

1. PLANZEICHEN UND PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB; § 1 Abs. 3 und Abs. 6 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässige Ausnahme der Nr. 5 Tankstellen ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ Maximale Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO)
Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,4 festgesetzt.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im WA die max. Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, der Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
Anlagen zur Sammlung des Niederschlagswassers von Dachflächen werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.

FH/TH Firsthöhe / Traufhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe (FH) und Traufhöhe (TH) werden nach dem Höhenbezugssystem über Normalhöhennull (NN) im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) in Metern (m) festgesetzt.

Für das WA wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 183,60 m üNNH (entspricht etwa 11,00 m bis 11,90 m über aktuellem Geländeneau) festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 180,10 m üNNH (entspricht etwa 7,50 m bis 8,40 m über aktuellem Geländeneau) festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe ist für die Errichtung von haustechnischen Aufbauten bis max. 1,5 m sowie für Anlagen für regenerative Energieerzeugung bis max. 0,5 m zulässig.

Bezugspunkte
Oberer Bezugspunkt der Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.
Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut.

Sockelhöhen
Die Sockelhöhe von Gebäuden darf maximal 100 cm über dem höchsten, angrenzenden, natürlichen Gelände liegen.
Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) im Erdgeschoss.

1.3 Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Im WA wird die offene Bauweise festgesetzt.

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Gebäude und Gebäudeteile (auch unterirdisch) errichtet werden. Entsprechend § 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bauliche Nebenanlagen zulässig. Dazu gehören:
- Flächen für notwendige Zuwegungen einschl. Rampen und Treppen
- Stellplatzanlagen/Garagen/Carports für Kfz sowie Fahrräder
- Anlagen zur Einhausung von Müll- und Wertstoffbehälter
- Terrassenflächen und Einfriedungen
- Balkone
- ober- und unterirdische Bauwerke zur Regenwassersammlung und -rückhaltung
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, welche der Ver- und Entsorgung dienen

1.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
Am gekennzeichneten Bereich ist die Errichtung von Ein- und Ausfahrten unzulässig.

1.5 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

■ Private Grünfläche

1.6 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

■ Entwicklung eines fließgewässertypischen Uferstreifens
Innerhalb der Maßnahmenfläche ist als Pufferzone zum Gewässer „Ahne“ ein fließgewässertypischer Uferstreifen anzulegen und als Sukzessionsfläche herzustellen. Die innerhalb dieser Fläche vorhandenen Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sowie durch punktuelle Neuanpflanzungen entlang des Gewässers zu entwickeln. Als anzupflanzende Sträucher sind gebietseigene Arten entsprechend der Pflanzliste "Ufergehölze" (s. Hinweise) zu wählen.

1.7 Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

FL Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Vellmar zur Sicherung der Entsorgung von Schmutzwasser festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutzrasse. Diese Schutzrasse ist von jeglichem Hochbau (insbesondere Stützen und Fundamenten) und Bepflanzungen freizuhalten. Carports und oberirdische Stellplätze sind innerhalb der Schutzrasse zulässig. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zwischen der Baumachse und der Außenkante des Kanals einzuhalten. Für Wartungs-, Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen an den Leitungsmedien ist dem jeweiligen Leitungsträger Zugang/Zufahrt zu gewähren.

1.8 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzung von Sträuchern
Innerhalb der Anpflanzfläche ist eine geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen. Als anzupflanzende Sträucher sind gebietseigene Arten entsprechend der Pflanzliste "Artenschutz" (s. Hinweise) zu wählen.

Erhalt von Laubbäumen
Die im Plan als zu erhalten dargestellten Bäume sind einschließlich ihres Wurzelbereiches vor schädigenden Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, gemäß DIN 18920 zu schützen. Abgänigle Bäume sind durch Neupflanzung in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STU 18-20 (gemessen in 1 m Höhe), zu ersetzen.

1.9 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- 1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- Flurstücksgrenze
 - Flurgrenze
 - Vermaßung in Metern
 - Flurstücksnummer
 - Höhenbezugspunkte (Bestand) in Meter über NNH
 - Überschwemmungsgebiet
 - Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Gewässerrandstreifen (siehe Hinweis)
 - Denkmalgeschütztes Einzelobjekt
 - Denkmalgeschützte Gesamtanlage

Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind, mit Ausnahme der Nutzungsschablone, nur nachrichtlich.

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN OHNE PLANZEICHEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

2.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1.1 Dachflächenmaterialien
Dacheindeckungen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind im Falle einer beabsichtigten Versickerung, Verrieselung oder einer Einleitung direkt (oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser) in ein Gewässer nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis zulässig.

