



**Gemeinde Cölbe**  
**Ortsteil Cölbe**

## **Bebauungsplan Nr. 1.16 „Jägerweg“**

<b>Teil A:</b>	<b>Begründung gem. § 2a BauGB</b>
----------------	-----------------------------------

Teil B: Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB

Teil C: Textliche Festsetzungen

Teil D: Planteil

**Entwurf der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB,  
und  
der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Dezember 2023

Bearbeitung:

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22  
35096 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
<http://www.grosshausmann.de>  
[info@grosshausmann.de](mailto:info@grosshausmann.de)

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvoraussetzungen</b>	<b>1</b>
1.1	Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss	1
<b>2</b>	<b>Räumliche Lage und Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Verfahren</b>	<b>2</b>
3.1	Verfahrensschritte	3
3.2	Änderungen/Ergänzungen im Verfahrensablauf	3
3.2.1	Frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB	3
<b>4</b>	<b>Bodenschutz in der Bauleitplanung</b>	<b>5</b>
4.1.1	Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel	5
<b>5</b>	<b>Baugebietskonzeption</b>	<b>7</b>
5.1	Erschließung und Bebauung	7
5.2	Ver-/Entsorgung	8
<b>6</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>10</b>
6.1	Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)	10
6.2	Flächennutzungsplan (FNP)	11
6.3	Bebauungspläne	11
6.4	Sonstige Bindungen und / oder fachplanerischen Ziele	11
<b>7</b>	<b>Berücksichtigung von Umweltbelangen</b>	<b>12</b>
7.1	Arten- und Biotopschutz	12
<b>8</b>	<b>Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans</b>	<b>15</b>
8.1	Maß der baulichen Nutzung	15
8.1.1	Grundflächenzahl (GRZ)	15
8.1.2	Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse	16
8.1.3	Gebäudehöhe	16
8.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
8.3	Private Grünfläche	17
8.4	Verkehrsflächen	17
8.5	Ver- und Entsorgung	18
8.6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	18
8.6.1	Dachgestaltung	18
8.6.2	Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen	19
8.7	Grünordnung	19
8.7.1	Naturschutzfachlicher Eingriffs/Ausgleich	20
8.8	Klimaschutz und Klimaanpassung	20
<b>9</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>21</b>
<b>10</b>	<b>Hinweise für die Ausführungsebene aus den Beteiligungsverfahren</b>	<b>22</b>
10.1	Telekommunikation	22
10.2	Stromversorgung	22
10.3	Trink- und Löschwasserversorgung	23
10.4	Brandschutz	23
10.5	Bau-, Abriss- und Erdarbeiten	24
<b>11</b>	<b>Begriffsbestimmungen</b>	<b>25</b>

**Abbildungen**

*Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap) ..... 1*  
*Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG) ..... 2*  
*Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis ..... 2*  
*Abbildung 4: Bebauungsplanentwurf - alt ..... 4*  
*Abbildung 5: Bebauungsplan - neu ..... 4*  
*Abbildung 6: Baulücken in Cölbe (Stand: Nov. 2022) ..... 6*  
*Abbildung 7: Jägerweg – südl. Abschnitt ..... 7*  
*Abbildung 8: Jägerweg – nördl. Abschnitt ..... 7*  
*Abbildung 9: Kanalbestand (Gemeinde Cölbe) ..... 8*  
*Abbildung 10: Jägerweg – Einzugsgebiet (agc Marburg) ..... 8*  
*Abbildung 11: Regionalplan Mittelhessen 2010 ..... 10*  
*Abbildung 12: Flächennutzungsplan ..... 11*  
*Abbildung 13: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet im Winteraspekt ..... 12*  
*Abbildung 14: Blick vom Siedlungsrand im Osten auf das Plangebiet im Sommeraspekt ..... 13*  
*Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil ..... 15*  
*Abbildung 16: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage ..... 16*  
*Abbildung 17: Schemaskizze - Regenwassernutzung ..... 18*

**Teil B: Umweltbericht**

**Teil C: Textliche Festsetzungen**

**Teil D: Planteil**

## 1 Allgemeine Planungsvoraussetzungen

### 1.1 Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss



Abbildung 1: Räumliche Lage (OpenStreetMap)

Ein örtlicher Vorhabenträger hat der Gemeinde Cölbe gegenüber sein Interesse an der Errichtung von Wohngebäuden im nördlichen Anschluss an die bestehende Wohnbebauung im Bereich des „Jägerweges“ in Cölbe mitgeteilt. Das rd. 0,5 ha große Plangebiet grenzt im Osten an die bestehenden Wohnbaugrundstücke „Am Schubstein“, im Westen wird das Plangebiet von der aktuell dort verlaufenden Grenze des Überschwemmungsgebietes begrenzt.

Die geplante Bebauung soll sich an dem angrenzend vorhandenen Bestand orientieren.

Die Schaffung von Wohnraum im Kernort der Gemeinde, der auch gleichzeitig den Siedlungsschwerpunkt von Cölbe bildet, ist im Interesse der Gemeinde.

Das Areal ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe bereits als „Wohnbaufläche“ (W – Bestand und Planung) dargestellt und im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ ausgewiesen. Die Planungsabsicht entspricht demnach der gemeindlichen Zielvorstellung im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 2 BauGB und den übergeordneten raumordnerischen Zielvorstellungen.

Es ist geplant, auf dieser Fläche Wohnbaugrundstücke, vorrangig zur Deckung des Eigenbedarfs, planungsrechtlich zu sichern und entsprechend der Vorgaben der Gemeinde Cölbe zu erschließen.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Cölbe hat daher in ihrer Sitzung am 10.10.2022 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1.16 „Jägerweg“ im Ortsteil Cölbe beschlossen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Befriedigung eines konkreten Bedarfs nach Wohnbauflächen und ist insofern im öffentlichen Interesse.

