

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 0,4 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 (NHN) im Deutschen Hauptohrennetz 2016 (DHHN2016) in Metern (m) festgesetzt.

Für das WA wird die maximal zulässige Firsthöhe auf 183,60 m üNHN (entspricht etwa 11,00 m bis 11,90 m über aktuellem Geländeneiveau) festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe wird auf 180,80 m üNHN (entspricht etwa 8,20 m bis 9,10 m über aktuellem Geländeneiveau) festgesetzt.

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

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

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
- Stellplätze, Stellplatzanlagen, Garagen, Carports für Kfz und 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

1.5 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 gebietsene Arten entsprechend der Pflanzliste "Ufergehölze" (s. Hinweise) zu wählen.

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

Auf der gekennzeichneten Fläche wird ein Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Vellmar zur Sicherung der Entsorgung von Schutzwasser festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst auch den Bereich der jeweiligen Schutztrasse. Diese Schutztrasse ist von jeglichem Hochbau (insbesondere Stützen und Fundamenten) und Bepflanzungen freizuhalten. Carports und oberirdische Stellplätze sind innerhalb der Schutztrasse 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 gebietsene 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. Abgänige Bäume sind durch Neupflanzung in der Mindestqualität 3xv. mit Ballen, STÜ 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)
Abgrenzung unterschiedlichen Maßes baulicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

1.10 Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenze**
- Flurgrenze**
- Vermaßung in Metern**
- Flurstücksnummer**
- Höhenbezugspunkte (Bestand) in Meter über NHN**
- Überschwemmungsgebiet Ahne**
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (siehe: Gewässerandstreifen (siehe Hinweise))**
- 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 Abweichende Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird abweichend von den Bestimmungen des § 6 Abs. 5 der Hessischen Bauordnung (HBO) ein geringeres Maß der erforderlichen Tiefe der seitlichen Abstandsflächen festgesetzt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes wird für die östliche sowie westliche Außenwand des Bestandsgebäudes Ihringshäuser Straße 23 das Abstandsflächenmaß auf 0,20 H festgesetzt. Für die östlich bzw. westlich des Bestandsgebäudes entstehenden Neubauten wird für die jeweils östliche bzw. westliche Außenwand des Neubaus, die zeitgleich die direkt gegenüberliegende Wand des Bestandsgebäudes ist, das Abstandsflächenmaß auf 0,30 H festgesetzt.

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

2.2.1 Dachflächenmaterialien
Ausgewählte Materialien 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.
2.2.2 Dachbegrünung
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. Von der Dachbegrünungspflicht sind ausgenommen:
- Flächen für technische Anlagen und erneuerbare Energien,
- Dachflächen, die als Wegefläche genutzt werden,
- Flächen, die im Widerspruch zum Nutzungszweck stehen (z. B. für Belichtungszwecke),
- Vordächer sowie Eingangsüberdachungen.

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

2.3 Maßnahmen zum Wasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c) sowie Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des nach § 76 Abs. 2, des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Ahne (HQ 100 bei 172,55 m üNHN). 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 Oberflieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die Hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

2.3.1 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 üNHN anzulegen. Heizanlagen und Haustechnikräume sind einschließlich aller Fenster, Lichtschächte und sonstigen Öffnungen unterhalb einer Höhenlage von 172,60 m üNHN nur in geschotteten, druckwasserdichten Räumen zulässig.

2.3.2 Innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes darf nicht mit wasser-gefährdenden Stoffen umgegangen werden. Heizölverbraucheranlagen 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 üNHN anzuerkennen.

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

2.3.4 Retentionsraumverluste des Überschwemmungsgebietes der Ahne sind innerhalb des Geltungsbereiches auszugleichen; hierfür notwendige Eingriffe in den Retentionsraum bzw. Abgrabungen oder Unterbauungen des vorhandenen Geländes sind allgemein zulässig. Der sich ergebende Umfang des Retentionsausgleiches ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens 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 Nutzbarmachung des ausgleichenden Retentionsraumes für Zwecke der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist zulässig, sofern nachgewiesen werden kann, dass das erforderliche Retentionsvolumen zum Zeitpunkt eines eintretenden Hochwasserereignisses voll umfänglich zur Verfügung steht.

2.4 Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Auf den Dächern von Hauptgebäuden sind technische Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auf mindestens 30 % der Bruttodachfläche vom Gebäude zu errichten.

