

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 - WA4) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

In den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1, WA3 und WA4 ist der Bezug von Gebäuden mit Wohnnutzungen sowie Beherbergungsbetrieben so lange unzulässig, bis die vorgesehene Riegelbebauung innerhalb des WA2 immissionsschutzrechtlich wirksam hergestellt ist.

Bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in den Teilen des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1, WA3 und WA4 nur ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ $\leq 0,4$
Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt auf 0,4 im WA1, WA2 und WA4, 0,3 im WA3.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen i.S. 5, 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, im WA2 bis zu einer GRZ von 0,7 sowie im WA3 bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.

GFZ $\leq 0,8$
Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 und § 20 BauNVO)
Die maximale Geschossflächenzahl wird festgesetzt auf 1,6 im WA1, 1,9 im WA2, 0,8 im WA3, 1,2 im WA4.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind in die Ermittlung der Geschossfläche einzubeziehen.

z.B. II
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie zwingend (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf höchstens vier Vollgeschosse im WA1 zwingend vier Vollgeschosse im WA2 höchstens drei Vollgeschosse im WA3 höchstens drei Vollgeschosse im WA4.

GH
Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)
Die maximale Gebäudehöhe wird festgesetzt auf 17,00 m im WA1 und WA2, 10,00 m im WA3, 14,00 m im WA4.

Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 2,0 m zulässig.

1.3 Bauweise, Baugenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a
Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im WA1 und WA4 wird die offene Bauweise festgesetzt.

b
Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im WA2 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

a
Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Im WA3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt; Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. Abweichend hiervon sind Gebäudelängen bis maximal 25 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Verkehrsfläche
In den Baugebieten sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der Tabelle 8 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen) i.V.m. der Tabelle 9 (Korrekturwerte für das erf. Schalldämmmaß) der gültigen DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" nach folgenden Maßgaben eingehalten werden (siehe Hinweis 4.9).

LPB (IV)
In der Teilfläche LPB (IV) ist für die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) der **Lärmpegelbereich IV** mit 70 dB (A) zur Bemessung der Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109:1989-11, heranzuziehen.

LPB (III)
In der Teilfläche LPB (III) ist für die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) der **Lärmpegelbereich III** mit 65 dB (A) zur Bemessung der Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109:1989-11, heranzuziehen.

LPB (II)
In der Teilfläche LPB (II) ist für die Außenbauteile (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) der **Lärmpegelbereich II** mit 60 dB (A) zur Bemessung der Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109:1989-11, heranzuziehen.

Für die Außenbauteile von Schlafräumen und Kinderzimmern wird der zur Bemessung der Anforderungen an die Luftschalldämmung heranzuziehende Lärmpegelbereich um 1 Stufe angehoben.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:

Spielfeld

In den Erdgeschosszonen von Gebäuden im WA2 sind schutzbedingte Räumlichkeiten, welche dem dauerhaften Aufenthalt von Personen dienen, nur zulässig, wenn sie in der der Bundesstraße B83 / B7 zugewandten Fassadenseiten über keine zu öffnenden Fenster verfügen.

1.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 a), Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Laubbäumen
Die im Plan zeichnerisch dargestellten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität z.B. mit Ballen, STU 12-14 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Für Anpflanzungen sind gebietsweise Baumarten entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweis 4.12) zu wählen.

Von der festgesetzten Lage der Bäume kann abgewichen werden, wenn dies aus technischen oder verkehrlichen Gründen erforderlich ist, die Gesamtzahl eingehalten wird und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist durch Anpflanzungen von freiwachsenden Sträuchern und Heistern ein geschlossener Gehölzsaum zu entwickeln. Die Laubgehölze sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen. Es sind geeignete Gehölzarten entsprechend der Pflanzliste "Laubgehölze" (siehe Hinweis 4.12) zu wählen.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B - KOMPENSATION
Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Kompensationsfläche) sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
Für die vorhandene Grünlandfläche (ca. 3.033 m² Weide) gelten folgende Vorgaben und Festsetzungen:
- maximal 1,2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf - das Mahgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet - der Einsatz von Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig

Innerhalb der Fläche sind mindestens fünf Obstbäume (Hochstämme, aus extra weitem Stand, Stammumfang mindestens 14-16, Stammhöhe bis zum ersten Ast mindestens 180 200 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Für Anpflanzungen sind alte Sorten (z.B. Boskoop (grün und rot), Freiherr von Berlepsch, Goldparmäne, Graue Herbstrenette, Kaiser Wilhelm) zu wählen.

