



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte 1:1.000
Amt für Bodenmanagement Korbach
Stand: Mai 2022

Planzeichen

<p>Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4 und 6 BauNVO)</p> <p>SO Sondergebiet „Läden“</p>	<p>Grünflächen</p> <p> öffentliche Grünfläche</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches</p>
<p>Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)</p> <p>GRZ Grundflächenzahl als Höchstzahl GFZ Geschossflächenzahl Hmax. maximale Gebäudehöhe I Geschosszahl als Höchstmaß</p>	<p>Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)</p> <p> Baum zu erhalten Baum anzupflanzen</p>	<p> Abgrenzung Bauverbotszone siehe Hinweis C 4</p> <p> Flurstücksnummer</p> <p> Flurstücksgrenzen</p> <p> Gebäude (Bestand)</p>
<p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)</p> <p> Baugrenze</p>	<p> Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</p>	
<p>Verkehrsflächen</p> <p> öffentliche Verkehrsfläche</p> <p> öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg</p> <p> Einfahrtsbereich</p>		

Textliche Festsetzungen

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 Lebensmittel-discounter mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.300 m² zulässig.	§ 1 (8) 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 darf 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.	§ 19 BauNVO
2.2	Höhe baulicher Anlagen Die maximale Gebäudehöhe (Hmax.) von Gebäuden im SO Läden beträgt 12,00 m. Unterer Bezugspunkt ist das mittlere natürliche Geländeneau, auf das Gebäude bezogen. Überschreitungen durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und durch sonstige Dachaufbauten sind ausnahmsweise zulässig, wenn zwingende technische Gründe dies rechtfertigen.	§ 18 BauNVO
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	Befestigung von Oberflächen	
4.1.1	Nicht überdachte Stellplätze mit Ausnahme von Behinderten-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form zu gestalten oder die Ableitung des Niederschlagswassers von diesen befestigten Flächen in angrenzende Grün- oder sonstige unbefestigte Flächen zwecks Versickerung sicherzustellen. Als wasserdurchlässig ist eine Flächenbefestigung in Form von wassergebundener Wegegedecke, Rasengittersteinen, Dräbenton-/asphalt oder Fugenpflaster mit mind. 12 % Fugenanteil anzusehen.	§ 1a (2) und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4.1.2	Schotter- und/oder Kiesflächen (Schotter-Gärten) sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, Freisitze und Terrassen sowie Kiesstreifen an Außenwänden, die dem Schutz des Gebäudes dienen, unzulässig.	
4.2	Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
4.2.1	Die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume sind als Bäume 2. oder 3. Ordnung (StU 18-20, mDb, Artenliste unter 4.5) in einen Mindestwurzelraum von > 12 m² mit durchwurzelbarem Substrat (z.B. Baumstamm) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind vor Anfahren zu schützen. Eine Oberflächenbefestigung des Wurzelraums ist nur gem. Festsetzung Nr. 4.1.1 zulässig. Zeichnerische als anzupflanzend festgesetzte Bäume sind in ihrem Standort geringfügig (bis zu 3 m) verschiebbar.	§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
4.2.2	Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Gebäude bzw. Bauvorhaben durchzuführen.	
4.2.3	Bei geplanten Anpflanzungen von Bäumen entlang der Bundesstraße B 7/83 muss ein Mindestabstand von 7 m zum Fahrbahnrand eingehalten werden, auch bei einer Nachpflanzung von zeichnerisch festgesetzten Bäumen (s. Festsetzung Nr. 4.3.1).	
4.3	Gehölzherhalt	
4.3.1	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. 4.5) zu ersetzen, unter Einhaltung des Mindestabstands (vgl. Ziff. 4.2.3).	§ 9 (1) Nr. 25b u. 25a BauGB
4.3.2	Innerhalb der Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölzflächen dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Innerhalb dieser Fläche sind auf den Gehölzfreien Flächen pro 100 m² mind. ein Baum mind. 2. Ordnung (StU 18-20, 3xv, mDb) und 40 Stk. Sträucher (100-150 cm, ob) gem. Artenliste unter 4.5 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Dachbegrünung	
4.4	Lichtundurchlässige Dächer, mit Ausnahme von Vordächern und überdachten Pergolen, sind zu mindestens 35 % der Dachfläche als Gründächer mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 auszubilden soweit brandschutz-technische Vorhaben dem nicht entgegenstehen.	

