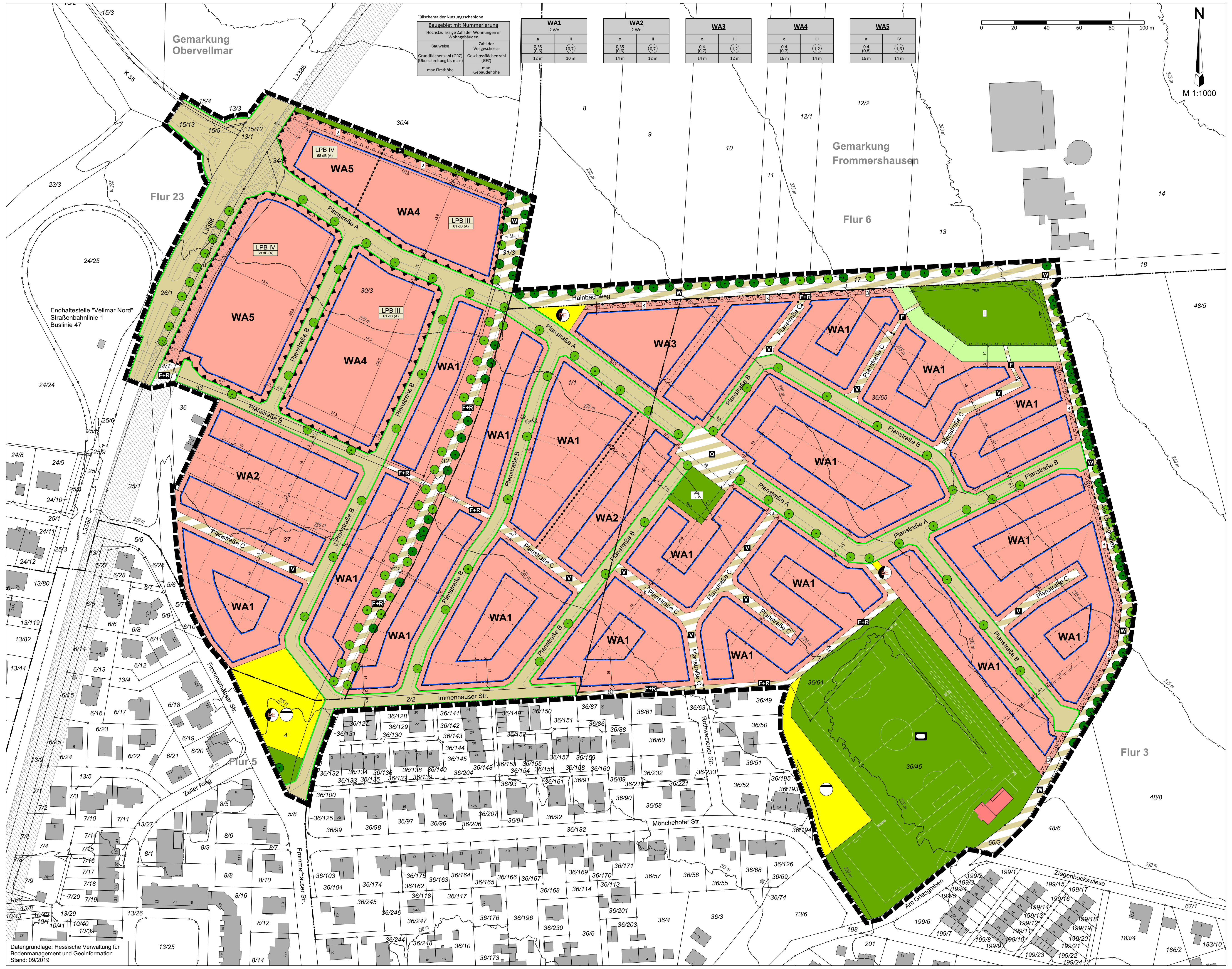


Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebiet mit Nummerierung	
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ) (Überschreitung bis max.)	Geschossflächenzahl (GFZ)
max.Firsthöhe	max. Gebäudehöhe

WA1	
2 Wo	
a	II
0,35 (0,6)	0,7
12 m	10 m

WA2	
2 Wo	
o	II
0,35 (0,6)	0,7
14 m	12 m

WA3	
o	III
0,4 (0,7)	1,2
14 m	12 m

WA4	
o	III
0,4 (0,7)	1,2
16 m	14 m

WA5	
a	IV
0,4 (0,8)	1,6
16 m	14 m

Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation
Stand: 09/2019

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

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

WA — **Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**
In den allgemeinen Wohngebieten (**WA1 - WA5**) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen der Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

2 Wo — **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
In **WA1** und **WA2** sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Hiervon abweichend ist in Reihenhäusern maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig; eine zweite Wohnung kann ausnahmsweise zugelassen werden.

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

GRZ z.B. 0,4 — **Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)**
Die maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt auf
0,35 im **WA1** und **WA2**
0,4 im **WA3** - **WA5.**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO sowie baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch welche das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von
0,6 im **WA1** und **WA2**
0,7 im **WA3** und **WA4**
0,8 im **WA5**
überschritten werden.

GFZ z.B. 1,2 — **Maximale Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2, § 17 Abs. 2 Nr. 1 und § 20 BauNVO)**
Die maximale Geschossflächenzahl wird festgesetzt auf
0,7 im **WA1** und **WA2**
1,2 im **WA3** und **WA4**
1,6 im **WA5.**

z.B. II — **Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 Abs. 1 BauNVO)**
Als Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt auf
höchstens zwei Vollgeschosse im **WA1** und **WA2**
höchstens drei Vollgeschosse im **WA3** und **WA4**
höchstens vier Vollgeschosse im **WA5.**

FH/GH — **Firsthöhe / Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**
Die maximale Firsthöhe wird festgesetzt auf
12 m im **WA1**
14 m im **WA2** und **WA3**
16 m im **WA4** und **WA5.**

Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern (Neigung < 15°) wird die max. Gebäudehöhe festgesetzt auf
10 m im **WA1**
12 m im **WA2** und **WA3**
14 m im **WA4** und **WA5.**

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten und Anlagen für regenerative Energienutzung bis max. 2,0 m zulässig.
Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss; angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut.