Weiterhin ist ein mindestens 400 m² großer Tümpel (grundwassergespeist) mit Flachwasser- und Tiefwasserzonen anzulegen (im Verhältnis 2/3 zu 1/3). Das Gewässer ist in 3-5 jährigen Rhythmus zu pflegen (Gehölzweiches Teilentfernung, erneutes Austiefen). Die Pflegearbeiten müssen im Herbst stattfinden und sollten abschnittsweise jeweils auf der Hälfte der Gewässerfläche erfolgen.

1.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 sowie Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers
Das mit L gekennzeichnete Leitungsrecht ist zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Es umfasst die vorhandenen Leitungsgrassen und ihre Schutzstreifen und dient dem Leitungsträger zur Verlegung und Unterhaltung seiner Leitungen im Erdreich.

Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Stadt Vellmar
Das mit GF gekennzeichnete Geh- und Fahrrecht ist zugunsten der Stadt Vellmar festgesetzt. Es dient der Zugänglichkeit zur Unterhaltung und Pflege des Hangbereiches entlang der Warburger Straße.

1.9 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Flurgrenze **Sichtfeld (s. Hinweis 4.18)**

Flurstücksgrenze **Vermaßung in Metern**

Flurstücksnummer **Parzellengrenzen (Empfehlung)**

Bauverbotszone (s. Hinweis 4.17) **Gashochdruckleitung (s. Hinweis 4.15)**

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
Mobilfunkanlagen werden gemäß § 23 (5) BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen.

2.2 Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Versorgungsleitungen (Strom, Telekommunikation) sind unterirdisch zu verlegen.

2.3 Niederschlags- / Oberflächenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)
2.3.1 Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.

2.3.2 Das Niederschlags- / Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken ist in die Kanalisation abzuführen, oder sofern die Beschaffenheit des Bodens nicht zulässig und wasserrechtliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, auf den privaten Grundstücken zu versickern, zur Gartenbewässerung aufzufangen oder als Brauchwasser zu verwenden.

2.3.3 Der Einbau von unterirdischen oder in das Gebäude integrierten Zisternen ist zulässig.

2.3.4 Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

2.4 Minimierung der Versiegelung / Verwendung von Oberflächenmaterialien (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze und Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen oder bei der Verwendung anderer Materialien so anzulegen, dass sie in setzliche Grünflächen auf den Privatgrundstücken entwässern können.

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 Hessische Bauordnung i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

3.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 1 und 5 HBO)
3.1.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA2 sind nur flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.

3.1.2 Dächer mit einer Dachneigung < 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 5 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlichen Flächen.

3.1.3 Dachgauben dürfen im Gesamten 50% der Trauflänge nicht überschreiten. Gauen müssen zum Ortsgang einen Abstand von mind. 1,00 m haben. Ihre Höhe darf die Hälfte der senkrecht gemessenen Dachhöhen nicht überschreiten.

3.1.4 Die Dächer von Doppelhäusern sowie die Dächer von Reihenhäusern müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

3.1.5 In den Wohngebieten ist die Verwendung von glänzenden und/oder reflektierenden Dachmaterialien (wie glasierte Ziegel, glänzende Bleche) unzulässig.

3.1.6 Im WA2 sind die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden durch Vor- und Rücksprünge, Vordäse, Fassadenöffnungen, Rangiergestelle o.ä. vertikal zu gliedern. Die Abstände der Gliederungselemente sind auf die Fassadenhöhen abzustimmen; Der Gliederungsabstand darf max. die Hälfte der Fassadenhöhe betragen.

