

### Planzeichen

**Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4 und 6 BauNVO)**

**Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)**

**Verkehrsflächen**

**Grünflächen**

**Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**Sonstige Planzeichen**

**Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):**

**Laubbäume 2./3. Ordnung (auch Sorten zulässig):**

**Artenliste**

### Textliche Festsetzungen

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)
1	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
	<u>Sonstige Sondergebiete (SO Läden)</u>	§ 11 (2) BauNVO
1.1	Im SO sind Einzelhandelsbetriebe als Lebensmittelcounter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.300 m² zulässig.	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
2.1	<u>Überbaubare Grundstücksfläche</u>	§ 19 BauNVO
	Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 im SO Läden und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 im SO Läden dürfen durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 3 BauNVO bezeichneten Anlagen	
	- Stellplätze mit ihren Zufahrten,	
	- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO,	
	- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 0,8 überschritten werden.	
2.2	<u>Hohe baulicher Anlagen</u>	§ 18 BauNVO
	Die maximale Gebäudehöhe (Hmax.) von Gebäuden im SO Läden beträgt 12,00 m.	
	Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeneiveau, auf das Gebäude bezogen.	
	Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen.	
3	Nutzung solarer Strahlungsenergie	§ 9 (1) Nr. 23b BauGB
3.1	<u>Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik</u>	
	Im gesamten Geltungsbereich dieser Bebauungsplan-Änderung sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).	
3.2	<u>Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren</u>	
	Werden auf einem Dach Solarwärme-Kollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.	
4	Grünordnerische Festsetzungen	§ 9 (1) Nr. 20/25 BauGB
4.1	<u>Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u>	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
	Die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume sind als Bäume 2. Oder 3. Ordnung (StU18-29, mDb, Artenliste unter Ziff. 4.7) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
	Die unversiegelte Pflanzgrube für die neu anzupflanzenden Bäume müssen eine Mindestgröße von 10 m² und eine Mindestpflanztiefe von 1,5 m aufweisen. Sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.	
	Zeichnerische als anzupflanzend festgesetzte Bäume sind in ihrem Standort um bis zu 5 Meter verschiebbar.	
4.2	Die festgesetzten Anpflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Ingebrauchnahme der Gebäude bzw. Bauvorhaben durchgeführt sein.	
4.3	Lichtundurchlässige Flachdächer und Pultdächer, mit Ausnahme von Vordächern und überdachten Pergolen, sind zu mindestens 70 % der Dachfläche als Gründächer mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 auszubilden soweit brandschutztechnische Vorhaben dem nicht entgegenstehen.	
4.4	Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit gleichwertigen standortgerechten Laubbäumen (min. StU 20-25, Artenliste unter Ziff. 4.7) zu ersetzen.	9 (1) Nr. 25b BauGB
4.5	Bei geplanten Anpflanzungen von Bäumen entlang der Bundesstraße B 7/83 muss ein Mindestabstand von 7 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind entsprechend verschiebbar.	
4.6	Schotter- und/oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freizeite und Terrassen sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig.	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
4.7	<u>Artenliste</u>	
	Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig):	
	Acer platanoides - Spitzahorn	Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
	Acer pseudoplatanus - Bergahorn	Prunus avium - Vogelkirsche
	Alnus glutinosa - Schwarz-Erle	Prunus padus - Traubenkirsche
	Quercus cerris - Zerr-Eiche	Quercus palustris - Sumpf Eiche
	Quercus robur - Stieleiche	Salix fragilis - Bruch-Weide
	Salix alba - Silber-Weide	Sorbus aria - Mehlbeer
	Tilia cordata - Winter-Linde	Hochstammobstbäume in Sorten
	Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde	
	Ulmus laevis - Flatter-Ulme	Straucharten:
		Cornus mas - Kornelkirsche
		Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
		Corylus avellana - Gemeine Hasel
		Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
		Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
		Rhamnus frangula - Faulbaum
		Rosa canina - Hundsrose
		Salix caprea - Sal-Weide
		Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball
5	Gestalterische Festsetzungen - Werbeanlagen	§ 91 HBO
5.1	Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.	
5.2	Werbeanlagen sind in ihrer Art und Gestaltung abzustimmen. Werbeanlagen als Blinklicht, als laufendes Schriftband, als projizierte Lichtbilder und als spiegelnde Bilder sind nicht zulässig. Werbeanlagen und Pylone entlang der klassifizierten Straßen mit Fernwirkung auf die klassifizierten Straßen sind nicht zulässig.	