Sockelhöhen
Die talseitige Sockelhöhe von Gebäuden darf maximal 60 cm (gemessen in der Gebäudemitte) über anstehendes Gelände betragen. Bergseits darf die Sockelhöhe maximal 20 cm über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o — **Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)**
In den **WA2, WA3** und **WA4** wird die offene Bauweise festgesetzt.

a — **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)**
In den **WA1** und **WA5** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise.
Abweichend hiervon darf in den **WA1** die Länge von Gebäuden 25 m nicht überschreiten. Im **WA5** sind Gebäudelängen mit mehr als 50 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**
- **Straßenbegrenzungslinie**
- **Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**
  Zweckbestimmung:
- **V** — **Verkehrsberuhigter Bereich**
- **Q** — **Quartiersplatz**
- **F** — **Fußweg - Versiegelung unzulässig**
- **F+R** — **Fuß- und Radweg**
- **W** — **Wirtschaftsweg**
- **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

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

🟩 **Öffentliche Grünfläche**

Zweckbestimmung: Kinderspielplatz

Zweckbestimmung: Sportplatz (siehe auch Festsetzung 1.7.2)

E — **Zweckbestimmung: Entwässerungsgraben**
Innerhalb der mit **E** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche ist ein Entwässerungsgraben zur Ableitung anfallender Oberflächenwasser herzustellen und nachhaltig zu unterhalten.

🟩 **Private Grünfläche**
Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche ist bei der Ermittlung des Nutzungsmaßes (Grundfläche, Geschossfläche) nicht mitzurechnen.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeder Art unzulässig.

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 14 sowie Abs. 6 BauGB)

🟨 **Flächen für Versorgungsanlagen sowie für die Abwasserbeseitigung**
Eine vollständige Versiegelung sowie Unterbauung der Flächen ist zulässig.

Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken
Innerhalb der festgesetzten Fläche ist anfallendes Niederschlagswasser zu sammeln, durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung zu bringen und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuspeisen.

Zweckbestimmung: Energetische Versorgungsanlage sowie Anlage für regenerative Energienutzung
Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Anlagen zur energetischen Versorgung, für die Gebäudeheizung und Warmwassererzeugung sowie zur Nutzung regenerativer Energien zulässig.

Auflösend bedingte Zulässigkeit der Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB:
Die festgesetzte Nutzung als Flächen für Versorgungsanlagen ist nur zulässig bei Umsetzung der Zweckbestimmung: Energetische Versorgungsanlage sowie Anlage für regenerative Energienutzung. Als Folgenutzung wird „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

1.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - Lärmschutz

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

1.7.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen

LPB — **Lärmpegelbereich**
In den Teilgebieten **WA4** und **WA5** sind Gebäude nur zulässig, wenn die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) entsprechend der Berechnungen der DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" eingehalten werden (siehe Hinweise).
Dieser Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zusammen mit den Bauvorlagen zu erbringen.

LPB (IV) — Für die Teilgebiete des **WA5** wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" der **Lärmpegelbereich IV** mit bis zu 68 dB (A) festgesetzt.

LPB (III) — Für die Teilgebiete des **WA4** wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" der **Lärmpegelbereich III** mit bis zu 61 dB (A) festgesetzt.

1.7.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Am nordöstlichen Spielfeldrand des Sportplatzes Frommershausen ist ein eingehauster Zuschauerbereich mit einer Aufnahmekapazität für mindestens 30 Personen herzustellen. Die dort befindliche Tribüne an der bestehenden Böschung ist zurück zu bauen. Die Rück- und Seitenwände des neu zu errichtenden Zuschauerbereiches sind baulich zu schließen; eine Überdachung ist herzustellen. Alle Außenbauteile müssen ein Mindestschalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 25 dB aufweisen.

1.8 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, Nr. 25a und Nr. 25b sowie Abs. 6 BauGB)

B 1 — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B 1 - KOMPENSATION**
Innerhalb der mit B1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flur 5, Flurstück 94/1, Gemarkung Obervellmar) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde auf einer Flächengröße von insgesamt 10.667 m² folgende Kompensationsmaßnahmen zu realisieren:

Es sind drei Tümpel mit Flachwasser- und Tiefwasserzonen (im Verhältnis 2/3 zu 1/3) anzulegen. Davon sind zwei Tümpel je ca. 250 m² groß und ein Tümpel ca. 300 m² groß zu dimensionieren. Das Gewässer ist in 3-5 jährigem Rhythmus zu pflegen (Gehölzbewuchs Teilentfernung, erneutes Austiefen). Die Pflegearbeiten müssen im Herbst stattfinden und sollten abschnittsweise jeweils auf der Hälfte der Gewässerfläche erfolgen.

Die Flächen zwischen den Tümpeln und in deren unmittelbaren Uferbereichen bleiben der Sukzession überlassen; es sind pro Tümpel ca. zehn auentypische Gehölze (Schwarzerle, Bruchweide, Strauchweiden, Esche) zu pflanzen.

Auf einer Länge von ca. 40 m ist eine ca. 5-10 m breite Abflachung am Nordufer der Ahne oberhalb des Sohlenniveaus herzustellen. In diesem Uferstreifen können sich Fließgewässerröhrichte und Hochstaudenfluren feucht-nasser Standorte entwickeln.