3.2 Stellplätze (§ 81 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)
3.2.1 Die Ermittlung der erforderlichen Einstellplätze / Garagen sowie deren Ausbaustandard richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar.

3.2.2 Je 5 Stellplätze ist ein Laubbaumhochstamm mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm in einer mind. 4 m großen unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

3.3 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksflächen (§ 81 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)
3.3.1 In den WA1, WA2 und WA4 sind mind. 40 % in den WA2 mind. 30% der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsatz- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodeaufbau.

In geringeren Anteilen beigemischt
Buchsbaum (*Buxus sempervirens*)
Hainbuche (*Cornus nigra* u. *S. racemosa*)
Pflaumerle (*Eunonymus europaeus*)
Schneeball (*Viburnum opulus*)

3.3.2 In den WA1, WA3 und WA4 ist je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum oder Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ können je zu pflanzenden Baum auch 5 Laub- oder Obststräucher (Pflanzgröße mind. 100 cm) gepflanzt werden. Bei Ausfall der Gehölze sind diese nachzupflanzen. Für Stellplätze zu pflanzende Laubbaume sind anzuereichen.

3.3.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind notwendige technische Anlagen (z.B. Straßenbeleuchtung) sowie Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden.

4. HINWEISE

4.1 Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, ist das Regierungspräsidium Kassel, Dezernat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, unverzüglich zu informieren.

4.2 Abweichung vom amtlichen Katasterplan
Es wird darauf hingewiesen, dass zur Wahrung der Übersichtlichkeit sowie zur Gewährung der Lesbarkeit der Planurkunde auf die Darstellung der bestehenden, aber für den Rückbau vorgesehenen Bestandsgebäude verzichtet wurde (s. Kap. 4.12 der Begründung).

4.3 Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG, § 44 Abs. 1 BNatSchG). Es ist verboten, Bäume, welche außerhalb gärtnerisch genutzter Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote (Tötungsverbote) ist daher, die Baufeldränder in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Darüber hinaus sind alle Gehölze zu jeder Zeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

4.4 Bautechnische Nachweise
Die Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind durch einen öffentlich-rechtlich bestellten Sachverständigen sicherzustellen. Ein Nachweis ist im Rahmen der Baueingabe vorzulegen.

4.5 Bodendenkmäler
Tretten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 9 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzertbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen die Anzeigepflicht gemäß § 20 DtschG aufzunehmen.

4.6 Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten.

4.7 Bombenabwurfgebiet
Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 15.08.2017 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsflugbilder ergeben, dass sich der Geltungsbereich in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abrubarbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

4.8 DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Vellmar, Baumt, Rathausplatz 1, 34246 Vellmar, zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass das Rathaus der Stadt Vellmar voraussichtlich bis zum 30.06.2019 unter der Adresse Bruder-Grimm-Straße / Festplatz zu erreichen ist.

4.9 DIN 4109:198

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zelle	Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Bettenräume in Krankenzuständen und Sanatorien	Baumräum Außenhausräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts-räume und ähnliches	Bettenräume *) und ähnliches
	dB(A)	erf. $L_{w,eq}$ des Außenbauteils in dB			
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	?	50	45
7	VII	> 80	?	?	50

*) An Außenbauteile von Bäumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
?) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle 9: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 8 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{w,ext}/S_{w,int}$

Spalte/Zelle	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	$S_{w,ext}/S_{w,int}$	2,5	2,0	1,6	1,3	1,0	0,8	0,6	0,5	0,4
2	Korrektur	+5	+4	+3	+2	+1	0	-1	-2	-3

$S_{w,ext}$: Gesamtlärm des Außenbauteils eines Außenraumes in m²
 $S_{w,int}$: Grundfläche eines Außenraumes in m²

4.10 Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EeWärmeG)
Die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen der EnEV sowie des EeWärmeG sind zu beachten.