2.1.2 Dachbegrenzung
Dächer von Carports und Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen und zu pflegen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht (durchwurzelbare Schicht) muss mindestens 10 cm, bei Verwendung von vorkultivierten Vegetationsmatten und entsprechender Wasserspeicher-schicht mindestens 6 cm betragen.

2.1.3 Oberflächenbefestigungen
Notwendige Erschließungsflächen, Stellplätze, Zufahrten und sonstige zu befestigende private Grundstücksflächen (mit Ausnahme von Flächen für die Feuerweh) sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Klopflaster, Rasengittersteine, Schotterflächen) herzustellen, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.

2.2 Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) sowie Abs. 6 BauGB)
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des nach § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltgesetzes (WHG) amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ahne (HQ 100 bei 172,55 m üNNH). Für die betreffenden Bereiche sind bauliche Entwicklungen im Zulässigkeitsrahmen der vorliegenden Festsetzungen nur zulässig, sofern sie insbesondere die betreffenden Schutzvorschriften nach § 78 Abs. 3 WHG berücksichtigen:
1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

2.2.1 Bei der Errichtung von Gebäuden innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes ist aus Gründen des Hochwasserschutzes der Erdgeschossfußboden (Oberkante des Fertigfußbodens) in einer Höhenlage von mindestens 172,60 m üNNH anzulegen. Heizanlagen und Haustechnikräume sind einschließlich aller Fenster, Lichtschächte und sonstigen Öffnungen unterhalb einer Höhenlage von 172,60 m üNNH nur in geschotteten, druckwasserdichten Räumen zulässig.

2.2.2 Innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes darf nicht mit wasser-gefährdenden Stoffen umgegangen werden.
Heizverbraucheranlagen sind gemäß § 78c Abs. 1 WHG allgemein unzulässig. Technische Anlagen in denen wassergefährdende Stoffe verwendet werden, sind oberhalb einer Höhenlage von mindestens 172,60 m üNNH anzuordnen.

2.2.3 Innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes bedarf die Pflanzung von Sträuchern und Bäumen einer wasserrechtlichen Zulassung gemäß § 78a Abs. 2 WHG. Ausnahmsweise ist die Pflanzung zulässig, sofern durch hydrologische Berechnungen nachteilige Wirkungen im Hochwasserfall ausgeschlossen werden können.

2.2.4 Retentionsraumverluste des Überschwemmungsgebiets der Ahne sind innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen; hierfür notwendige Eingriffe in den Retentionsraum bzw. Abragungen oder Unterbauungen des vorhandenen Geländes sind allgemein zulässig. Der sich ergebende Umfang des Retentionsausgleiches ist im Rahmen des Baueingriffsverfahrens rechnerisch zu ermitteln und mit dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel abzustimmen. Die Umsetzung der Retentionsmaßnahmen ist im zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme durchzuführen. Eine Nutzarmachung des ausgleichenden Retentionsraumes für Zwecke der Niederschlagswasser bewirtschaftung ist zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass das erforderliche Retentionsvolumen zum Zeitpunkt eines eintretenden Hochwasserereignisses voll umfänglich zur Verfügung steht.

Ausgleichsmaßnahmen
Für den Verlust von Quartierpotential sind
- acht Nistkästen für Höhlenbrüter
- sechs Nistkästen für Nischenbrüter
- fünf Halbhöhlenkästen für Gebäudebrüter
- sechs künstliche Quartiere in Form von Fledermausflachkästen innerhalb des Plangebietes anzubringen.

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 Die Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit einem Satteldach mit einer Neigung von mindestens 25 Grad zulässig.

3.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen untereinander die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

3.1.3 Als Dacheindeckung sollen Dachziegel verwendet werden. Ausgenommen davon sind technische Aufbauten und Dachgauben.

3.1.4 Die Verwendung von glänzenden und/oder reflektierenden Dachmaterialien (wie glasierte Ziegel) ist unzulässig.

3.2 Gestaltung der Standflächen für Abfallbehältnisse, Einfriedungen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 3 HBO)

3.2.1 Stellplätze für Abfallbehälter sind auf dem Grundstück anzuordnen und durch Einhausungen, brannte Pergolen und/oder Laubholzhecken so einzufügen, dass sie von öffentlichen Straßen aus nicht sichtbar sind.