Für die vorhandene Grünlandfläche (Pferdeweide) gelten folgende Vorgaben und Festsetzungen:
- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf
- das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht zulässig

Alle Eingriffe im und am Gewässer der Ahne bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind im Vorlauf mit der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Kassel abzustimmen.

B 2 — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B 2 - KOMPENSATION**
Innerhalb der mit B2 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flur 5, Flurstücke 103/2 und 150, Gemarkung Obervellmar) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Unteren Wasserbehörde folgende Kompensationsmaßnahme zu realisieren.

Ein vorhandener Sohlabsturz an der Ahne ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. durch Anlage eines Becken-Riegel-Passes, Überbauung der Rampe im Gewässerbett) so umzugestalten, dass die gewässerökologische Situation verbessert und die aquatische Durchgängigkeit wiederhergestellt wird.
Bauliche Eingriffe in das vorhandene Mühlenwehr, welches Bestandteil des Kulturdenkmales Obermühle, Kümmelmühle oder Schmidtsche Mühle ist, sind unzulässig.

Alle Eingriffe im und am Gewässer der Ahne bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind im Vorlauf mit der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Kassel abzustimmen.
Auf Grund der unmittelbaren Nähe der Maßnahme zum o.g. Kulturdenkmal sind alle Maßnahmen im Vorfeld bei dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Ketzerbach 10, 35037 Marburg anzuzeigen.

B 3 — **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - TEIL B 3 - KOMPENSATION**
Innerhalb der mit B3 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Flur 1, Flurstücke 17/1 und 18/1) sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde folgende Kompensationsmaßnahmen umzusetzen:

Grünlandextensivierung
Auf einer durch eine Baumschule genutzten Fläche (derzeit weitgehend ohne Baumschulkulturen und mit gelockertem offenem Boden ausgestattet), wird auf einer Fläche von 6.052 m² ein extensiv genutztes Grünland entwickelt. Diese Maßnahme findet zudem auf einer bisher artenarmen Grünlandfläche (südlicher Teil auf einer Fläche von 525 m²) statt.

Vorgaben bei der Realisierung der Grünlandextensivierung
Die Grünlandflächen sind durch die Verwendung einer artenreichen Frischwiesen-Ansaatmischung (klassische Glatthaferwiese aus gebietseigener Herkunft) anzulegen. Auf den Flächen hat eine entsprechende Saatbettbereitung zu erfolgen.

Für die Wiesenfläche gelten nach Neuanlage folgende Vorgaben:
- maximal 1-2-malige Mahd, wobei die erste Mahd nicht vor dem 15. Juni erfolgen darf
- das Mahdgut ist einer Verwertung zuzuführen, eine Mulchmahd ist nicht gestattet
- der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel sowie Entwässerungsmaßnahmen oder Bodenauffüllungen sind unzulässig

Anlage von Wiesenrainen randlich einer als extensiv genutztes Grünland zu entwickelnden Fläche
Am Nord-, West- und Ostrand einer durch eine Baumschule genutzten Fläche (derzeit weitgehend ohne Baumschulkulturen und mit gelockertem offenem Boden ausgestattet) sind ca. 5m breite Wiesenraine als Puffer zu angrenzenden linearen Gehölzbeständen und zu Flächen mit bestehenden Baumschulkulturen anzulegen.

Die Herstellung der Wiesenraine bzw. die Entwicklung von Staudenfluren erfolgt durch die Verwendung einer blüten- und artenreichen Ansaatmischung für Säume der freien Landschaft (aus gebietseigener Herkunft). Für die Ansaat hat eine entsprechende Saatbettvorbereitung zu erfolgen. Zum dauerhaften Erhalt dieses Biotoptyps ist nach erfolgter Bestandsentwicklung eine Mahd in einem 2-3-jährigem Rhythmus durchzuführen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

1 — **Naturnaher Freizeit-/Spielbereich**
Die mit **1** gekennzeichnete Fläche ist als naturnaher Freizeit-/Spielbereich herzustellen und durch lineare und punktuelle Gehölzstrukturen kleinteilig zu gliedern. Geländemodellierungen zur Ausbildung eines Plateaus sind zulässig
Innerhalb des Bereiches sind mindestens 1.200 m² mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sowie mindestens 15 Laubbäume als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 18-20 (gemessen in 1 m Höhe) anzupflanzen. Alle Gehölze sind zu unterhalten und im Falle ihres Abganges innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.
Die anzupflanzenden Gehölzarten sind entsprechend der Pflanzlisten "Laubbäume"; "Heister" und "Laubsträucher" (siehe Hinweis) zu wählen.

2 — **Grüneinbindung**
Innerhalb der mit **2** gekennzeichneten Fläche ist durch folgende Pflanzvorgaben eine Grüneinbindung des Plangebietes zu erwirken.
Im Abstand von 4 m zur Geltungsbereichsgrenze ist eine Baumhecke, bestehend aus gebietseigenen Heistern und Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
Die Anpflanzung ist 3-reihig mit einer 2-reihigen Strauchzone nordseits und einer 1-reihigen Heisterzone südseits anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Reihen beträgt ca. 1,5 m und in den Reihen bei den Sträuchern 1 m und bei den Heistern 2 m. Der Gehölzbestand ist als freiwachsende Baumhecke zu entwickeln.
Die zu verwendenden Gehölzarten sind entsprechend der Pflanzlisten „Laubsträucher" und „Heister" (siehe Hinweis) zu wählen.

