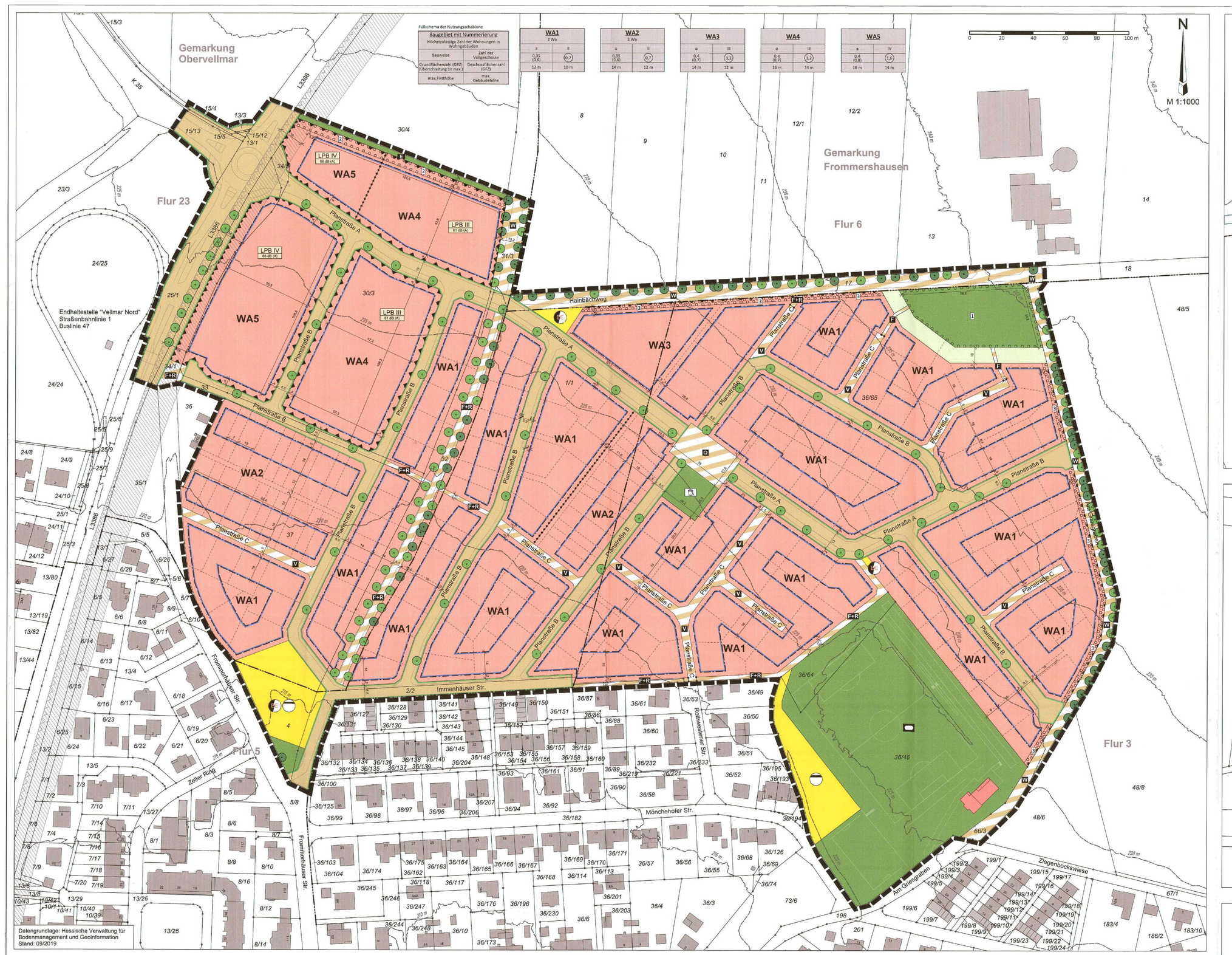

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten und Anlagen für regenerative Energiegewinnung bis max. 2,0 m zulässig.