4.11 Heizöltanklager
Heizöltanklager sind gem. § 41 Hess. Wassergesetz (HWG) i. V. m. § 40 Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AWSt) dem Fachdienst (FD) Wasser- u. Bodenschutz beim Landkreis Kassel anzugeben.

4.12 Pflanzlisten
Laubbäume (Hochstämme für Straßenraum)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Corpus betulus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)

Laubgehölze
Heister
Hainbuche (*Corpus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Sträucher
Hartrieel (*Cornus sanguinea*)
Hase (*Corylus avellana*)
Hundrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna* u. *C. oxyacantha*)

4.13 Schutz des Mutterbodens (gem. § 20 BauGB)
Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4.14 Stellplatzsatzung
Anzahl, Größe und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen richten sich nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar.

4.15 Ver- und Entsorgung
Mit Stellungnahme vom 30.08.2017 teilte die Deutsche Telekom AG mit, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungseine in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumaßnahmen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es wird darauf gebeten, sicherzustellen, dass durch die Bauplanungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Mit Stellungnahme vom 15.09.2017 teilte der Landkreis Kassel, Eigenbetrieb Abfallentsorgung mit, dass die sicherheitstechnischen Anforderungen, wie in der Information „Sicherheitstechnische Anforderungen an Fahrzeuge, Wendeanlagen und Müllbehälterstandplätze für die Sammlung von Abfällen“ ausgeführt, zwingend zu beachten sind.
Mit Stellungnahme vom 12.09.2017 teilte die EnergieNetz Mitte GmbH mit, dass sich im Geltungsbereich Niederspannungs- und Gasversorgungsleitungen befinden. Vor der Ausführung von Erdarbeiten, ist das RegioTeam mit Sitz in Hofheimsur, Telefon 05671-7667-0 zu kontaktieren, damit die genaue Lage der Kabel eingesehen bzw. örtlich gekennzeichnet werden kann. Bei der Ausführung von Tiefbauarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten. Sämtliche Bauarbeiten im Bereich vorhandener Leitungen, insbesondere höhennmäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind mit der EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen.

4.16 Brand- und Katastrophenschutz
Mit Stellungnahme vom 15.09.2017 teilte der Landkreis Kassel, FB 38 Brand- und Katastrophenschutz mit, dass eine den örtlichen Verhältnissen angemessene Löschwasserversorgung (Grundschutz) gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 zu planen ist. (vgl. dazu Begründung Kap. 9)

4.17 Bauverbotszone
Entlang der Abfahrtsrampe der B 7 / B 83 ist gem. § 9 (1) FStRG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der befestigten Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt. In Abstimmung mit Hessen Mobil am 28.09.2017 wurde festgelegt, dass von den Festsetzungen des § 9 (1) FStRG eine Ausnahme gem. Abs. 8 zugelassen wird, wenn zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der befestigten Fahrbahn der Rampe ein Abstand von mindestens 12,50 m freigehalten wird.

4.18 Sichtfelder
Im Bereich der neuen Anbindung an die Abfahrtsrampe der B 7 / B 83 ist in Richtung Süden ein gemäß den Richtlinien für die Anfahrt erforderliches Sichtfeld von jeglicher Bebauung, sichbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,75 m über Fahrbahnniveau der Rampe, dauerhaft freizuhalten.

4.19 Lärmschutz
Die Straßenbauverwaltung bzw. der Baulastträger der B7 / 83 kann nicht zu Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen, Haftungsschuldungen udgl., die mit dem Verkehr auf der angrenzenden Bundesstraße bzw. der Abfahrtsrampe begründet werden, herangezogen werden. Lärmschutz ist ausschließlich durch den künftigen Investor, auf den Grundstücksflächen oder an den Gebäuden zu planen, zu realisieren und zu finanzieren.

