

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**06. September 2022**

NR. FESTSETZUNGEN

ERMÄCHTIGUNG

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (1) Baugesetzbuch  
(BauGB)

**1 Art der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete (SO Läden)

§ 11 (2) BauNVO

1.1 Im SO sind Einzelhandelsbetriebe als Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.300 m<sup>2</sup> zulässig.

§ 1 (9) BauNVO

**2 Maß der baulichen Nutzung**

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

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

§ 19 BauNVO

- 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 Höhe baulicher Anlagen

§ 18 BauNVO

Die maximale Gebäudehöhe (Hmax.) von Gebäuden im SO Läden beträgt 12,00 m.

Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeniveau, 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 Ausstattung von Dachflächen mit Photovoltaik

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 Anrechnung von Solarwärme-Kollektoren

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 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 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 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 m<sup>2</sup> und eine Mindestpflanztiefe von 1,5 m aufweisen. Sie sind durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtung durch Betreten oder Befahren zu schützen.

Zeichnerisch 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, Freisitze und Terrassen sowie Kies- und Schotterstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig.

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

### 4.7 Artenliste

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  |                  |
| Tilia tomentosa 'Brabant' | - Silberlinde  | in Sorten           |                  |
| Ulmus laevis              | - Flatter-Ulme |                     |                  |

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

Straucharten:

|                         |                           |                    |                       |
|-------------------------|---------------------------|--------------------|-----------------------|
| Acer campestre          | - Feldahorn               | Cornus mas         | - Kornelkirsche       |
| Acer monspessulanum     | - Burgenahorn             | Cornus sanguinea   | - Roter Hartriegel    |
| Alnus spaethii          | - Purpur-Erle             | Corylus avellana   | - Gemeine Hasel       |
| Carpinus betulus        | - Hainbuche               | Euonymus europaeus | - Pfaffenhütchen      |
| Crataegus laevigata     | - Zweigriffliger Weißdorn | Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche       |
| Crataegus monogyna      | - Eingriffliger Weißdorn  | Rhamnus frangula   | - Faulbaum            |
| Liquidambar styraciflua | - Amberbaum               | 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.

## C. HINWEISE

### 1. 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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

### 2. Beleuchtung

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).

### 3. Sicherung von Bodendenkmälern

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste 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).

### 4. 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.

#### 5. Bauverbotszone und Baubeschränkungsbereich

Gem. § 23 (1) HStrG und § 9 (1) FStrG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt (Ortsdurchfahrtsgrenze) längs der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m keine Hochbauten errichtet werden. Diese Anbauverbotszone, 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 Umfahungsflächen, 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 Fahrzeugrückhaltesysteme (RPS) notwendig werden. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass notwendige Pflegemaßnahmen nur vom eigenen Grundstück ausgeführt werden können.

## D. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV 90**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Bundesnaturschutzgesetz (**BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020).

Wasserhaushaltsgesetz (**WHG**) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1699)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540)

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

Hessische Bauordnung (**HBO**) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. S.198). zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378)

Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (**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)

Hessisches Wassergesetz (**HWG**) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 573)

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