3 — **Laubholzhecke**
Innerhalb der mit **3** gekennzeichneten Fläche ist eine einreihige Laubholzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Gehölzarten sind gebietseigene Sträucher, entsprechend der Pflanzliste "Laubsträucher" (siehe Hinweis) zu wählen.
Der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 1 m.

● **Anpflanzen von Laubbäumen**
Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind als Hochstamm in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), in einer unbefestigten, mind. 6 m² großen Baumscheibe zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für festgesetzte Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind Arten, entsprechend der Pflanzliste "Straßenbäume", zu verwenden.

Für festgesetzte Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg" ist aus den nachfolgend aufgeführten Arten zu wählen.

Obstbaumhochstämme und Wildobst „Hainbachsweg"
Obstbaumhochstämme in lokalen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Mispel (*Mespilus germanica*)

Laubbaumhochstämme 2. Ordnung „Am Griesgraben"
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Für festgesetzte Bäume innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind gebietseigene Arten, entsprechend der Pflanzliste "Laubbäume" (siehe Hinweis), zu verwenden.

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.

● **Erhalt von Laubbäumen**
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen.

Abgängige Bäume sind durch gebietseigene Arten, entsprechend der Pflanzliste „Laubbäume", in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, StU 14-16 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

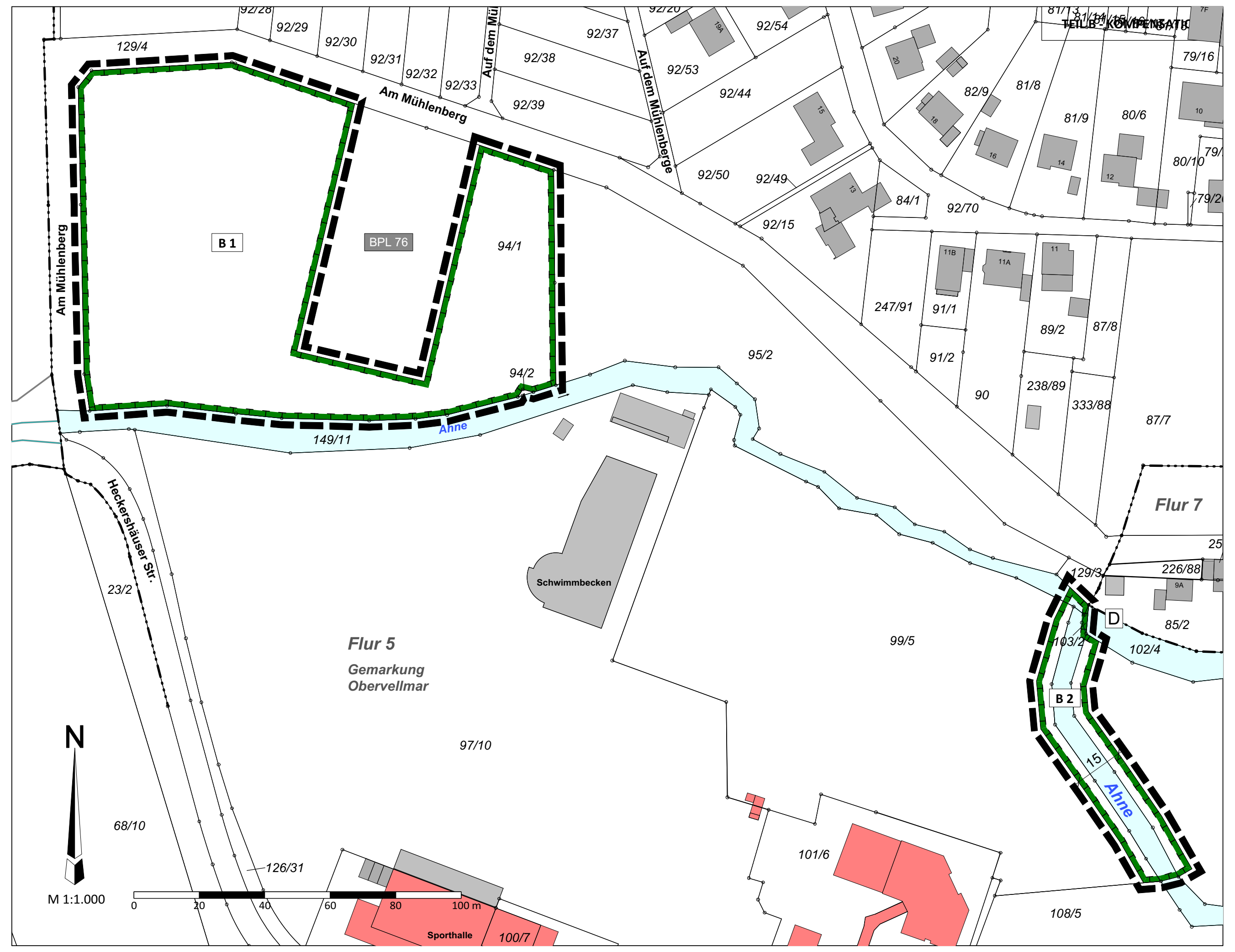
1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 24 sowie Abs. 7 BauGB)

