

Stadt Vellmar
Bebauungsplan Nr. 53 „Lange Wender“, 4. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

03. März 2023

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 m² 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 darf 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 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 Wegedecke, Rasengittersteinen, Dränbeton/-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 (StU18-20, mDb, Artenliste unter 4.5) in einen Mindestwurzelraum von > 12 m³ mit durchwurzelbarem Substrat (z.B. Baumsubstrat) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Bäume sind vor Anfahren zu schützen. § 9 (1) Nr. 25a BauGB
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.
- 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 Gehölzerhalt
- 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.

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 brandschutztechnische Vorhaben dem nicht entgegenstehen.

4.5 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	- Mehlbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde	Hochstammobstbäume in Sorten	
Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde		
Ulmus laevis	- Flatter-Ulme		

Straucharten:

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

Acer campestre	- Feldahorn	Amelanchier ovalis	- Gewöhnliche Felsenbirne
Acer monspessulanum	- Burgenahorn	Cornus mas	- Kornelkirsche
Alnus spaethii	- Purpur-Erle	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Carpinus betulus	- Hainbuche	Corylus avellana	- Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	- Zweigriffeliger Weißdorn	Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn	Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Liquidambar styraciflua	- Amberbaum	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 % Up-ward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400, max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als

50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

6 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.

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. 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).

3. 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.

4. 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 Umfahrungsflächen, 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.

5. 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 Kampfmittelräummaßnahmen 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 Meter (ab GOK IIWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen.

Sofern die Fläche nicht sondierfähig sein sollte (z.B. wg. Auffüllungen, Versiegelungen oder sonstigen magnetischen Anomalien), sind aus Sicherheitsgründen weitere Kampfmittelräummaßnahmen vor bodeneingreifenden Bauarbeiten erforderlich.

Es ist dann notwendig, einen evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.) durch Sondierungsbohrungen in der Verbauachse abzusichern. Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.

6. Blendwirkung von Solaranlagen

Durch die Errichtung und den Betrieb einer Solaranlage darf keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der B7 entstehen.

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