Baugrundstück ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Eingeschoss; 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 **WAS** 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. In **WAS** sind Gebäudelängen mit mehr als 50 m zulässig.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Einzeichnung § 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 — **Quartierspatz**

F — **Fußweg - Versiegelung unzulässig**

FR — **Fuß- und Radweg**

W — **Wirtschaftsweg**

BE — **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)

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

Private Grünfläche
Die als private Grünfläche festgesetzte Grundstücksfläche ist bei der Errichtung 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 artfremdes Niederschlagswasser zu sammeln, durch geeignete technische Maßnahmen zur Rückhaltung zu bringen und gedrosselt in den öffentliche Kanalnetz einzuspeisen.

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

Aufliegend 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 Energieerzeugung. 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 zur zulässig, wenn die Anforderungen an die luftschalldämmende von Außenbauteilen (d.h. Fenster, Außenwände und Dachflächen) entsprechend den Bestimmungen 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 (N) — Für die Teilgebiete des **WA4** wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" der **Lärmpegelbereich IV** mit bis zu 68 dB (A) festgesetzt.

LPB (M) — Für die Teilgebiete des **WA4** wird nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen" der **Lärmpegelbereich III** mit bis zu 63 dB (A) festgesetzt.

1.7.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Am ovoidförmigen 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. 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 m^2 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 m^2 groß und ein Tümpel ca. 300 m^2 groß zu dimensionieren. Das Gewässer ist in 3-5 jährigen Rhythmus zu pflegen (Gehölzbewuchs Teilentfernung, erneutes Ausstechen). Die Pflegearbeiten müssen im Herbst stattfinden und sollen abschnittsweise jeweils auf der Hälfte der Gewässerfläche erfolgen.

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

Anlage von Wiesenrainen randlich einer ein extensiv genutztes Grünland zu entwickelnden Fläche
An Nord-, West- und Ostrand einer durch eine Baumschule genutzten Fläche (derzeit weitgehend ohne Baumschulkulturen und mit gelockerten offenen Boden ausgestattet) sind ca. 5m breite Wiesenrainne 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 feuen 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-jährigen Rhythmus durchzuführen.

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

Naturnaher Freizeit-/Spielbereich
Die mit **S** 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 m^2 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 Abgangs innerhalb einer Vegetationsperiode zu ersetzen.
Die anzupflanzenden Gehölzarten sind entsprechend der Pflanzlisten "Laubbäume"; "Heister" und "Laubsträucher" (siehe Hinweis) zu wählen.

Grünanbindung
Innerhalb der mit **Z** gekennzeichneten Fläche ist durch folgende Pflanzvorgaben eine Grünanbindung 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 Feldwachsende Baumhecke zu entwickeln.
Da zu vorwiegenden Gehölzarten sind entsprechend der Pflanzlisten „Laubsträucher" und „Heister" (siehe Hinweis) zu wählen.

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 unbebebauten, mind. 6 m^2 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 „Hainhecknee"
Obstbaumhochstämme in lokalen Sorten (Apfel, Birne, Kirsche)
Speierling (*Sorbus domestica*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Mispel (*Mespilus germanica*)

Laubbaumhochstämme 2. Ordnung „Am Grünegraben"
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 von 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

Flurstücksnummer

Bauverbotszone

Vermaßung in Metern

empfohlene Parzellengrenzen

empfohlene Straßenraumgestaltung

Höhenlinien mit Höhenangaben in Meter ü. NHN

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterlagen (s. Hinweis)

Realisierte, dem Bebauungsplan Nr. 76 „Alte Ziegelei" nugeordnete 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 zufassungen 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 zuzulässen.