3.2.2 Alle nicht lebenden Grundstückseinfriedungen müssen einen Mindestbodenabstand von 10 cm aufweisen.

3.3 Stellplätze (§ 91 Abs. 1 Pkt. 4 HBO)

3.3.1 Die Ermittlung der erforderlichen Kfz-Stellplätze sowie deren Ausbaustandard richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Vellmar.

3.3.2 Die Ermittlung der erforderlichen Fahrrad-Abstellplätze richtet sich nach der gültigen Verordnung über die Anforderungen an Abstellplätze für Fahrräder des Landes Hessen.

3.4 Nutzung, Gestaltung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen (§ 91 Abs. 1 Pkt. 5 HBO)

3.4.1 Im WA sind mind. 30 % der privaten Grundstücksflächen als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Als Vegetationsflächen werden alle Pflanz-, Einsaat- und Sukzessionsflächen mit natürlichem Bodenschluss angerechnet.

3.4.2 Im WA sind, mit Ausnahme von erforderlichen Hauszügen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Hofflächen, die Vorgärtenbereiche als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen. Eine Vollversiegelung oder Befestigung der Vorgärten sowie die Anlage von Schotterbeeten sind unzulässig.

3.5 Werbeanlagen (§ 91 Abs. 1 Nr. 7 HBO)

3.5.1 Zulässig sind ausschließlich Werbeanlagen, die der im Gebiet dargebotenen Leistungen dienen.

3.5.2 Beleuchtete oder durch Strahler abgeleuchtete Werbetafeln sind zulässig. Die Be- bzw. Ausleuchtung von Werbeanlagen ist so zu begrenzen, dass auf die angrenzenden Wohnbebauungen, auf öffentliche Grünflächen oder die Verkehrssicherheit keine störenden Blendwirkungen auftreten.

3.5.3 Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Leuchtreklamen in Neonfarben und besonderen Leuchteffekte wie Blink- und Blitzschaltungen oder wechselnde Lichtstärken ganz oder auch nur teilweise.

4. HINWEISE

Alltaster
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnliche Bodeneingriffe Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen (z.B. Bodenkontaminationen, Geruch oder farbliche Auffälligkeiten) oder sonstige Hinweise, die einen Altlastenverdacht begründen können, sind die Arbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde, das Regierungspräsidium Kassel, Dezenat 31.1, Am Alten Stadtschloss 1, 34117 Kassel, zu informieren.
Durch den ehemaligen Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen im Planungsraum ist eine besondere Sorgfalt bei bodeneingreifenden Maßnahmen erforderlich.
Eine Historische Recherche und ggf. Orientierende Untersuchung des Baugrundstücks auf nutzungsspezifische Schadstoffe ist vor Beginn der Baumaßnahmen grundsätzlich zu empfehlen.
Die allgemeinen Pflichten zur Altlastenabwehr nach § 4 BImSchG, die allgemeinen Vorsorgepflichten nach § 7 BImSchG und die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAltBodSchG sind zu beachten.

Artenschutz
Bei der Bebauung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten.
Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesartenschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldröpfung i.S.d. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar erfolgen.
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, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegemaßnahmen zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.
Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bauzeitliche Regelungen
Gebäudeabriss- und Gehölzmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit vom 01.10. bis 28./29.02. vorzunehmen. Gebäudeabriss sollten in dem vorgearbeiteten Zeitraum begonnen und müssen dann kontinuierlich fortgesetzt werden, um eine Besiedlung der betroffenen Strukturen zu vermeiden. Die Zerstörung von aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten soll durch diese bauzeitliche Regelung ausgeschlossen werden. Innerhalb des Gewässerrandstreifens der Ahne sind Gehölzentfernungen nur ab Ende November bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Diese Entfernung ist motorarm, ohne den Einsatz schwerer Geräts durchzuführen. Äste und Reisig sind von der Fläche zu entfernen. Stubben sind bis Mitte Mai im Boden zu belassen und dürfen dann gerodet werden. (Vergrämung Haselmaus)

Bodenentmüller
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenentmüller wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDöSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, hessenArchäologie, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDöSchG).

Bodenschutz
Die geltenden bodenschutzrechtlichen Vorschriften sind zu beachten und einzuhalten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bombenabwurfgebiet
Das Regierungspräsidium Darmstadt teilte in seiner Stellungnahme vom 09.05.2025 mit, dass die Auswertung der beim Kampfmittleräumdienst vorliegenden Kreislaufbilder ergeben hat, dass sich das Gelände in einem Bombenabwurfgebiet befindet.