Textliche Festsetzungen

4.5	Artenliste Laubbäume 1. Ordnung (auch Sorten zulässig): Acer platanoides - Spitzahorn Acer pseudoplatanus - Bergahorn Alnus glutinosa - Schwarz-Erle Quercus cerris - Zerr-Eiche Quercus robur - Stieleiche Salix alba - Silber-Weide Tilia cordata - Winter-Linde Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde Ulmus laevis - Flatter-Ulme Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche Prunus avium - Vogelkirsche Prunus padus - Traubenkirsche Quercus palustris - Sumpf-Eiche Salix fragilis - Bruch-Weide Sorbus aria - Mehlbeere Hochstammbstämme in Sorten	
	Straucharten: Amelanchier ovalis - Gewöhnliche Felsenbirne Cornus mas - Kornelkirsche Cornus sanguinea - Roter Hartriegel Corylus avellana - Gemeine Hasel Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen Lonicera xylosteum - Heckenkirsche Prunus spinosa - Schlehe Rhamnus frangula - Faulbaum Rosa canina - Hundsrose Salix caprea - Sal-Weide Sambucus nigra - Schwarzer Holunder Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball	
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
5.1	Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen ist blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsvollem Spektrum wie bernsteinfarbnes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin, flächige Fassadenstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.	
6	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN	
6.1	Werbeanlagen	§ 91 HBO
6.1	Innerhalb der Bauverbotszone sind Werbeanlagen unzulässig.	
6.2	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

- Gehölzschutz**
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.
- Sicherung von Bodendenkmälern**
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Schichten, Stängelreste, Skeletreste entdeckt werden, sind diese nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessArchäologie, 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 Bauverbotsbereich**
Gem. § 23 (1) HStRG und § 9 (1) FStRG dürfen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden 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 Umfahrfahrflächen, 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.
- Kampfmittel**
Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf Flächen im Geltungsbereich muss grundsätzlich ausgegangen werden.
In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden sind keine Kampfmittelräumaßnahmen notwendig.
Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondieren) auf Kampfmittel vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Metern (ab GGV IWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.
Sofern die Fläche nicht sonderfähig sein sollte (z.B. wgg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräumaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.
Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Vorbauschicht abzusichern. Sofern eine sonderfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdäusubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.
- Blendwirkung von Solaranlagen**
Durch die Errichtung und den Betrieb einer Solaranlage darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B7 entstehen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.04.2022 (BGBl. I S. 674) in Nr. v. 30.04.2022.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3798), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
Planischer Verordnung 1990 (PlanV 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. 2595), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1698).
Gesetz über die Umweltschadenshaftung (UWSHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 548).
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) in Nr. v. 16. Juli 2021.
Historische Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2019 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).
Historisches 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).
Historisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 4. September 2020 (GVBl. S. 570).
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.

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 19.09.2022 beschlossen und wurde am 24.09.2022 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 24.09.2022 in der Zeit vom 04.10.2022 bis einschließlich 04.11.2022 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 04.11.2022 gebeten.
Vellmar, den Der Bürgermeister