## 2 Räumliche Lage und Geltungsbereich



Abbildung 2: Plangebiet auf Luftbildbasis (HVBG)

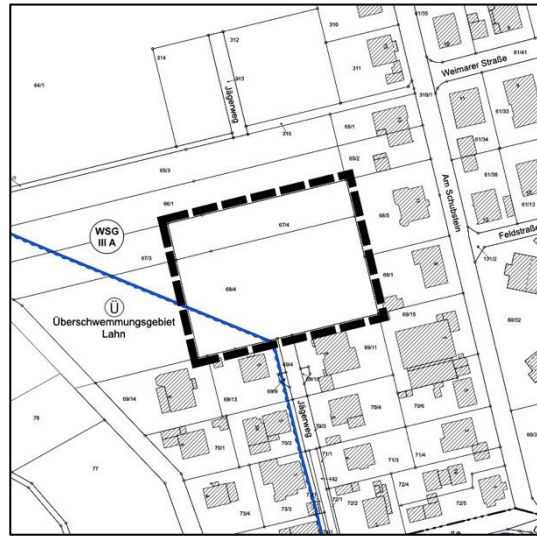


Abbildung 3: Plangebiet auf ALK-Basis

Das Plangebiet liegt im Westen des Siedlungsbereichs von Cölbe und grenzt im Osten an die bestehende Bebauung an der Straße „Am Schubstein“ und im Süden an die bestehende Bebauung im Bereich des „Jägerweges“ an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Fläche von rd. 0,4 ha, umfasst die Flurstücke 67/3 (tw.), 67/4 und 68/4 (tw.) in der Gemarkung Cölbe, Flur 13. Die westliche Plangebietsgrenze bildet gleichzeitig die Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Nach § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten untersagt. Bereits seit einigen Jahren betreibt die Gemeinde Cölbe Planungen zur Ertüchtigung der Lahndeiche im Westen mit dem Ziel, für die in diesem Bereich liegenden, z.T. bebauten Gebiete, die Überschwemmungsgefahren zu minimieren und perspektivisch aus dem Überschwemmungsgebiet zu entlassen, u.a. um die in diesem Bereich einzigen noch vorhandenen Gewerbe- und Wohnbauflächenpotenziale zu aktivieren.

Nach Süden, Osten und Nordosten erstrecken sich großflächige Wohngebiete. Nach Norden und in westlicher Richtung grenzt die freie Feldflur.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes soll durch Verlängerung des Jägerweges in Form einer Privatstraße erfolgen.

## 3 Verfahren

Ursprünglich war der vorliegende Bebauungsplan als „Bebauungsplan zur Deckung eines Wohnungsbedarfs“ gem. § 13b BauGB geplant, da dieser der Befriedigung eines konkreten Bedarfs nach Wohnbauflächen dient und das Plangebiet unmittelbar am Siedlungsrand von Cölbe, im Bereich eines großflächigen Wohngebietes liegt.

Mit dem Bundesverwaltungsgerichtsurteil vom 18.07.2023 wurde allerdings festgestellt, dass der § 13b BauGB wegen Unvereinbarkeit mit dem Unionsrecht nicht mehr angewendet werden darf (BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023).

Insofern musste der vorliegende Bebauungsplan auf ein 2-stufiges Regelverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB umgestellt werden, inkl. vollständigem Umweltbericht und naturschutzrechtlicher Eingriffs-Ausgleichsbetrachtung.

### 3.1 Verfahrensschritte

Folgende gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte hat der Bauleitplan durchlaufen:

Nr.	Verfahrensschritt mit Rechtsgrundlage	Datum / Zeitraum
1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB	10.10.2022
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom 14.08.2023 bis 15.09.2023
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	vom 14.08.2023 bis 15.09.2023
4.	Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	laufend
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	laufend
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB	—:—:—
7.	Inkrafttreten durch ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB	—:—:—

### 3.2 Änderungen/Ergänzungen im Verfahrensablauf

#### 3.2.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren gem. § 3(1) und § 4(1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden keine Hinweise bzw. Anregungen zu nicht abwägungsfähigen Sachverhalten oder Rechtsverletzungen vorgebracht.

Im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Hinweise und Anregungen wurde der Planentwurf wie folgt angepasst (siehe: Abbildung 4 und Abbildung 5):

- Begradigung der westlichen Geltungsbereichsgrenze durch Rücknahme im Nordwesten und Einbeziehung einer spitzen Dreiecksfläche im Südwesten. Dadurch wird eine ökonomische Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen gewährleistet.
- Anpassung der Baugrenzen im Westen an die Baufluchten der südlich angrenzend bestehenden Bebauung.
- Geringfügige Rücknahme der Baugrenze im östlichen Bereich der Privatstraße in Anlehnung an die Baufluchten der südlich anschließenden Bebauung im Jägerweg.
- Nachrichtliche Darstellung der geplanten Parzellierung der Bauflächen.

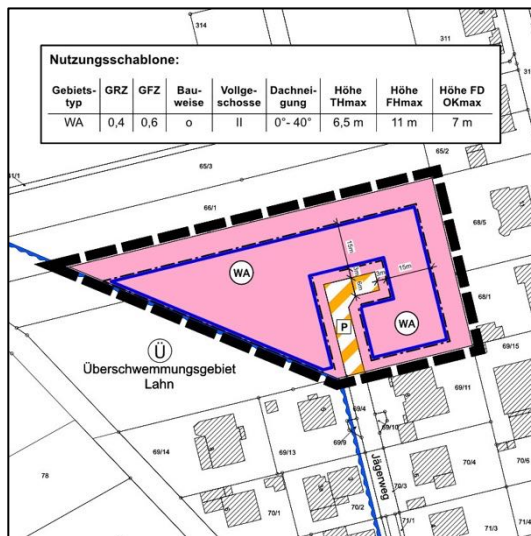


Abbildung 4: Bebauungsplanentwurf - alt

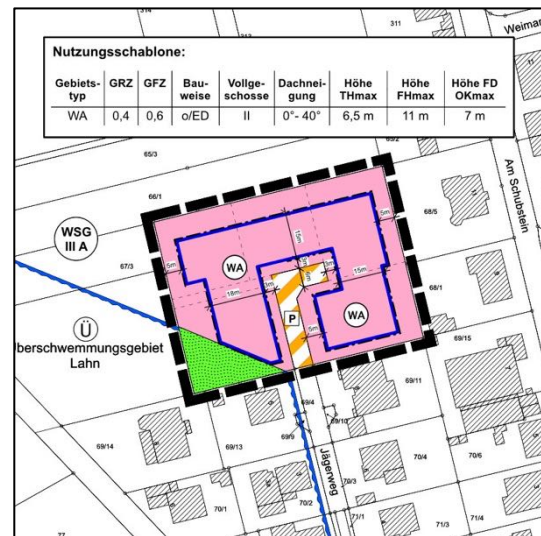


Abbildung 5: Bebauungsplan - neu

Darüber hinaus wurde die Umweltprüfung ergänzt sowie der planerisch vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft unter Zuhilfenahme der Kompensationsverordnung des Landes Hessen ermittelt. Mangels Zugriff auf geeignete Flächen für die Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt der Ausgleich durch Ankauf von Ökopunkten bei der Ökoagentur des Landes Hessen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren sind **umweltbezogene Stellungnahmen** zu folgenden Themenkomplexen eingegangen:

- Lage des Plangebietes im Trinkwasserschutzgebiet
- Randliche Ein- und Durchgrünung des Plangebietes
- Arten- und naturschutzrechtlicher Eingriffs-/Ausgleich
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen
- Starkregen – Gefahrensituation
- Gebietsentwässerung
- Bodenschutz



## 4 Bodenschutz in der Bauleitplanung

Täglich werden in Deutschland rund 52 Hektar als Siedlungs- und Verkehrsflächen neu ausgewiesen. Dies entspricht einer Flächenneuanspruchnahme – kurz Flächenverbrauch - von ca. 73 Fußballfeldern. Im Rahmen der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie hat sich die Bundesregierung zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf „weniger als 30 Hektar“ zu begrenzen. Nach dem Klimaschutzplan der Bundesregierung soll der Flächenverbrauch bis 2050 auf Netto-Null reduziert und somit der Übergang in eine Flächenkreislaufwirtschaft vollzogen sein<sup>1</sup>.

*Notwendig ist zum einen, den Flächenverbrauch wie geplant zu reduzieren. Zum anderen müssen bestehende Siedlungs- und Verkehrsflächen auch besser genutzt werden.“<sup>2</sup>*

Daher wurden mit Änderung des Baugesetzbuchs im Jahr 2013 zwei in diesem Zusammenhang wesentliche Änderungen aufgenommen. Diese betreffen in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung zum einen den Grundsatz des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB, „Vorrang der Innenentwicklung“<sup>3</sup>) und zum anderen die erhöhte Begründungspflicht bei der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB „Umwidmungssperrklausel“<sup>4</sup>) und erhöhen somit auch die Anforderungen an den ebenfalls in § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB genannten „schonenden Umgang mit Grund und Boden“ („Bodenschutzklausel“).

Die o.g. Neuregelungen normieren jedoch „*nicht etwa eine strikte Rechtspflicht (OVG Münster Urt. v. 28. 6. 2007 – 7 D 59/06.NE, aaO vor Rn. 1). Sie sind vielmehr „in der Abwägung zu berücksichtigen“ (§ 1a Abs. 2 Satz 3 BauGB) und beinhalten damit eine „Abwägungsdirektive“.*<sup>5</sup>

### 4.1.1 Vorrang der Innenentwicklung und Umwidmungssperrklausel

Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB sollen zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Kommune, insbesondere

- durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie
- Bodenversiegelungen

---

<sup>1</sup> Quelle: Umweltbundesamt, 2021 ([www.umweltbundesamt.de](http://www.umweltbundesamt.de))

<sup>2</sup>Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: <http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/>

<sup>3</sup> § 1 Abs. 5 BauGB:

*„Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. [...] Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“*

<sup>4</sup> § 1a Abs. 2 BauGB

*„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. [...] Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.“*

<sup>5</sup> zit. nach: Beck'scher Online-Kommentar BauGB, Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg/ Krautzberger, Rn. 62-62c.



auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Darüber hinaus sollen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2+4 BauGB

- landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit ist zu begründen.

### Vorrang der Innenentwicklung

Der Ortsteil Cölbe besitzt, wie nahezu alle Siedlungslagen, nicht bebaute Grundstücke bzw. Flächen mit Nachverdichtungspotenzial.

Im Zusammenhang mit der Prüfung auf Verfügbarkeit von Innenpotenzialflächen zur Wohnnutzung hat die Gemeinde Cölbe folgendes festgestellt: Die Gemeinde Cölbe hat die Möglichkeit der Nachverdichtung in der bebauten Ortslage gemäß dem Entwicklungsgrundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ mehrfach geprüft. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich die wenigen nicht bebauten Grundstücke in privatem Besitz befinden und weder ein Verkaufs- noch Umnutzungsbereitschaft besteht.



Abbildung 6: Baulücken in Cölbe (Stand: Nov. 2022)

Dennoch betreibt die Gemeinde bereits seit vielen Jahren auf ihrer Homepage eine „Baulandbörse“, über die verkaufsbereite Grundstückseigentümer an Grundstücksinteressenten vermittelt werden.

Dem nicht aktiv vorhandenen Angebot steht eine stetige Nachfrage nach bebaubaren Grundstücken. Aktuell liegen der Bauverwaltung rd. 50 konkrete Interessensbekundungen vor. In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft zum Oberzentrum Marburg, einer sehr guten und vielfältigen Verkehrsanbindung sowie einer gut ausgebauten Wohninfrastruktur ist davon auszugehen, dass die hohe Nachfrage auch zukünftig mindestens bestehen bleibt.

Aufgrund dieser hervorragenden Standortvoraussetzungen wird für die Gemeinde Cölbe, als eine von wenigen Gemeinden im Umfeld des Oberzentrums Marburg noch eine positive Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Angesichts dessen ist es auch Ziel der Baulandpolitik der Gemeinde Cölbe, insbesondere jungen Familien kostengünstige, sozialverträgliche Wohnbauflächen anzubieten.

### Umwidmungssperrklausel

Hinsichtlich der Bodenwertigkeit und der Wertigkeit für die Landwirtschaft stuft der *Bodenviewer Hessen* in seiner bodenfunktionalen Gesamtbewertung die Fläche als *gering* mit *mittlerem* Ertragspotential - die Fläche liegt damit im Durchschnitt im Gemeindegebiet, eine vorrangige Funktion ist hier nicht feststellbar. Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im gesamten Baugebiet wird die Bodenversiegelung dabei im Plangebiet aber auf das den Anforderungen eines Wohngebiets entsprechende Maß begrenzt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet Siedlung Planung“ und im Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als „Wohnbaufläche“ dargestellt, die grundsätzliche Standortentscheidung wurde somit bereits auf übergeordneter Planungsebene getroffen.

Durch ergänzende Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auf der Umsetzungsebene (z.B. Aufnahme von Hinweisen zum vorsorgenden Bodenschutz für die Umsetzungsebene, bodenkundliche Baubegleitung) minimiert werden.

Flächen mit einer vergleichbaren Standorteignung bei denen zudem der Flächenzugriff gesichert ist, sind in Cölbe aktuell nicht vorhanden. Insofern erscheint der Verlust der landwirtschaftlichen Fläche, in Abwägung der zu berücksichtigenden Belange, vertretbar.