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen 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 Kampfmittleräummaßnahmen 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 GOK IWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfindend. Hierbei soll grundsätzlich eine EDV-gestützte Datenaufnahme erfolgen. (Weitere Informationen siehe Kapitel 4.11 der Begründung)

Entwässerung
Gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser „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“. Die Möglichkeit der Nutzung zu Brauchwasserzwecken bzw. der Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist zu prüfen und einer Einleitung in eine Mischwasserkanalisation aus wasserwirtschaftlicher und wasserrechtlicher Sicht vorzuziehen.
In Versickerungsanlagen sowie in Gewässern darf nur Niederschlagswasser eingeleitet werden, welches gemäß Bewertung nach DWA-Arbeitsblatt A 102-2, sowie A 138 nicht behandlungsbedürftig bzw. vorbehandelt worden ist. Die entsprechenden Nachweise sind der Entwässerungsplanung beizulegen. Die Versickerung und Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch den Fachdienst Wasser- und Bodenschutz des Landkreises Kassel. Planung und Antragsunterlagen sind im Vorfeld mit dem Fachdienst abzustimmen.

Erdwärmesonden
Die Installation einer Erdwärmesonde ist gemäß § 8 WHG erlaubnispflichtig. Der Erlaubnisantrag ist rechtzeitig vor Baubeginn dem Fachdienst Wasser- und Bodenschutz beim Landkreis Kassel vorzulegen.

Gewässerrandstreifen
Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Gewässersparzelle der "Ahne" (Flurstück Nr. 64/2). Gemäß § 38 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit § 23 Abs. 1 des Hessischen Wassergesetzes (HWG) beträgt die Breite des Gewässerrandstreifens im Innenbereich fünf Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist die Ausweisung von Baugebieten durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften, verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 4 HWG). Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen und sonstigen Anlagen innerhalb des Gewässerrandstreifens, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, sind verboten (§ 23 Abs. 2 Nr. 3 HWG).

Höhenbezugspunkt
Die Geländeoberfläche im Geltungsbereich liegt zwischen ca. 171,55 m üNNH und ca. 173,47 m über Normalhöhennull (üNNH).

Ökologische Baubegleitung
Es wird eine ökologische Baubegleitung empfohlen. Die als zu erhaltend festgesetzten ortsbildprägenden Bäume sind während der Bauzeit entsprechend den geltenden Regelungen vor Beschädigungen zu schützen.

Pflanzlisten
Ufergehölze/Artenschutz

Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)*	Weiden	(<i>Salix</i> in Sorten)*
Haselnuss	(<i>Corylus avellana</i>)	Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Weiße Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)	Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Wildrose	(<i>Rosa in Sorten</i>)	Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)*	Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)*
Rote Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)	Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)*
Traubenholunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)	Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)*
Berberitzen	(<i>Berberis vulgaris</i>)	Felsenbirne	(<i>Amelanchier</i> in Sorten)
Schwarz-Erle	(<i>Alnus glutinosa</i>)*		

*geeignet für Uferbereiche

Städtebaulicher Vertrag
Zum Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes soll zwischen dem Magistrat der Stadt Vellmar und den Eigentümern/späterem Investor ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, dessen Regelungen für den gesamten Geltungsbereich gelten und die zu beachten sind.
Darin werden bspw. die Maßnahmen zum Artenschutz sowie der notwendige Retentionsausgleich fixiert.

Ver- und Entsorgungsleistungen
Bei Erdarbeiten sind die allgemeinen Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so durchzuführen, dass keine Gefährdung der Versorgungsleitungen entsteht. Die Umverlegung bzw. Beseitigung vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die Neuverlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

Katasterbescheinigung

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vomübereinstimmen.

Kaufungen, den

Vermessungsbüro Mai
Dipl.-Ing. Carsten Mai, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (GVBl. 2024 Nr. 57).
Hessisches Wasserrecht (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. I S. 473,475).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602).
Hessische Bauordnung (HBO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Hessische Gemeindeordnung (HGO) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
Satzung der Stadt Vellmar über die Stellplatzpflicht sowie die Gestaltung, Größe, Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Stellplatz- und Ablösesatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.05.2025.
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen am 11.07.2025.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.07.2025 bis einschl. 28.07.2025.
Ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen am 11.07.2025.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Mail vom 11.07.2025 beteiligt bis einschl. 28.07.2025.
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Mail vom beteiligt bis einschl.
Benachrichtigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Mail vom

Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar am

Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt in der Zeit vom bis einschl.
Manfred Ludewig (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt am sowie zeitgleich in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen am

Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar gem. § 10 Abs. 1 BauGB am

Vellmar, den Der Magistrat der Stadt Vellmar
Manfred Ludewig (Bürgermeister)

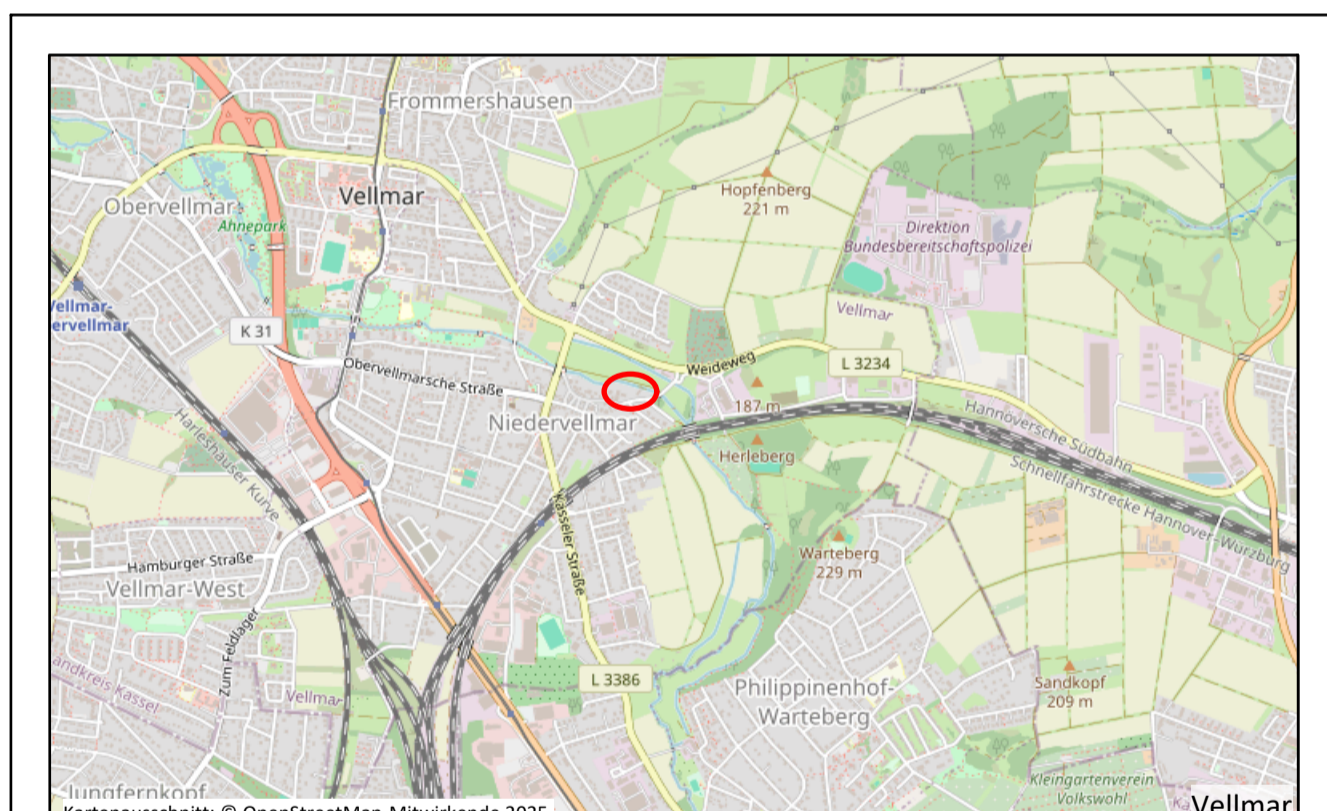
AUSFERTIGUNG
Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, wird hiermit ausfertigt.

Vellmar, den Der Magistrat der Stadt Vellmar
Manfred Ludewig (Bürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen am

Der durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar am als Sitzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom ist gem. § 10 BauGB mit Bekanntmachung in Kraft getreten am

Vellmar, den Der Magistrat der Stadt Vellmar
Manfred Ludewig (Bürgermeister)



Stadt Vellmar

BEBAUUNGSPLAN Nr. 78 "Am alten Ortsrand Niedervellmar"

- ENTWURF -

Stand: 30.09.2025
Maßstab: 1:1.000

pwf
AG
Herkulesstraße 39
34119 Kassel
0561 - 3 32 32