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, branke Tergolen 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 Bodenanschluss 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 Werbefafeln 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

Altlasten
Ergeben sich im Zuge der Baumaßnahmen, Ausschachtungen, Baugrunduntersuchungen oder ähnliche 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 Gefahrenabwehr nach § 4 BbodSchG, die allgemeinen Vorsorgepflichten nach § 7 BbodSchG und die Mitwirkungspflichten nach § 4 HAIBodSchG sind zu beachten.

Artenschutz
Bei der Bepflanzung der Flächen sind die allgemeinen artenschutzrechtlichen Regelungen zu beachten. Zur Vermeidung der Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sollte die Baufeldräumung 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 Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzten und zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Darüber hinaus sind alle Gehölze jederzeit vor deren Beseitigung von sachkundigem Personal auf Nester, Höhlen usw. zu überprüfen, um artenschutzrechtliche Vorbestände im Vorfeld abwenden zu können.

Bauzeitliche Regelungen
Gebaudeabriss und Gehölzmaßnahmen sind außerhalb der Brutzzeit vom 01.10. bis 28./29.02. vorzunehmen. Gebäudeabriss sollten in dem vorgenannten 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 Gewässerandstreifens der Ahne sind Gehölzentfernungen nur ab Ende November bis 28./29. Februar des Folgejahres zulässig. Diese Entfernung ist motornah, ohne den Einsatz schweren Gerats durchzuführen. Äste und Reisig sind von der Fläche zu entfernen. Stubben sind bis Mitte Mai im Boden zu belassen und dürfen dann gerodet werden. (Vergrünung Haiselmaus).

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.

Bodendenkmäler
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Hessen/Archäologie, 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 HDStG).

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 Meter (ab GOK IWK) erforderlich, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen stattfinden. 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 werden 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.

Gewässerandstreifen
Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich eine Gewässerparzelle 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 Gewässerandstreifens im Innenbereich fünf Meter, gemessen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb des Gewässerandstreifens ist die Ausweisung von Bauelementen 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 Gewässerandstreifens, 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 üNHN und ca. 173,47 m über Normalhöhennull (üNHN).

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 | Ufergehölz/Artenschutz | Gemeiner Schneeball | Haselnuss | Wilde Brombeere | Wildrose | Kornelrösche | Rote Heckenröhler | Traubenholunder | Berberitzen | Schwarz-Erle | Weiden | Weißdorn | Roter Hartriegel | Liguster | Faulbaum | Heulander | Pfaffenhütchen | Felsenbirne | Salix in Sorten* | (Crataegus monogyna) | (Cornus sanguinea) | (Ligustrum vulgare)* | (Rhamnus frangula)* | (Sambucus nigra)* | (Euonymus europaeus)* | (Amelanchier in Sorten) |
|--------------|------------------------|-----------------------------|-----------|-----------------|---------------------------|------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------|--------|----------|------------------|----------|----------|-----------|----------------|-------------|------------------|----------------------|--------------------|----------------------|---------------------|-------------------|-----------------------|-------------------------|
| | | (<i>Viburnum opulus</i> *) | | | (<i>Rosa in Sorten</i>) | (<i>Cornus mas</i> *) | (<i>Lonicer xylosteum</i>) | (<i>Sambucus racemosa</i>) | (<i>Berberis vulgaris</i>) | (<i>Alnus glutinosa</i>) | | | | | | | | | | | | | | | | |

*günstig für Uferbereiche

Ver- und Entsorgungsleitungen
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 Neuanlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist rechtzeitig mit den betroffenen Versorgungsunternehmen abzustimmen.