### Hinweise

- Gehölzschnitt**  
Gemäß § 39 (5) Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September eines Jahres Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche oder andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
- Belauchung**  
Neu errichtete Außenbeleuchtung sollte ausschließlich mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit geringem Anteil an blauen und ultravioletten Spektralbereich (bspw. SE/ST-Lampen, LED-Lampen mit warmweißem Licht) erfolgen. Die Abstrahlung ist vorzugsweise nach unten auszurichten, die Lampengehäuse müssen vollständig gekapselt und gegen Lichtemissionen nach oben abgeschirmt sein (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Sicherung von Bodendenkmälern**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skeletreste entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, 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 (§ 21 (3) HDSchG).
- Niederschlagsentwässerung**  
Niederschlagswasser soll gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.  
Das von den befestigten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den eigenen Grundstücken abzufangen und darf nicht dem klassifizierten Straßengrundstücken bzw. deren Entwässerungseinrichtungen zugeführt werden.  
Durch die geplanten Versickerungsmaßnahmen dürfen die klassifizierten Straßengrundstücke nicht beeinträchtigt werden.
- Bauverbotszone und Baubeschränkungsbereich**  
Gem. § 23 (1) HStrG und § 9 (1) FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Ortsdurchfahrtsbreite) längs der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m keine Hochbauten errichtet werden. Diese Bauverbotszone, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße B7/83 ist einzuhalten. Neben Hochbauten gilt dies auch für Neben- und Werbeanlagen, sowie für Aufschüttungen bzw. Abgrabungen größeren Umfangs. Stellplatzflächen, befestigte Hof- und Umfahrungenflächen, sowie Lagerflächen werden ebenfalls wie Hochbauten bewertet und müssen die 20 m Bauverbotszone einhalten.  
Darüber hinaus bedürfen gem. § 23 (2) HStrG und § 9 (2) FStrG bauliche Anlagen der Zustimmung der Straßenbaubehörde, wenn diese in einer Entfernung von bis zu 40 m vom äußeren Fahrbahnrand errichtet werden sollen (Baubeschränkungsbereich).  
Bei geplanten Anpflanzungen entlang der Bundesstraße B7/83 ist außerhalb des Straßengrundstückes darauf zu achten, dass keine Schutzmaßnahmen gem. den Richtlinien für den passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeugrücklichtsysteme (RFS) notwendig werden. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass notwendige Pflegemaßnahmen nur vom eigenen Grundstück ausgeführt werden können.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2021 (BGBl. I S. 2039).	Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 27. Juli 2021 (BGBl. I S. 3146) m.W.v. 16. Juli 2021
Bauabstandsverordnung (BAuAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182).	Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. Juni 2020 (GVBl. S. 378)
Planzeichenverordnung 1980 (PlanV 80) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182).	Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesdenkmalpflegegesetz (HAGB-NatSchG) vom 20. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S.629, 2011 I S. 43), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 7. Mai 2020 (GVBl. S. 318)
Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang mit gleichwertigen standortgerechten Laubbäumen (min. StU 20-25, Artenliste unter Ziff. 4.7) zu ersetzen.	Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 523)
Bei geplanten Anpflanzungen von Bäumen entlang der Bundesstraße B 7/83 muss ein Mindestabstand von 7 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind entsprechend verschiebbar.	Satzung über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze oder Garagen und die Abfolge der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar) in ihrer jeweils gültigen Fassung
Schotter- und/oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freizeite und Terrassen sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig.	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

### Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss (gemäß § 2 (1) BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 53 „Lange Wender“, 2. Änderung gemäß § 2 (1) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar in der Sitzung am ..... beschlossen und wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Vellmar, den ..... Der Bürgermeister .....

Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 53 „Lange Wender“, 2. Änderung einschl. Begründung hat nach öffentlicher Bekanntmachung vom ..... in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausliegen.

Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 (1) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum ..... gebeten

Vellmar, den ..... Der Bürgermeister .....

Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar hat die Offenlegung des Bebauungsplanes am ..... beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am ..... Die Offenlegung erfolgte vom ..... bis einschließlich .....

Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlage gem. § 4 (2) BauGB beteiligt und zur Stellungnahme bis zum ..... gebeten. Sie wurden über die Auslegung der Planunterlagen unterrichtet.

Vellmar, den ..... Der Bürgermeister .....

Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 und 3 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar hat am ..... die öffentlichen und privaten Belange nach § 10 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB als Bebauungsplan beschlossen.

Vellmar, den ..... Der Bürgermeister .....