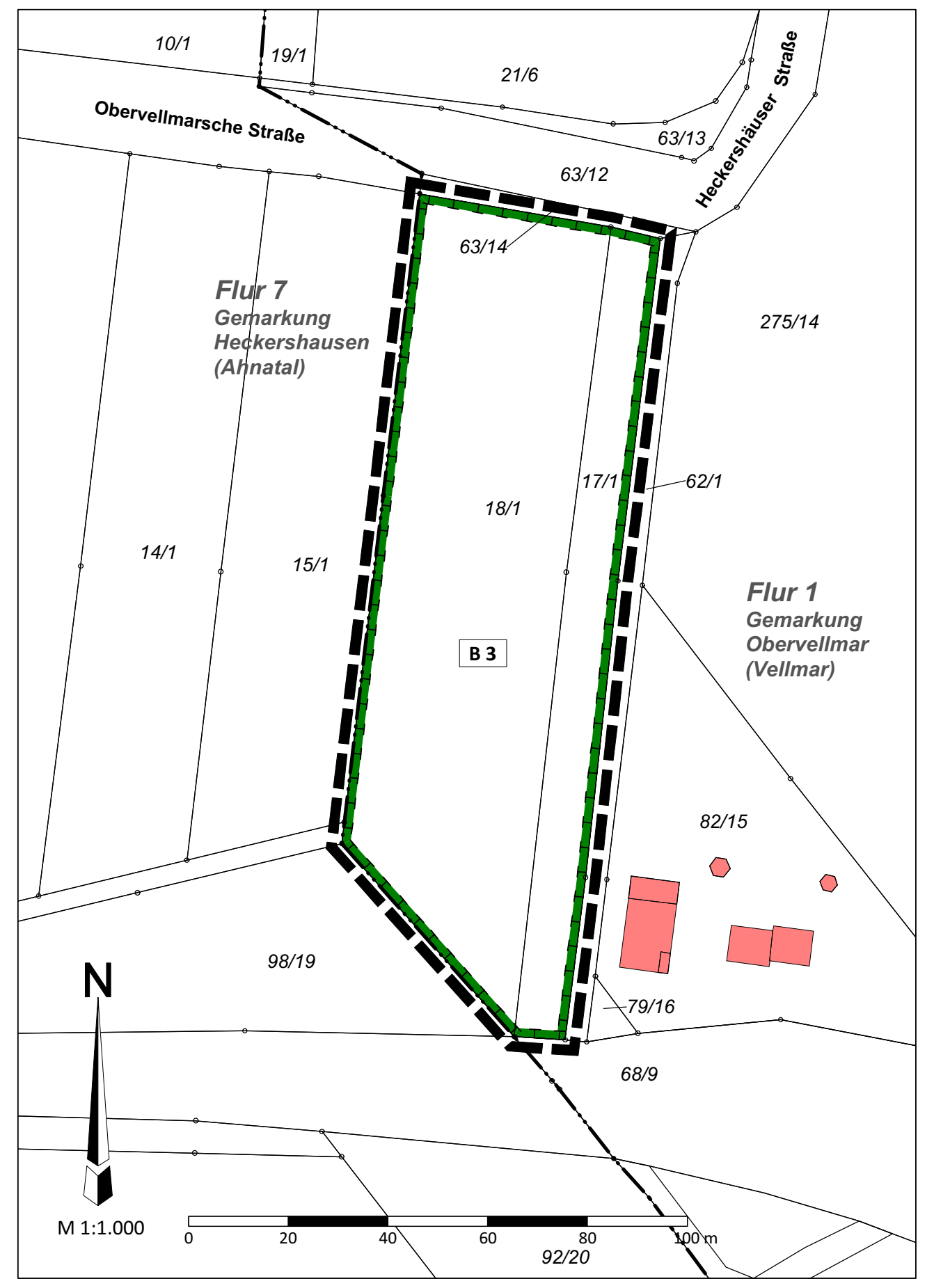
- **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- **Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)**

1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- **Gemarkungsgrenze**
- **Flurgrenze**
- **Flurstücksgrenze**
- 1/1 — **Flurstücksnummer**
- **Bauverbotszone**
- 5 — **Vermaßung in Metern**
- **empfohlene Parzellengrenzen**
- **empfohlene Straßenraumgestaltung**
- 225 m — **Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter ü. NHN**
- D — **Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (s. Hinweis)**
- BPL 76 — **Realisierte, dem Bebauungsplan Nr. 76 „Alte Ziegelei" zugeordnete Ausgleichsmaßnahme**

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)

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)

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

3. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HESSISCHE BAUORDNUNG I.V.M. § 9 ABS. 4 BAUGB)

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 1 HBO)

3.1.1 Im **WA4** sowie **WA5** sind Staffelgeschosse mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 2 m auszuführen.

3.1.2 Dächer mit einer Dachneigung < 10° sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen (Mindestaufbau von 6 cm durchwurzelungsfähigem Substrat). Ausgenommen hiervon sind notwendige Flächen für technische Anlagen oder für Anlagen zur Nutzung regenerativer Energiequellen, sofern dies technisch erforderlich ist.

3.1.3 Dachgauben dürfen im Gesamten ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Gaubenbänder sind grundsätzlich unzulässig. Die Länge der einzelnen Gaube darf 3,00 m nicht überschreiten. Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,00 m haben. Die Gaubenhöhe darf die Hälfte der senkrecht gemessenen Dachhöhe nicht überschreiten.

3.1.4 In den Wohngebieten ist die Verwendung von reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

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

3.1.6 Alle dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Fassaden mit einer Länge von mehr als 40 m sind durch Vor- und Rücksprünge, Versätze, Fassadenöffnungen, Rankgerüste 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 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.2.1 In den **WA1** und **WA2** sind mind. 40 %, in den **WA3** und **WA4** mind. 30% sowie im **WA5** mind. 20% der privaten Grundstücksflächen als Grün- bzw. Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Angerechnet werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenaufbau.

3.2.2 In den allgemeinen Wohngebieten **WA1** und **WA2** ist je angefangene 300 m², in den **WA3, WA4** und **WA5** je angefangene 600 m² 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. Vorhandene und für Stellplätze nachzuweisende Laub- / Obstbäume sind anrechenbar.

3.2.3 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, zu dulden.