## 5 Baugebietskonzeption

### 5.1 Erschließung und Bebauung

Das Plangebiet bildet das bislang noch unbebaute Kopfende des als Stichstraße am südlichen Plangebietsrand endenden Jägerwegs.



Abbildung 7: Jägerweg – südl. Abschnitt



Abbildung 8: Jägerweg – nördl. Abschnitt

Die vorhandene Bebauung ist charakterisiert durch eine Wohnbebauung, überwiegend in Form freistehender Einfamilienhäuser in offener Bauweise. Den aktuell nordöstlichen Bebauungsabschluss im Jägerweg bildet ein Mehrfamilienhaus, das sich als Zweispänner in Doppelhausoptik präsentiert.

Die Bebauung bewegt sich, im Hinblick auf die Zahl der Vollgeschosse, zwischen einem und zwei Vollgeschossen, z.T. mit ausgebautem Dachgeschoss und vereinzelt mit Kellergeschossen, die mit einem Sockel ca. 1 m aus der Geländeoberfläche ragen. Einheitlich vorzufindendes Gestaltungselement ist das beidseitig gleichgeneigte Satteldach. Die Hauptgebäude der vom Jägerweg aus erschlossenen Grundstücke weisen alle eine giebelständige Dachausrichtung auf. Die im Straßenrandbereich vorhandenen Garagen und Nebengebäude weisen abweichende Dachformen und -ausrichtungen auf.

Der öffentliche Straßenraum im Jägerweg weist einen Gesamtquerschnitt von 5m auf. Die rd. 88m lange Straße besitzt einen einseitig verlaufenden Gehweg, der auf etwa

der Hälfte der Strecke durch ein überfahrbares Hochbord baulich von der Fahrbahn abgesetzt ist.

Es ist beabsichtigt, im Plangebiet die Siedlungsentwicklung entsprechend dieser angrenzend vorhandenen Bebauung fortzuführen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch Verlängerung des Jägerweges im gleichen Querschnitt, jedoch im Form einer Privatstraße, so dass die Gemeinde von jedweder Verkehrssicherung befreit bleibt.

Geplant ist die Aufteilung in 5 Bauplätze. Im Südosten ist die Errichtung eines Mehrparteienhauses mit 4 – 5 Wohneinheiten geplant. Auf den übrigen Grundstücken werden voraussichtlich freistehende Einfamilienhäuser mit 1 – 2 Wohneinheiten entstehen. Insgesamt ist nach Fertigstellung mit ca. neuen 10 Wohneinheiten im Plangebiet zu rechnen.

Die erforderlichen Stellplätze werden im Plangebiet nachgewiesen.

## 5.2 Ver-/Entsorgung

Die sonstige infrastrukturelle Erschließung kann durch Anschluss bzw. Ergänzung der bis an das Plangebiet heranreichenden Netzstrukturen gewährleistet werden.

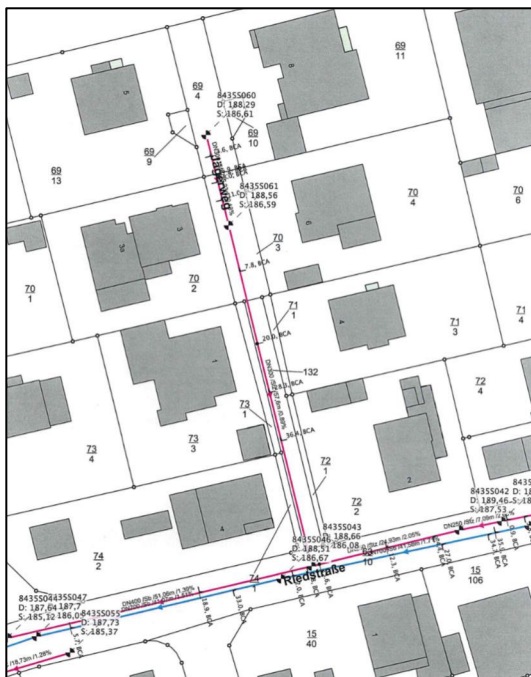


Abbildung 9: Kanalbestand (Gemeinde Cölbe)

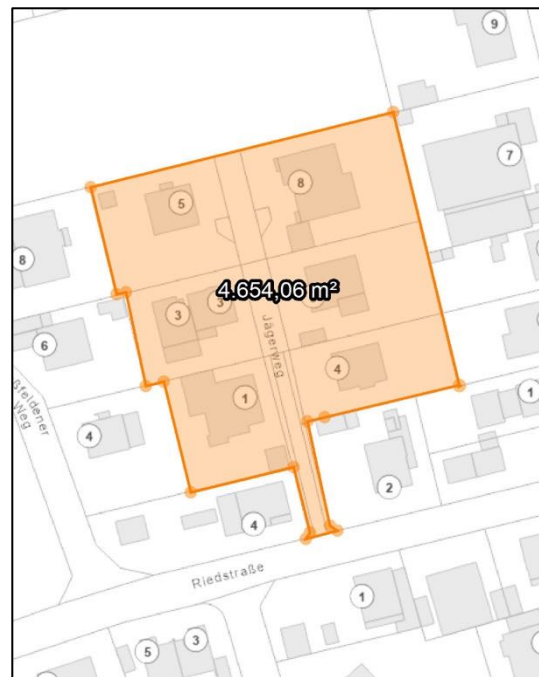


Abbildung 10: Jägerweg – Einzugsgebiet (agc Marburg)

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde durch das Büro agc – aqua geo consult GmbH, Marburg, eine Untersuchung zur Gebietsentwässerung vorgenommen.

Im Bestand ist im Jägerweg ein Kanalrohr DN300 aus Steinzeug vorhanden. An diesem Kanal sind 6 Grundstücke mit einer Fläche von 4.654,06 m<sup>2</sup> inkl. Verkehrsfläche angeschlossen. Aufgrund dieser an den Mischwasserkanal angeschlossenen Fläche resultiert ein Niederschlagswasserabfluss  $Q_{RW}$  von 34,33 l/s. Des Weiteren wurde, unter der Annahme das 6 Personen pro Grundstück leben, ein Schmutzwasserabfluss  $Q_{SW}$  der 6 Grundstücke von 0,206 l/s ermittelt. Aus der Summe dieser beiden Werte ergibt sich im **Bestand** ein aktueller **Gesamt-Mischwasserabfluss von 34,54 l/s**.