Ausfertigung

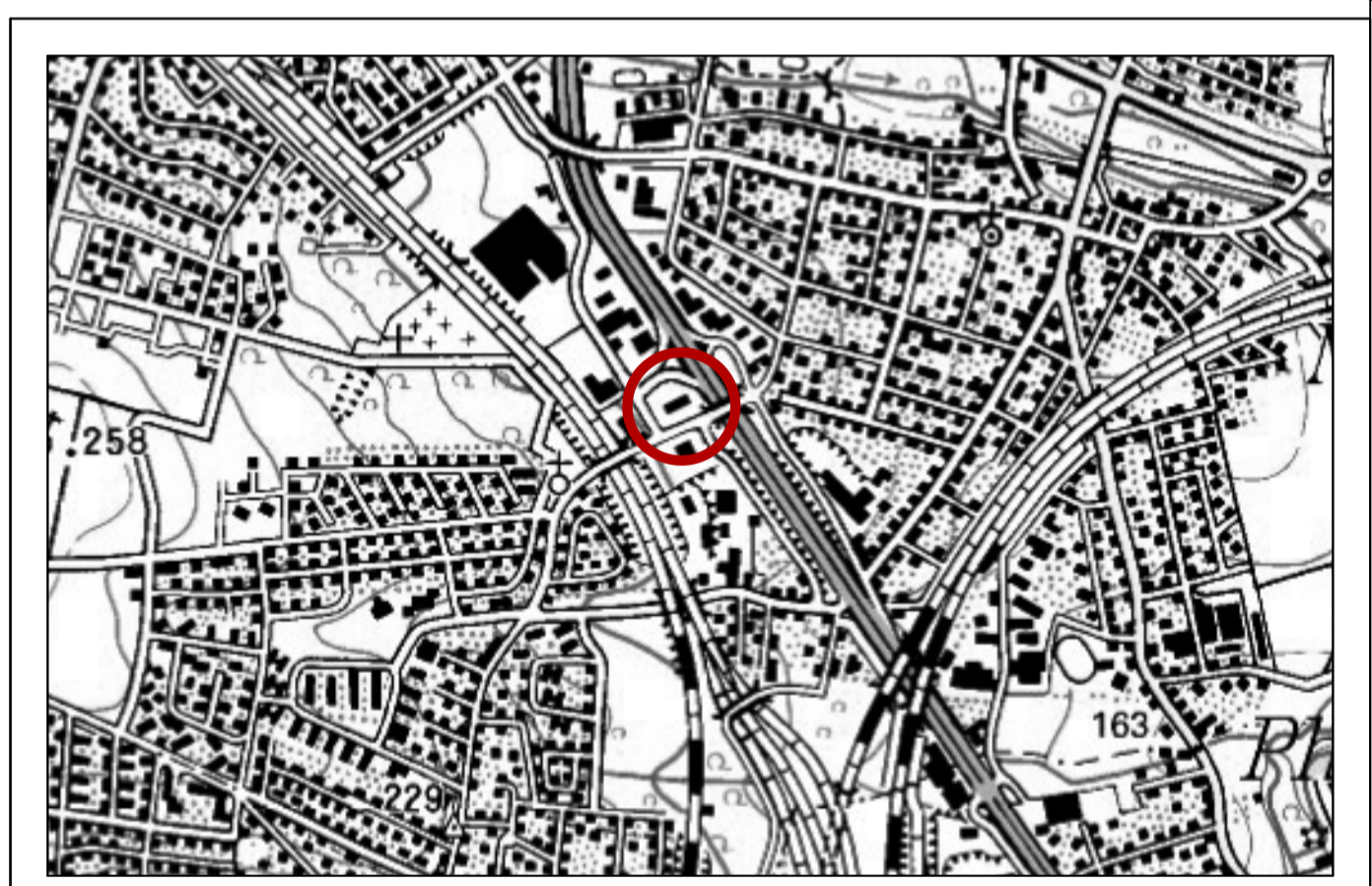
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar übereinstimmt und dass die zur Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Vellmar, den ..... Der Bürgermeister .....

Bekanntmachung

Der Beschluss wurde gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht, mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Vellmar, den ..... Der Bürgermeister .....



## Stadt Vellmar

### Bebauungsplan Nr. 53 „Lange Wender“, 4. Änderung

#### - Vorentwurf -

M 1 : 500

Bearbeitungsstand: 06. September 2022

STADT VELLMAR

ARCHITEKTUR- UND PLANUNGSGESELLSCHAFT HHH

Hesselerlee 7 · D-34130 Kassel  
Tel. +49 (561) 7075-0 · Fax +49 (561) 7075-23  
Email: info@anp-tk.de · www.anp-tk.de

Bearbeitung:

ANP