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

3.1.3 Dachgauben dürfen im Gesamten ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Gaubenränder sind grundsätzlich unzulässig. Die Länge der einzelnen Gauben darf 3,00 m nicht überschreiten. Gauben müssen zum Ortgang einen Abstand von mind. 1,00 m haben. Die Gauben müssen 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 **WAS** 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 m^2, in den **WA3, WA4** und **WA5** je angefangene 600 m^2 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 anzurechnen.

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 Vorgartenbereiche 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 Bewuchrete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig.

3.3.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtkämmen in Neonfarben und besonderen Leuchtreflexe 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 von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 3380, 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 wird durch einen öffentlich-rechtlich bestellten Sachverständigen sicherzustellen. Ein Nachweis ist im Rahmen der Bauvorlage 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 der 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 36 m freigehalten wird. Darüber hinaus sind andere bauliche Maßnahmen, welche keine Hochbauten darstellen, wie z.B. Stellplätze 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 gebrauchs- bodenstrukturrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Bodenoberfläche angehoben wird, ist in humusfähigem Zustand zu erhalten und vor Verwichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bombenabwurfgebiet
Die Stadtgemeinde 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 bombenabwurfgefährdeten Bereich befindet. Vorsorglich wurde Kampfmittel auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (Sondieren auf Kampfmittel) ist daher vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrundunterscuchungen 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 Benennung und Beitetzigung 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 Luftschallübertragung 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 DIN 4109 aus dem Jahre 2018 soll zum Ende des Jahres 2019 im Bundesrat Hessen als Technische Baubestimmung eingeführt werden. Daher wird sie jetzt schon für die anstehende Bauleitplanung angewendet.

DIN-Vorschriften
Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Stadt Vellmar, Bauamt, Barbaraplatz 1, 34246 Vellmar, von jedem, dessen Belange berührt sind, eingesehen werden. Es sind die Rathaus der Stadt Vellmar vorausschlicht bis zum 30.06.2019 unter der Adresse Kassel, Fachgebiet Stadtentwicklung, Am Stand von ..., 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 Bauausführung der Kompensationsmaßnahme B2 ist mit dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Keisterbach 25, 35037 Marburg abzustimmen.

Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energie-Wärmegesetz (EEWärmeG)
Zum Zeitpunkt der Bauantragstellung 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 Geruchsimmissionen (landwirtschaftliche Betriebe mit Tierhaltung, Biogasanlage) belastet. Eine Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimissionen 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 Vorbelastung durch die Biogasanlage. Der Immissionswert für Wohngebiete von 0,10 (entspricht 10 % der Jahresstunden für Gerüche) wird damit im Plangebiet eingehalten. Es wird dennoch empfohlen, dem Geruch eine besondere Bedeutung bei der Entscheidung für einen 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 Bauantragstellung 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
Heizöllagerungen 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 (Straßenlärm, Landesstraße, Sportlärm) belastet, weshalb die Orientierungswerte für (ruhiges) Wohnen deutlich überschritten. 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 schriftenrechtsche 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 abgewendeten 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 Beschaldämm-Maße der Fassade nicht verschlechtern.
Mit Stellungnahme vom 21.09.2018 teilte Hessen Mobil Nerzu 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 Straßenbahnendstelle, Beeinträchtigungen auf das geplante Baugebiet einreten 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 „Heister"
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

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*)
Dreidornige Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos*)
Ahornblättrige Platane (*Platanus x hispanica*)
Japanischer Schnurbaum (*Sophora japonica*)

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

Pflanzabstände zu Landwirtschaftflächen
Bei Anpflanzungen auf den Privatgrundstücken sind die nach dem Hessischen Nachbarrecht einzuhaltenden Pflanzabstände (§ 38 ff.), I. B. zu Landwirtschaftflächen, 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 der Grundwasser die allgemein anerkannten Regeln der Technik (Niederschlagswasserrichtlinie 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 Bebauungsplanes 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 Anfahrsichte sicherstellen. Sichtbehindernde Bepflanzungen oder Bebauung, sichtbehinderndem Bewuchs sowie sonstigen Ablagerungen in