4.20 Niederschlagswasser
Mit Stellungnahme vom 05.09.2017 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, mit, dass für eine Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächen-gewässer oder das Grundwasser die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggf. -behandlung) einzuhalten ist. Der Antrag für die Erlaubnis ist beim Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, zu stellen.

4.21 Städtebaulicher Vertrag
Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Vellmar Nr. 76 „Alte Ziegelei“ besteht zwischen dem Magistrat der Stadt Vellmar und der Projektgesellschaft ein Städtebaulicher Vertrag, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.
Darin werden bspw. die Kostenübernahme seitens des Investors von Erschließungs- und Lärmschutzmaßnahmen festgehalten sowie die Vorlagepflicht von Lärmschutznachweisen bei Baueingaben.

4.22 Lärmbeulast
Das Plangebiet ist erheblich mit Lärm (Straßenbahn, Bundesstraße) belastet, der die Orientierungswerte für (ruhiges) Wohnen deutlich überschreitet. In den nahe der Warburger Straße gelegenen Grundstücken sind sowohl tagüber als auch nachts erhöhte Lärmbelastungen vorhanden. Im Plangebiet ist es nicht verträglich, ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei geöffnetem oder gekipptem Fenster zu schlafen. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort und bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumgestaltung zukommen zu lassen. Dabei ist zu beachten, dass über die heute wahrnehmbare Lärmbelastung hinaus mit einer zukünftigen Zunahme des Lärms gerechnet werden muss. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann bei der Stadt Vellmar eingesehen werden.

4.23 Erdwärmesonden
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gem. § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem FD Wasser- u. Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

KATASTERVERMERK
Es wird beschleunigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom übereinstimmen.
Hofgismar, den
Amt für Bodenmanagement Korbach
Außenstelle Hofgismar

RECHTSGRUNDLAGEN
Bauordnungsbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2773).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2588), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370).
Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. S. 629), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198).
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. März 2005 (GVBl. I S. 142), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 21. Juni 2018 (GVBl. I S. 291).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 184).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGW) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82).
Ermittlungssatzung der Stadt Vellmar in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Aböße der Stellplätze (Stellplatzsatzung) für Kraftfahrzeuge der Stadt Vellmar in ihrer jeweils gültigen Fassung.