Darüber hinaus wurde für das Plangebiet „Bebauungsplan Nr.1.16 Jägerweg“, anhand der Gesamtfläche des Baugebietes und der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine standortspezifische Flächenbilanzierung durchgeführt.

Aufgrund dieser Flächenbilanzierung und der Niederschlagsspenden der Gemeinde Cölbe wurde eine Niederschlagsberechnung gem. DWA-A 118 in Verbindung mit der DIN1986-100 sowie eine Ermittlung der zu erwartenden Schmutzwässer durchgeführt.

Im Ergebnis wurde für das Plangebiet ein Niederschlagsabfluss  $Q_{RW}$  von 38,73 l/s und ein Schmutzwasserabfluss  $Q_{SW}$  von 0,406 l/s ermittelt. Aus der Summe dieser beiden Werte ergibt sich für das **Plangebiet** ein zu erwartender **Gesamt-Mischwasserabfluss von 39,14 l/s**.

Aus der Summe der beiden o.g. Werte (Bestand und Planung) wurde eine **künftige Auslastung des Bestandskanals von 40%** ermittelt.

Auf Grundlage der örtlichen Rahmenbedingungen sowie der Ergebnisse der o.g. Berechnungen wurde für das Baugebiet eine dezentrale Rückhaltung und Pufferung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers in Retentionszisternen mit einem Retentionsvolumen von mind. 3 m<sup>3</sup> und der Begrenzung des Drosselabflusses auf 0,1 l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche festgesetzt. Bei einem 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück wäre demzufolge der Drosselabfluss auf 0,6 l/s zu begrenzen.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Parameter zur Rückhaltung und zur Begrenzung des Drosselabflusses kommt der Fachgutachter zu dem Ergebnis, dass der bestehende Mischwasserkanal DN 300 im Jägerweg hydraulisch geeignet ist um das anfallende Schmutzwasser und das gedrosselte Niederschlagswasser dem geplanten Baugebiet aufzunehmen.

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann durch Anschluss an das Ortsnetz sichergestellt werden.



## 6 Planerische Rahmenbedingungen

### 6.1 Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010)

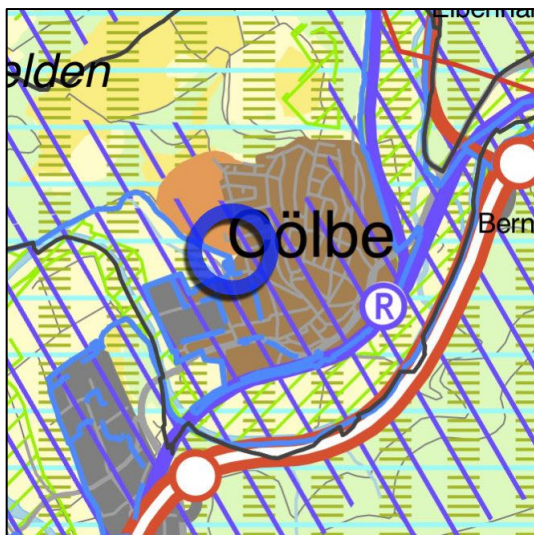


Abbildung 11: Regionalplan Mittelhessen 2010

Die Gemeinde Cölbe ist in dem Regionalplan Mittelhessen 2010 (RPM 2010) als *Grundzentrum* im Strukturraumtyp „*Ländlicher Raum*“ eingestuft, mit Cölbe als zentralen Ortsteil.<sup>6</sup>

Der Regionalplan Mittelhessen (RPM 2010) weist das Plangebiet als „Vorranggebiet Siedlung-Bestand“ aus.

Darüber hinaus kann angesichts der geplanten geringfügigen Ergänzung (< 0,5 ha) von Wohnbauflächen, die sich in die Umgebung im Siedlungsrandbereich einfügen, nicht von einer „Raumbedeutsamkeit“ ausgegangen werden, da die beiden bestimmenden Kriterien: *Raumbeanspruchend*<sup>7</sup> und *Raumbeeinflussend*<sup>8</sup> nicht erfüllt sind.

Aufgrund der im Baugebiet geplanten rd. 10 Wohnheiten (WE) ist auch der gem. Regionalplan Mittelhessen 2010 vorgesehene Dichtewert von 24 WE/ ha erfüllt.

Da im Siedlungsbestand keine Flächen zur Nachverdichtung verfügbar sind, stehen der geplanten kleinflächigen, bedarfsorientierten Ausweisung von Wohnbauflächen demnach keine Ziele und/oder Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

<sup>6</sup> aus: RPM 2010, 4.3-15 (Z)

<sup>7</sup> Im Gegensatz zum ROG 1965 stellt das [aktuelle Raumordnungs]Gesetz nicht mehr darauf ab, dass durch die Planung oder Maßnahme Grund und Boden in Anspruch genommen, sondern dass Raum in Anspruch genommen wird. Der Gesetzgeber wollte dadurch zum Ausdruck bringen, dass Grund und Boden in erheblichem Umfang in Anspruch genommen werden muss, um eine Planung oder ein Vorhaben allein schon aus diesem Grund raumbedeutsam sein zu lassen. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

<sup>8</sup> Eine lediglich geringfügige Beeinflussung der räumlichen Struktur eines Gebietes reicht nicht aus. Eine gewisse Signifikanz der Raumbeeinflussung ist erforderlich. Die Beeinflussung muss konkreter Art sein, d. h. hinsichtlich bestimmter Wirkungen oder Effekte aufgezeigt werden. Dies können räumliche Umweltauswirkungen sein, dies können Einkommenseffekte, Versorgungseffekte oder Bevölkerungseffekte sein. Eine allgemeine und indifferente Beeinflussung der regionalen Entwicklung, die nicht hinsichtlich bestimmter Effekte konkretisiert wird, reicht nicht aus. (zitiert aus: Kommentar zum Raumordnungsgesetz, Spannowsky/Runkel/Goppel, C.H. Beck, 1. Auflage 2010)

## 6.2 Flächennutzungsplan (FNP)

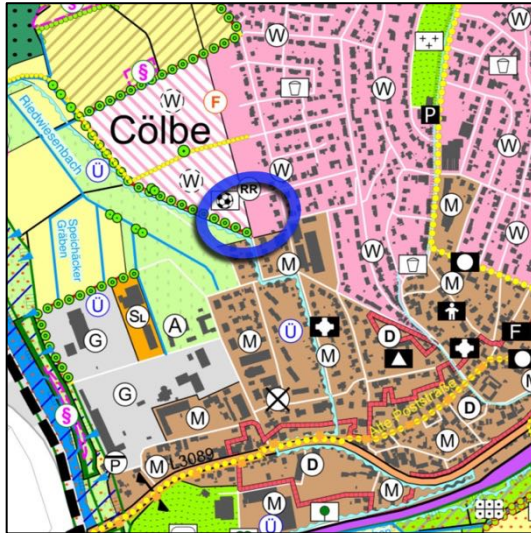


Abbildung 12: Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe stellt das Plangebiet bereits als Wohnbauflächen – Bestand und Planung“ (W) dar.