RECHTSGRUNDLAGEN

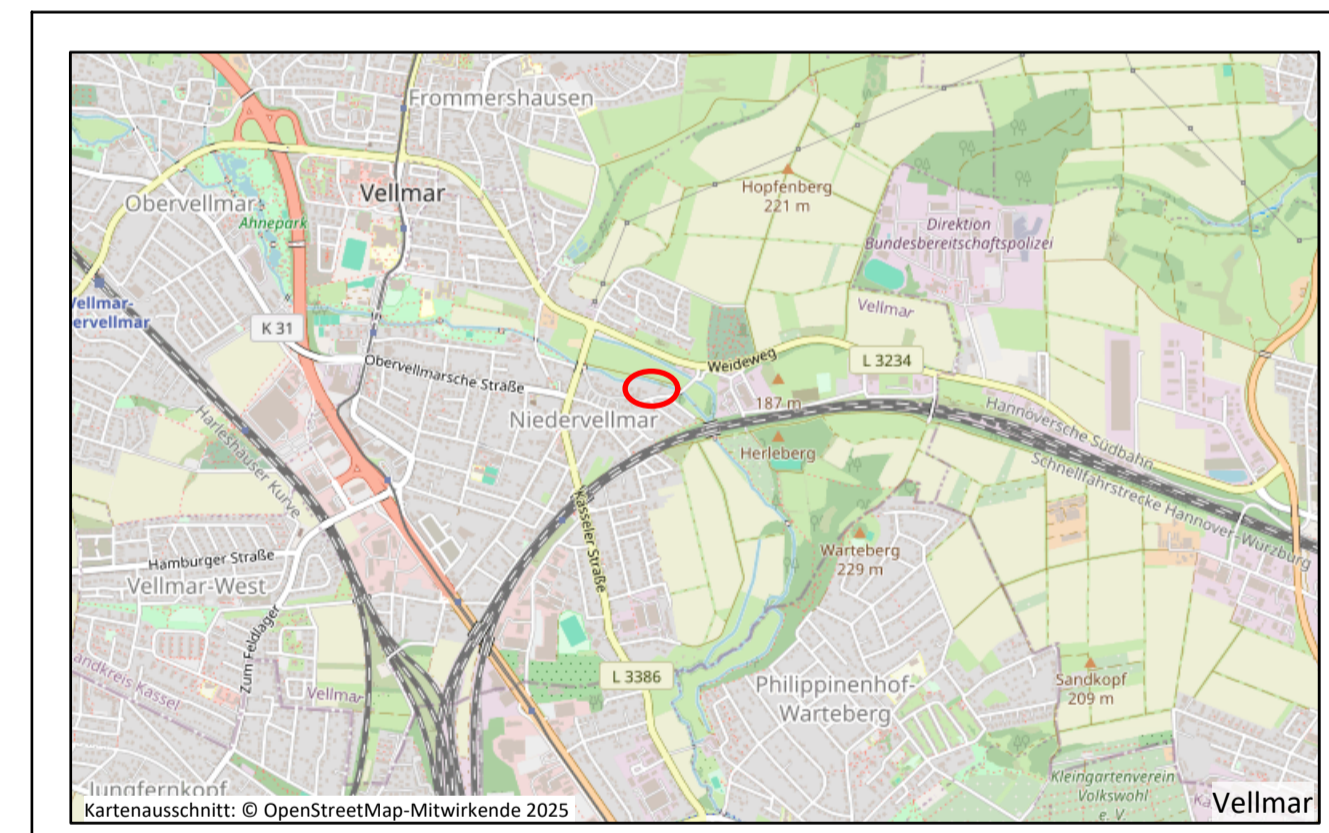
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3766), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
Planzonenverordnung 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 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (BGBl. 2025 Nr. 110).
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4).
Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. I S. 379), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 16. Dezember 2025 (GVBl. 2025 Nr. 110).
Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. I 2010 S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473/475).
Hessisches Gesetz über das öffentliche Vermessungs- und Geoinformationswesen (HVGG) vom 6. September 2007 (GVBl. I 2007/548), 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 07.11.2025 beteiligt bis einschl. 12.12.2025.
Bescheinigung der nach § 4 (2) BauGB Beteiligten gem. § 3 (2) Satz 3 BauGB mit Mail vom 07.11.2025.
Ermarfs- und Veröffentlichungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Vellmar am 03.11.2025.
Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt in der Zeit vom 10.11.2025 bis einschl. 12.12.2025.
Ortsübliche Bekanntmachung der Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Internetseite der Stadt am 07.11.2025 sowie zeitgleich in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen am 06.11.2025.
Erneute Veröffentlichung im Internet des Bebauungsplanentwurfs mit Text und Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB auf der Internetseite der Stadt in der Zeit vom 30.03.2026 bis einschl. 24.04.2026.
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB auf der Internetseite der Stadt am 28.03.2026 sowie zeitgleich in der Hessisch-Niedersächsischen Allgemeinen am 28.03.2026.
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 ausgefertigt.
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"

pwf AG
 Herkulesstraße 39
 34119 Kassel
 0561 - 3 32 32

Stand: 06.05.2026
 Maßstab: 1:1.000