3.2.4 In den allgemeinen Wohngebieten sind, mit Ausnahme von erforderlichen Hauszugängen, Stellplätzen und Zufahrten, die Vorgärtenbereiche als gärtnerisch gestaltete Grünfläche anzulegen. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten sowie die Anlage von Schotter- oder Kiesbeeten sind unzulässig.

3.3 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.3.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.3.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.3.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise. Diese Festsetzung bezieht alle Gebäudeteile und Grundstücksflächen innerhalb der Baugebiete ein.

3.3.4 Die Errichtung von Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3386, bedarf gem. § 23 Abs. 2 HStrG der Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörde (Hessen Mobil, Straßen- und Verkehrsmanagement Kassel).

4. HINWEISE

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.

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 Rodung von Gehölzen 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.

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

Bauverbotszone
Entlang der Landesstraße L 3386 ist gem. § 23 (1) HStrG zwischen Hochbauten und äußerstem Rand der befestigten Fahrbahn eine Bauverbotszone von 20,00 m gesetzlich festgesetzt.
In Abstimmung mit Hessen Mobil wurde festgelegt, dass von den Festsetzungen des § 23 (1) HStrG eine Ausnahme nach § 23 (8) HStrG zugelassen wird, da die Durchführung der Vorschriften für diesen Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
Demnach werden Hochbauten innerhalb der Bauverbotszone zugelassen, wenn zwischen ihnen und dem äußersten Rand der befestigten Fahrbahn ein Abstand von mindestens 16 m freigehalten wird. Darüber hinaus sind andere bauliche Maßnahmen, welche keine Hochbauten darstellen, wie z.B. Stellplatz- und Umfahrungsflächen, im Bereich der Bauverbotszone zulässig, sofern keine Zu- und Ausfahrten oder anderweitige Straßenanbindungen hergestellt werden.

Bodendenkmäler
Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonstige Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz das Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Ketzerbach 11, 35037 Marburg, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen. In zu erteilende Baugenehmigungen ist die Anzeigepflicht gemäß § 20 DSchG aufzunehmen.

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

Bombenabwurfgebiet
Lt. Stellungnahme des Regierungspräsidiums Darmstadt Kampfmittelräumdienst des Landes Hessen vom 11.05.2018 hat die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder 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 Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Die allgemeine Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Hessen sind zu beachten.

Brand- und Katastrophenschutz
Bei der Bemessung und Befestigung der Verkehrsflächen sind in allen Bereichen mind. die Vorgaben der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" anzuwenden.
Die Bemessung der Löschwasserversorgung ist nach DVGW - Arbeitsblatt W 405 auszulegen.

DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau"
Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Ausgabe Juli 2016) enthält die baurechtlichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Die Ausgabe dieser Norm wurde zwischenzeitlich zurückgezogen und durch die neue DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" in Verbindung mit DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" ersetzt. Die aktuelle DIN 4109 aus dem Jahre 2018 soll im Laufe des Jahres 2019 im Bundesland Hessen als Technische Baubestimmung eingeführt werden. Daher wird sie jetzt schon für die vorliegende Bauleitplanung angewendet.

DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Vellmar, Bauamt, 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 Brüder-Grimm-Straße / Festplatz zu erreichen ist.

Denkmalschutz
Die Schmidtsche Mühle (Am Mühlenberg 1) ist mit dem zugehörigen Mühlgraben und dem Wehr als Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) im Denkmalverzeichnis des Landes Hessen verzeichnet. Eingriffe in die Denkmalsubstanz stellen gemäß HDSchG einen genehmigungspflichtigen Tatbestand nach dar.
Die Planung und Bausausführung der Kompensationsmaßnahme B2 ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Ketzerbach 10, 35037 Marburg abzustimmen.

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

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

Geruchsbelastung
Die Flächen des Plangebietes sind teilweise mit Geruchsimmisionen (landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, Biogasanlage) belastet. Eine Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsemissionen und -Immissionen sowie der möglichen Staubbelastung liegt vor und kann bei der Stadt Vellmar eingesehen werden. Es ergab sich für das Plangebiet ein Wert von maximal 6 % der Jahresstunden für das Auftreten von Geruchswahrnehmung unter Berücksichtigung der Tierhaltungen und der Biogasanlage. Der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden für Geruch) wird damit im Plangebiet eingehalten. Es wird dennoch empfohlen, dem Geruch eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort sowie bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen. Dabei ist zu beachten, dass über die heute wahrnehmbare Geruchsbelastung hinaus mit einer zukünftigen Zunahme des Geruchs gerechnet werden muss.

Grundwasserschutz
Die zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung bzw. der Errichtung baulicher Anlagen gültigen Bestimmungen des Hessischen Wasserschutzgesetzes (HWG) sind einzuhalten. Insbesondere wird hingewiesen auf § 37 Grundwasserentnahme und neubildung, Abs. 5: „Die Grundwasserneubildung darf durch Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden. Insbesondere sind Feuchtgebiete und bedeutsame Einsickerungsbereiche von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit diese erfordern.", sowie Abs. 6: „Bei erforderlichen Grundwasserabsenkungen ist das entnommene Wasser vor Verunreinigungen zu schützen und, soweit zumutbar und wasserwirtschaftlich geboten, dem Grundwasserleiter wieder zuzuführen".

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

Lärmbelastung
Die Flächen des Plangebietes sind teilweise erheblich mit Lärm (Straßenbahn, Landesstraße, Sportlärm) belastet, welcher die Orientierungswerte für (ruhiges) Wohnen deutlich überschreitet. Es wird empfohlen, dem Lärm eine herausgehobene Bedeutung bei der Entscheidung für diesen Wohnstandort sowie bei der Gebäude-, Grundriss- und Freiraumplanung zukommen zu lassen. Eine schalltechnische Untersuchung liegt vor und kann bei der Stadt Vellmar eingesehen werden.