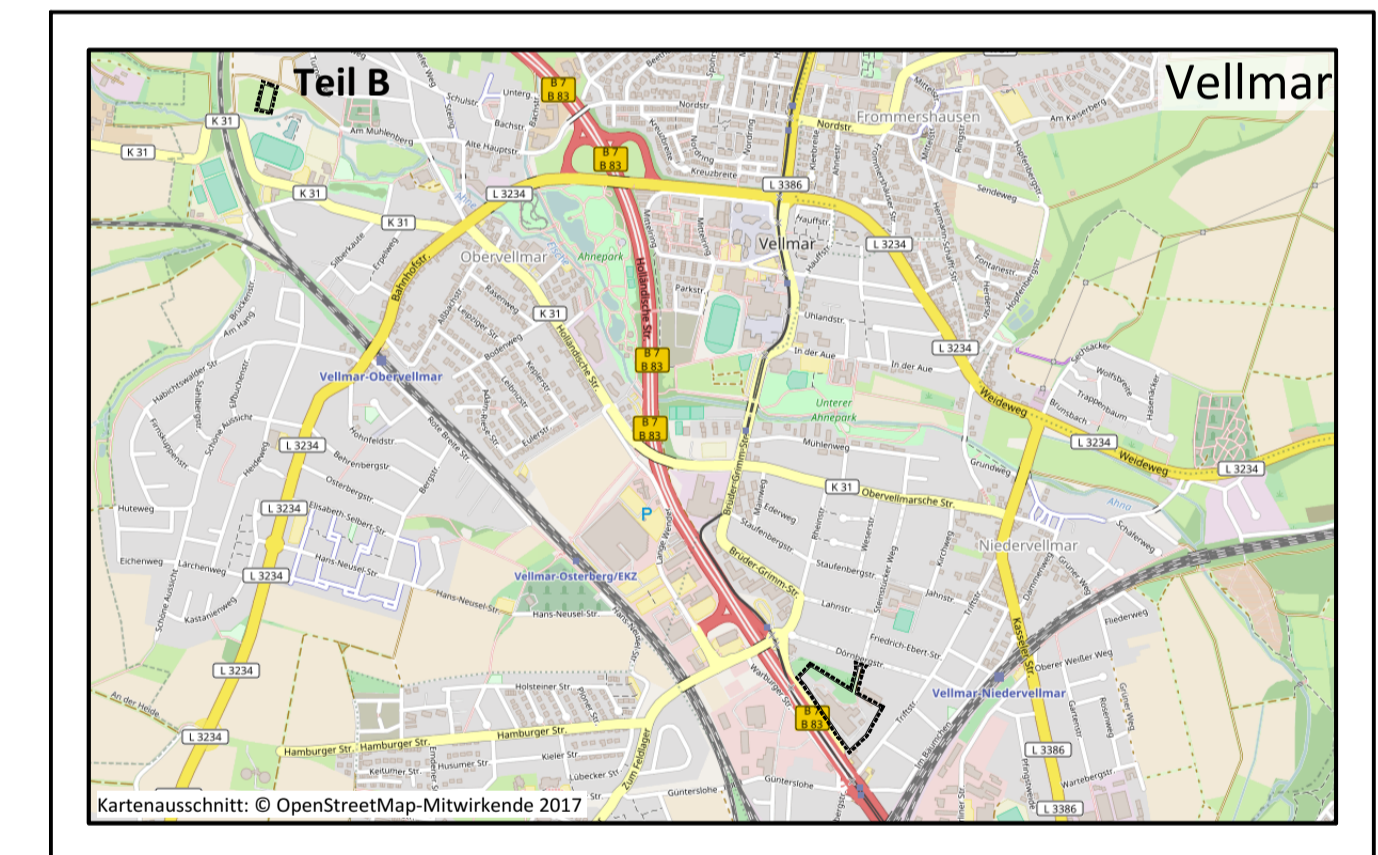
VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvordernetersammlung der Stadt Vellmar gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 27.03.2017.
Örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB im Wochenpfeil der Stadt Vellmar am 25.08.2017.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 28.08.2017 bis einschl. 15.09.2017.
Örtliche Bekanntmachung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Wochenpfeil der Stadt Vellmar am 25.08.2017.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.08.2017 beteiligt bis einschl. 15.09.2017.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2018 beteiligt bis einschl. 20.03.2018.
Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gemäß § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2018.
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Stadtvordernetersammlung der Stadt Vellmar am 05.02.2018.
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.02.2018 bis einschl. 20.03.2018.
Örtliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 4 im Wochenpfeil der Stadt Vellmar am 09.02.2018 sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.
Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht gem. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2018 bis einschl. 14.05.2018.
Satzungsbeschluss durch die Stadtvordernetersammlung der Stadt Vellmar gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Vellmar, den Der Magistrat der Stadt Vellmar
Manfred Ludewig (Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausgefertigt.
Vellmar, den Der Magistrat der Stadt Vellmar
Manfred Ludewig (Bürgermeister)

Örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. vom sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.
Der durch Beschluss der Stadtvordernetersammlung der Stadt Vellmar am als Satzungsbeschlussteil beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Vellmar, den Der Magistrat der Stadt Vellmar
Manfred Ludewig (Bürgermeister)



Stadt Vellmar

BEBAUUNGSPLAN Nr. 76
"Alte Ziegelei"
Entwurf

Stand: 20.09.2018 Maßstab: 1:1000

PLANUNGSBÜRO
PWf

Fahrmeier · Röhling Partnerschaft mbB
Landesvermessungsamt
Herkenstraße 39 34119 Kassel
Tel: 0561-739232 Fax: 0561-739686
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de