Die Planung entspricht daher dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

## 6.3 Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst existiert bislang kein Bebauungsplan. Die landwirtschaftlich genutzte Fläche ist gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Auch die südlich angrenzende Bebauung beidseitig des Jägerweges bis zur im Süden verlaufenden Riedstraße ist ohne Bebauungsplan entstanden.

## 6.4 Sonstige Bindungen und / oder fachplanerischen Ziele

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone IIIA des Trinkwasserschutzgebietes Marburg / Wehrda vom 18.05.1971 (Staatsanzeiger 1971 / 27, S. 1099, geändert: 1974 / 13, S. 660). Die hierzu erlassene Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Das Plangebiet grenzt im Westen an das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Lahn. Nach dem „Hochwasser-Risiko-Management-Viewer“ (HWRM-Viewer) liegt das Plangebiet auch nicht in einem Risikogebiet außerhalb der amtlichen Überschwemmungsgebiete. Insofern bestehen diesbezüglich aktuell keine rechtlichen Restriktionen.

Die Bestandsbebauung entlang der westlichen Seite des Jägerweges, ebenso wie die weiter im Süden befindliche Bebauung liegen im Überschwemmungsgebiet. Bereits seit geraumer Zeit laufen Planung zur Ertüchtigung der Deiche entlang der Lahn mit dem Ziel die Überschwemmungsgefahr für diese bebauten Bereich zu minimieren und perspektivisch aus dem Überschwemmungsgebiet zu entlassen.

Im Übrigen wurden in den einschlägigen Fachinformationsviewern keine übergeordneten Schutzansprüche für diese Fläche festgestellt (*Natureg-Hessen, WRRL-Viewer*).

## 7 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Bezüglich der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB wird auf den Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 BauGB (Teil B der Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan) verwiesen.

Zusammenfassend kommt die Umweltprüfung zu folgender Einschätzung:

„Übergeordnete Ziele stehen der Verwirklichung der Planung nicht entgegen, Konflikte bewegen sich nach Einbeziehung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsgebote im Rahmen der gesetzlichen und fachlichen Regelungsgebote und sind in der Planumsetzung überwindbar.

Die Erheblichkeit der Planung wird in Bezug auf Biologische Vielfalt, Boden und Mensch mit max. geringen Auswirkungen verbunden sein, der verbleibende Eingriffsausgleich wird mangels Zugriff auf geeignete Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durch Ankauf von Biotopwertpunkten durch den Vorhabenträger abgeleistet.

Mögliche Schutzgutfolgen sind demnach durch Umsetzung der Maßnahmenempfehlungen zur Vermeidung und Minderung begrenzt und verbleibende Eingriffe können durch die Ausgleichsmaßnahme abgeleistet werden.“

### 7.1 Arten- und Biotopschutz

Die Fläche liegt am Westrand des Neubaugebiets von Cölbe. Der Talriedel des Goldbergs geht hier in die weitläufige Niederung des Lahnbogens über, der den Siedlungshorizont im Süden und Westen umfasst.

Es wird ein Ackerschlag überplant, der im Süden und Osten durch die Siedlungslinie begrenzt wird. Im Norden sind das gehölzgedeckte Rückhaltebecken der Ortsentwässerung und ein versiegelter und umzäunter Bolzplatz hergerichtet worden. Vom Rückhaltebecken leitet ein Vorfluter entlang der nördlichen Gewanngrenze in Richtung der Lahnniederung ab.



Abbildung 13: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet im Winteraspekt



Das Planungsgrundstück stellt sich als intensiver Ackerschlag (Typ-Nr. 11.191 nach KompV) dar, in dem nur wenige Acker-Begleitarten entlang der Schlagrändern zu finden sind. Bei der Begehung war der Acker mit Halmfrucht bestellt, ohne dass eine entsprechende Unkrautgesellschaft ausweisbar wäre. Auf der Nachbarparzelle im Norden war eine Phacelia-reiche Gründüngung eingesät, die bis in den Winter stehen blieb. Gegebenenfalls kann der Acker als breiter Blühstreifen für eine Artenschutzmaßnahme (Typ-Nr. 11.194 nach KompV) angelegt worden sein.

Die angrenzende Siedlungszeile ist durch 1 $\frac{1}{2}$ -geschossigen Wohnungsbau, ausnahmsweise auch großrahmige Mehrfamilienhäuser, geprägt. Trotz hoher baulicher Ausnutzung der relativ kleinen Grundstücke sind die Gartenfronten mit Großgehölzen und Büschen eingebunden. Das Großgrün rekrutiert augenscheinlich hauptsächlich aus Baumschulbeständen und ist reich an Exoten und Koniferen. Obstgehölze sind höchstens mittelstämmig, vereinzelt sind baumförmige Hängebirken und Kirschen zu erkennen. Ansonsten werden intensive Rasenflächen gepflegt und es sind erste Zierschotterflächen zu erkennen. Die Grünanlagen sind insgesamt als strukturarme Gartennutzung (Typ-Nr.:11.221 nach der KompV Hessen) einzustufen.



Abbildung 14: Blick vom Siedlungsrand im Osten auf das Plangebiet im Sommeraspekt

Der Ackerschlag bietet in struktureller Hinsicht aufgrund von Intensivnutzung und anteiliger Umbauung und Horizontüberhöhungen kaum Habitatqualitäten für typische Agrararten. Die im Norden an den überplanten Acker anstoßende Brache unterliegt nachhaltigen Vorbelastungen durch den gut ausgebauten Bolzplatz und den Freizeitdruck durch die, in den Freiraum der Lahnniederung führenden Stichwege (bei den Begehungen auffällig: Hundeauslauf).