Schienen- und Verkehrslärm
Die Flächen der Wohnbaugebiete WA4 und WA5 sind durch den Kfz- und Straßenbahnverkehr auf der L3386 bzw. K 35 mit Lärm vorbelastet. Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer auf der der Landesstraße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Ist dies nicht möglich, wird dringend empfohlen, für diese Räume ein ausreichendes Lüftungssystem vorzusehen, welches das Lüften ermöglicht, ohne die Fenster öffnen zu müssen. Das Lüftungssystem darf die erforderlichen Bauschalldämm-Maße der Fassade nicht verschlechtern.
Mit Stellungnahme vom 21.09.2018 teilte Hessen Mobil hierzu mit, dass Forderungen gegen die Straßenbaulastträger auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände), oder die Erstattung von passiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Einbau von Lärmschutzfenstern) ausgeschlossen sind. Ebenso teilte die Kasseler Verkehrs-Gesellschaft AG (KVG) mit Stellungnahme vom 19.09.2018 mit, dass durch die Nähe der Straßenbahnwendeschleife, Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet eintreten können und die KVG keine Lärmschutzmaßnahmen ergreifen wird.

Sportplatzlärm
Die direkt an den Sportplatz Frommershausen angrenzenden Baugrundstücke sind durch Aktivitäten und Nutzungen durch Sportlärm vorbelastet. Die Richtwerte der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für allgemeine Wohngebiete werden insbesondere zur sonntäglichen Ruhezeit um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Pflanzlisten

Pflanzliste „Laubbäume"
Ahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Obstbaumhochstämme
in lokalen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)

Pflanzliste „Straßenbäume"
Ahorn (*Acer platanoides*)
Amberbaum (*Liquidambar styraciflua*)
Esche (*Fraxinus excelsior, F. ornus*)
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Ginkgo (*Ginkgo biloba*)
Dreidorniger Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos*)
Ahornblättrige Platane (*Platanus ×hispanica*)
Japanischer Schnurbaum (*Sophora japonica*)

Pflanzliste „Heister"
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzliste „Laubsträucher"
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Gemeiner Pfaffenhut (*Euonymus europaeus*)
Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Pflanzabstände zu Landwirtschaftsflächen
Bei Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 ff.), i. B. zu Landwirtschaftsflächen, zu beachten.

Regenwasser
Es wird darauf hingewiesen, dass anfallendes Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern bzw. in die Kanalisation einzuleiten ist. Ein Ableiten von oberirdischen Niederschlagswasser über die Nachbargrundstücke ist unzulässig.
Mit Stellungnahme vom 27.09.2018 teilte das Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, mit, dass für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer oder das Grundwasser die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrückhaltung und ggfs. -behandlung) einzuhalten sind. Der Antrag für die Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Regierungspräsidium Kassel, Dez. 31.5 Kommunales Abwasser, Gewässergüte, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel zu stellen.

Städtebauliche Verträge
Zwischen der Stadt Vellmar und den künftigen Grundstückseigentümern sollen städtebauliche Verträge geschlossen werden, die in Verbindung mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung des Klimaschutzes und einer rationellen Nutzung von erneuerbaren Energien dienen. Die Verträge sollen spätestens im Zusammenhang mit dem Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages abgeschlossen werden.

Sichtfelder
In den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen sind die gem. den Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Knotenpunkte (RAS-K-1) für die Anfahrsicht erforderlichen Sichtfeldbereiche von jeglicher Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in Höhen von jeweils über 0,75 m über Fahrbahnniveau freizuhalten.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.
Mit Stellungnahme vom 04.10.2018 teilte die EnergieNetz Mitte GmbH mit, dass im Plangebiet (i. B. im Bereich der Wegeflächen „Hainbachsweg" und „Am Griesgraben") Stromversorgungsleitungen vorhanden sind. Für Niederspannungskabel muss ein 1 Meter breiter bzw. für Mittelspannungskabel/Fernmeldekabel ein 2 Meter breiter Schutzstreifen berücksichtigt werden. Der jeweilige Bereich des Schutzstreifens darf nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden. Eine Bepflanzung mit Büschen und Sträuchern ist möglich. Sind Anpflanzungen von Büschen oder Sträuchern in der Nähe der Versorgungsanlagen geplant, sind die einschlägigen Bestimmungen zum Schutz von Versorgungsanlagen zu beachten.
Sämtliche Bauarbeiten im Bereich der vorhandenen Versorgungseinrichtungen, insbesondere höhen mäßige Veränderungen des vorhandenen Geländes, sind zwingend mit EnergieNetz Mitte GmbH abzustimmen. Die genaue Lage und Überdeckung der bestehenden Versorgungseinrichtungen ist in Handschachtung - nach vorheriger Abstimmung mit dem RegioTeam mit Sitz in Hofgeismar, Telefon 05671-7667-0 zu ermitteln.

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom ....übereinstimmen.

Hofgeismar, den ....

Amt für Bodenmanagement Korbach
Außenstelle Hofgeismar

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch **(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).

Planzeichenverordnung 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. 2771).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts **(Wasserhaushaltsgesetz - WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), 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. I S. 184).

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. August 2018 (GVBI. S. 366).

Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (**HVGG**) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 03. Mai 2018 (GVBl. S. 82)

Hessische Bauordnung (**HBO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Hessische Gemeindeordnung (**HGO**) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Ablöse der Stellplätze (**Stellplatzsatzung**) für Kraftfahrzeuge der Stadt Vellmar in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Entwässerungssatzung (**EWS**) der Stadt Vellmar in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 28.08.2017.

Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 209 vom 08./09.09.2018.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 10.09.2018 bis einschl. 05.10.2018.

Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 209 vom 08./09.09.2018

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 07.09.2018 beteiligt bis einschl. 05.10.2018.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2019 beteiligt bis einschl. 16.08.2019.

Benachrichtigung der nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten
gemäß § 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB mit Schreiben vom 03.07.2019.

Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar am 24.06.2019.

Öffentliche Auslegung
des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung, inkl. Umweltbericht
gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschl. 16.08.2019.

Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 4 in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. 43 vom 29./30.06.2019
sowie zeitgleich auf der Internetseite der Stadt.

Satzungsbeschluss
durch die Stadtverordnetenversammlung 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)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen Nr. .... vom ....

Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar am .... als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom .... ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am ....

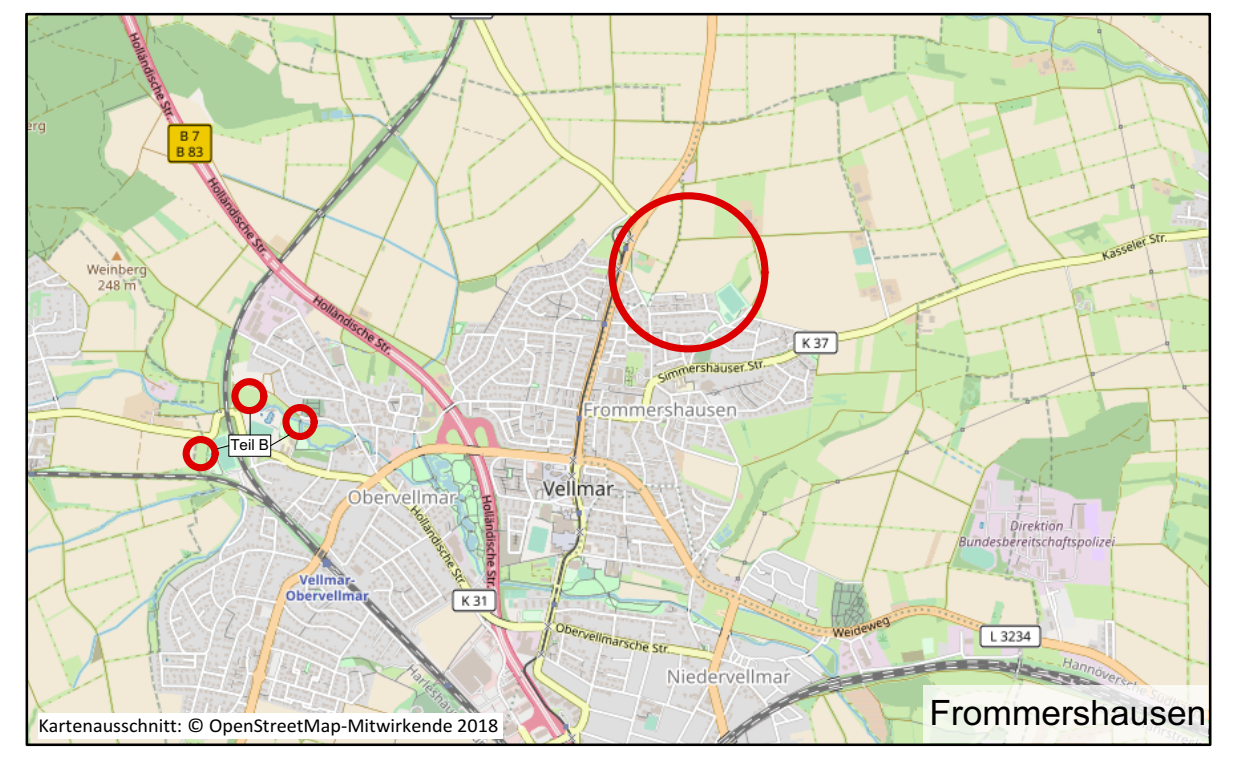
Vellmar, den

Der Magistrat
der Stadt Vellmar
....
Manfred Ludewig
(Bürgermeister)

Integriertes Energie- und Quartierskonzept für das Neubaugebiet Vellmar-Nord

KEEA Klima und Energieeffizienz Agentur UG haftungsbeschränkt, Heckerstr. 6, 34212 Kassel

Begleitend zum Bebauungsplan Nr. 77 „Vellmar Nord" hat der Zweckverband Raum Kassel (ZRK) ein Energiekonzept beauftragt, um in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Vellmar geeignete Maßnahmen zur Energieeinsparung und zum Mobilitätsverhalten für das Neubauquartier zu prüfen, durch die eine Klimaneutralität und eine umweltgerechte Siedlungserweiterung erreicht werden können.
Das von der KEEA Klima und Energieeffizienz Agentur erarbeitete Energie- und Quartierskonzept wurde am 20. September 2019 fertiggestellt und kann bei Bedarf bei der Stadtverwaltung Vellmar eingesehen werden. U.a. werden Vorgaben zur Art der energetischen Gebäudeversorgung sowie hinsichtlich einzuhaltender Mindeststandards getroffen, die im Detail mittels städtebaulicher Verträge durch die Stadt Vellmar mit jeder Baufamilie verbindlich umgesetzt werden.



Kartenausschnitt: © OpenStreetMap-Mitwirkende 2018

Stadt Vellmar

BEBAUUNGSPLAN Nr. 77
"Vellmar Nord"

Stand: 07.10.2019 Maßstab: 1:1.000

PLANUNGSBÜRO pwf
Fahrmeier • Rühling Partnerschaft mbB
Landschaftsarchitektur • Städtebauarchitektur
Herkulesstraße 39 • 34119 Kassel
Fon: 0561-3 32 32 • Fax: 0561-7 39 66 66
e-Mail: stadtplanung@pwf-kassel.de