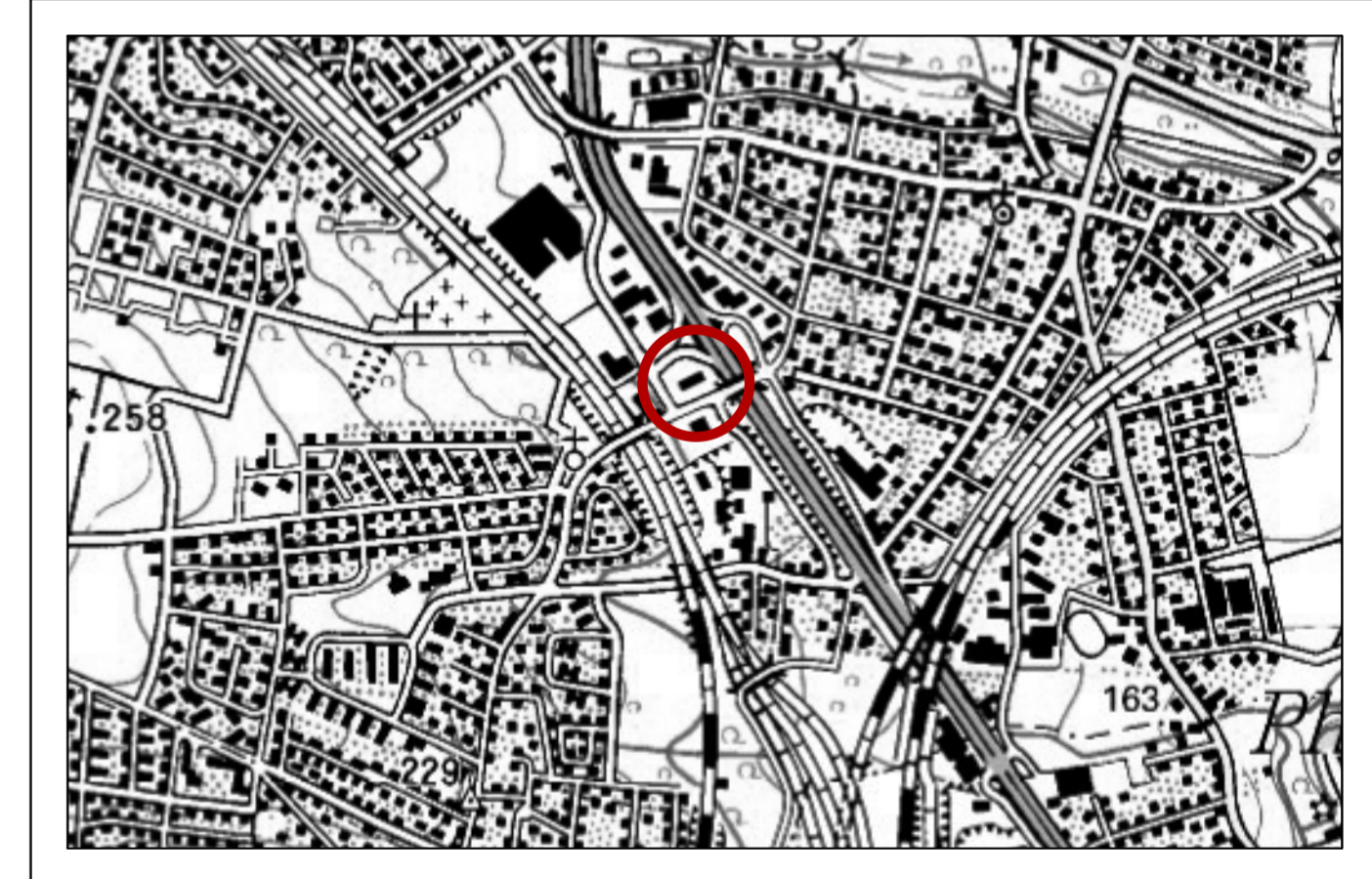
Offenlage und Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar hat die Offenlegung des Bebauungsplanes am beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung mit Angabe von Ort und Dauer erfolgte am Die Offenlegung erfolgte vom bis einschließlich

Die Behörden und sonst. Träger öffentl. Belange wurden parallel zur Offenlegung 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 §1 (7) BauGB abgewogen und die vorliegende Planung gem. § 10 (1) BauGB als Bebauungsplan beschlossen.
Vellmar, den Der Bürgermeister

Aus fertigung
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
- Entwurf -

M 1 : 500 Bearbeitungsstand: 03. März 2023