denen sich Wasser temporär einstauen kann.
6. Nach Abgrabung des Retentionsvolumens von mind. 109 m³ ist der Oberboden wieder anzudecken. Der Boden soll nicht angestellt werden. Vielmehr ist im Bereich der entstandenen Mulde eine ungelenkte Sukzession mit dem Ziel zuzulassen, dass sich langfristig ein Auwald entwickelt. Der Prozess der Sukzession soll durch eine Initialpflanzung mit standortgerechten Strauchweiden beschleunigt werden. Es sind je 100 qm Maßnahmenfläche je 3 Gehölze unterschiedlicher Art einzubringen, Qualität 2xv 150 bis 200 cm. Anzustreben ist eine Weichholzaue in Richtung Silberweidenauwald (Salicion Albae) mit Arten wie Silberweide, Mandelweide, Purpurweide, Rotweide, Bruchweide, ggf. Schwarzpappel. Die Pflanzenstandorte werden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigungsunterlagen festgelegt.
7. Die angestrebte Auwaldentwicklung im Maßnahmenbereich muss mind. 5 m Abstand zum vorhandenen Abwasserkanal im Bereich des Flurstücks 65/1 einhalten.
8. Sollten sich im Maßnahmenbereich innerhalb der zu querenden Wegeparzelle 65/1 Kanaldeckel des dort befindlichen Abwasserkanals befinden, so sind dies durch tagwasserdichte Deckel zu ersetzen.
9. Die Wegeparzelle 65/1, im Besitz der Gemeinde Brechen, ist über einen Bereich von ca. 10 m Breite entsprechend mit abzusenken und durch entsprechende Geländemodellierung auch nach Herstellung der Maßnahme befahrbar auszubilden.

Im Rahmen der Bauanträge sind durch einen wasserwirtschaftlichen Fachplaner prüffähige Unterlagen zur Herstellung des Ersatzretentionsraumes unter Berücksichtigung des § 78 Abs. 5 WHG und der wie vor genannten Maßnahmen einzureichen. Die entsprechenden Unterlagen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde zu erarbeiten.

F. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz [§§ 20 bis 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. Verlegung von Leitungen

Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu gepflanzen 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. 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 Vertiefsohle 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 unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989).
Zur Ausarbeitung des Versorgungsprojektes ist der Syna nach Abschluss des Genehmigungsverfahrens eine Ausfertigung des Bebauungsplanes in der endgültigen Form zu übermitteln.

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 Abfallbestutzung 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, S. 211, einzuhalten.

5. Retentionszistermen

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 Freigefälle 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 Grundstückskranlagen 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. Erdwärmenutzung 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 III des Stollen 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 wetterführenden Gewässers im Unterlauf, sowie Boden- und Grundwasserverunreinigungen, z.B. durch Einleitung von Suspensionen, Lehm(Ton)- Wassergemische, und Schlämmen kommt.
Das Lagern von Bau- und Baulhilfsmaterialien sowie das Aufstellen von Baugeräten in Ufernähe bzw. auf unbefestigten Flächen sind unzulässig. Für Baustellenein-richtung sind befestigte Flächen zu wählen.
Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe, wie z.B. Treibstoffe oder Löschwasserannahl 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 (u.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 gestellt 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 erglebigen 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.

Die bestehenden und die geplanten Gehölze, Pflanzenaufwuchs und Ausstattungselemente dürfen das Lichtraumprofil und die Sichtbeziehungen im Verlauf der L. 3021, im Bereich der bestehenden Einmündung sowie auf dem parallel verlaufenden Fußweg nicht einschränken.
Solar- und Photovoltaikanlagen, die Beleuchtung sowie Fahrzeugbewegungen im Bereich des Plangebietes dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L. 3021 führen.
Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbaulastträger, aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.
Maßnahmen gegen Emissionen der L. 3021 gehen zu Lasten des Marktf