Während zweier Übersichtsbegehungen im Sommer- und Vorwinteraspekt 2022 wurden keine biotoptypischen Tierarten festgestellt. Vogelaktivitäten beschränkten sich auf einzelne Überflüge von Krähenvögeln und Drosseln sowie Staren zwischen dem Siedlungshang und der offenen Agrarflur in der Lahnaue. Gehölze tragen keine Dauerhorste.

In den anstoßenden Siedlungsgärten wurden die typischen synanthropen Vogelarten Amsel, Rotkehlchen und Hausrotschwanz registriert. aus dem Bereich um das Regenrückhaltebecken im Nordosten war ein Trupp Haussperlinge zu vernehmen. Diese ganzen Aktivitäten sind insgesamt auf die durchgrünten Wohnsiedlungsflächen bezogen. Soweit siedlungsbrütende Vogelarten wie Haussperlinge die Nahrungsgebiete der Agrarumgebung nutzen, reichen die einschlägigen Aktionsradien regelmäßig bis über die Lahnaue und den benachbarten Heideberg-Goldberg-Rücken (zu den *ranges* vgl. z.B. Angaben in Südbeck et al. 2005).

#### Beurteilung der naturschutzrechtlichen Bedeutung

Die Planung ist verfahrensbedingt von der Erfordernis eines naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichs freigestellt.

Der rechtliche Biotop- und Lebensraumschutz ist nicht tangiert. Das nächst gelegene EU-Schutzgebiet betrifft Arten- und Lebensraumtypen des Lahnverlaufs. Die Schutzgebietsbegrenzung hält mit >500 m einen deutlichen Abstand zum Geltungsbereich für die Siedlungserweiterung ein.

Artenschutzrechtliche Gebote werden – bezogen auf die Planungsebene - nicht tangiert.

Der vorgefundene Ackerschlag hat keine besonderen Qualitäten für eine Besiedelung durch Agrararten und auch keine essentiellen Funktionen für Siedlungsbrüter.

Zwar unterliegen im benachbarten Siedlungsrand festgestellte Vögel dem Schutzregime des § 44 BNatSchG, wodurch es verboten ist, sie zu töten, zu stören oder ihre Brutstätten zu zerstören. Für solche synanthropen Arten maßgebliche Großgrünbestände in den umlaufenden Baugebietsfronten werden durch die Planung aber nicht direkt tangiert. Gegenüber mittelbaren Einwirkungen verhalten sich die verbreiteten Arten unserer Gartenstädte ausgesprochen anpassungsfähig. Sie reagieren allenfalls plastisch und erleiden regelmäßig auch keine Bestandseinbußen.

Bezogen auf die vorbereitende Planungsebene sind somit keine artenschutzfachlichen oder -rechtlichen Anforderungen für vertiefende Untersuchungen erkennbar. Soweit im Zuge der Planumsetzung dennoch Artenschutzanforderungen bewältigt werden müssen, sind diese absehbarer Weise bewältigbar (Befreiungslage i.S. des sog. „Hessischen Artenschutzleitfadens“).

#### Fazit:

- Gesetzlicher Biotopschutz ist nicht betroffen.
- Unmittelbare artenschutzrechtliche Verbote oder Anforderungen aus den NATURA 2000-Geboten stehen einer Umsetzung nicht entgegen.
- Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsanforderungen werden noch im weiteren Verfahren bearbeitet

#### Hinweise / Empfehlungen

*Zur Förderung heimischer Arten der Gartenstädte sollten im Bereich der Neubebauung Tierunterschlüpfte in guter räumlicher Verteilung geschaffen und erhalten werden (vgl. Broschüre „Naturschutz an Gebäuden“ NABU Deutschland).*

## 8 Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans

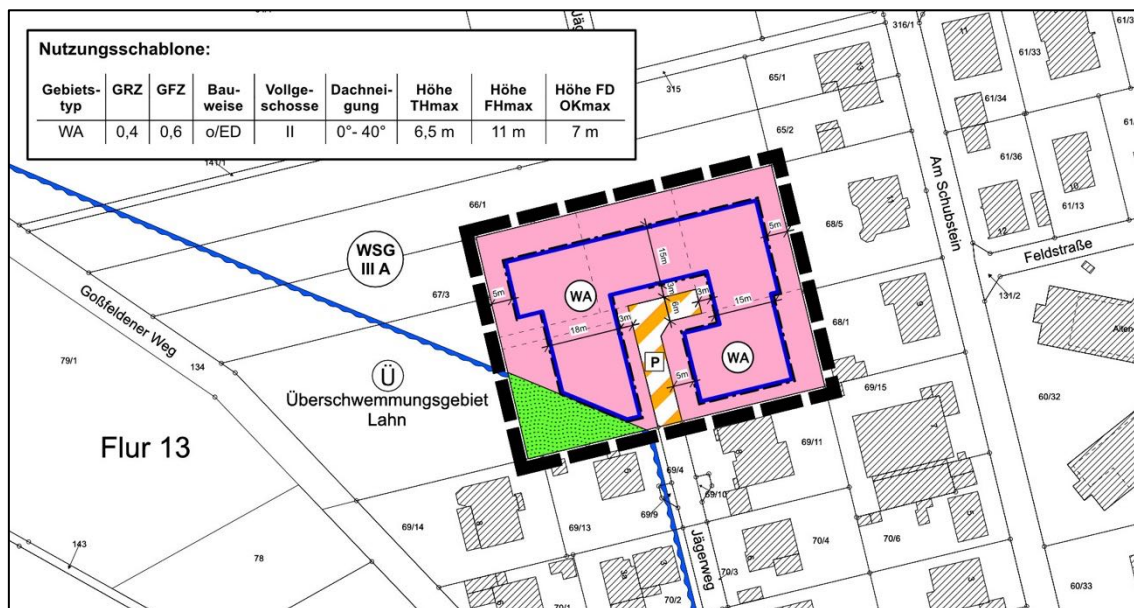


Abbildung 15: Bebauungsplan – Planteil

### 8.1 Maß der baulichen Nutzung

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleisten eine hohe Ausnutzbarkeit im Sinne des gebotenen Bodenschutzes, überschreiten jedoch nicht die städtebaulichen Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für den hier gewählten Gebietstyp „allgemeines Wohngebiet“.

#### 8.1.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,4, entsprechend der Obergrenze nach § 17 BauNVO für den Gebietstyp, festgelegt.

Diese Festsetzung ist auf die umgebenden Baugebiete abgestimmt und entspricht der Forderungen nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden.

Nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, ...; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### 8.1.2 Geschossflächenzahl (GFZ) / Vollgeschosse

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird, in Anlehnung an die angrenzend vorhandene Bebauung im Jägerweg auf 0,6 als Obergrenze begrenzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse<sup>9</sup> wird auf 2 (II) festgelegt.

Die Bestandsbebauung, die durch giebelständig mit Mindestgrenzabstand zum Jägerweg angeordnete Gebäude mit Satteldach charakterisiert ist, weist ein bis zwei Vollgeschosse, z.T. mit zu Wohnzwecken ausgebautem Obergeschoss sowie zusätzlich einem Sockel, der ca. 1 m aus der Erde ragt.

Insofern wird durch die gegenüber geplante Dichtewerte, in Verbindung mit den Festsetzungen zur Gebäudehöhe, eine Bebauung gewährleistet, die sich an der Bestandsbebauung bzgl. der baulichen Wirkung orientiert und den Rahmen nicht sprengt.

### 8.1.3 Gebäudehöhe

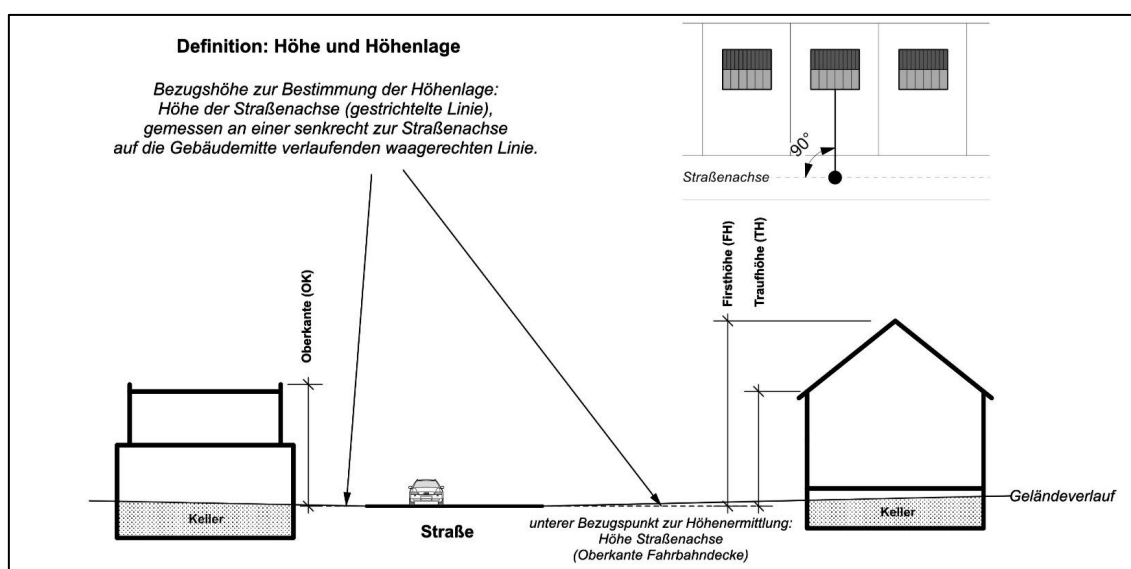


Abbildung 16: Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bei Gebäuden mit geneigten Dächern durch eine Traufhöhe von 6,5 m und eine Firsthöhe von 11 m definiert.

Gebäude mit Flachdach dürfen eine max. Gebäudehöhe von 7 m (Oberkante der Attika des Obergeschosses) nicht überschreiten.

Die Höhenlage wird über die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße (Oberkante der Straßendecke) definiert. Zur exakten Bestimmung der Höhenlage ist von der Straßenmitte, eine senkrecht zur Straßennachse verlaufende waagerechte Linie auf die Mitte des künftigen Gebäudes zu ziehen (siehe obige Abbildung).

Geringfügige Überschreitungen der Höhenfestsetzung durch untergeordnete Gebäudeteile können zugelassen werden.

<sup>9</sup> gem. § 2 Abs. 5 Hess. Bauordnung (HBO)

## **8.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen gem. § 23 BauNVO definiert. Die Baugrenzen orientieren sich am Verlauf der Straße und verlaufen hier überwiegend in einem Abstand von 3 m.

Die Tiefe der Baufenster wird, orientiert an der angrenzend vorhandenen Bebauung auf 15 m begrenzt. Im Westen endet das Baufenster an der Plangebietsgrenze, die gleichzeitig auch die Grenze zum Überschwemmungsgebiet bildet.

Sofern die westlichen Teile der Flurstücke 67/3 und 68/4 (Flur 13, Gemarkung Cölbe), in Folge der aktuell laufenden Deichertüchtigung perspektivisch aus dem Überschwemmungsgebiet entlassen werden und auch zu Wohnzwecken genutzt werden sollen, kann der in diesem Fall aufzustellende Bebauungsplan an die aktuell westliche Plangebietsgrenze unmittelbar anschließen um eine durchgängig bebaubare Wohnbaufläche planungsrechtlich zu sichern.

Dem gewünschten aufgelockerten Erscheinungsbild entsprechend und auch um eine gute Durchlüftung zu erreichen wird für das Baugebiet die offene Bauweise (o - siehe Kap. „Begriffsdefinitionen“) festgesetzt. Klarstellend wird ergänzt, dass die Bebauung auf freistehende Einzelhäuser (auch als Mehrparteienhaus) und/oder Doppelhäuser beschränkt wird.

## **8.3 Private Grünfläche**

Der durch die aktuelle Begrenzung des Überschwemmungsgebietes sich ergebende keilförmige Anschnitt des im Geltungsbereich befindlichen Teils des Flurstücks 68/4 wird als „private Grünfläche“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kommt aufgrund § 78 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht in Betracht. Demnach ist die Ausweisung neuer Baugebiete in Überschwemmungsgebieten nicht zulässig.

Dieser Bereich soll als Grundstücksfreifläche dem nördlich angrenzenden Wohngrundstück zugeordnet werden. Die Errichtung baulicher Anlagen ist aufgrund § 78 Abs. 4 WHG nicht vorgesehen. Für ggf. hierzu entstehende Absichten regelt § 78 Abs. 5 WHG die wasserrechtlichen Rahmenbedingungen sowie die Vorgehensweise dazu.

## **8.4 Verkehrsflächen**

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes erfolgt durch Verlängerung des Jägerweges in Form einer privaten Erschließungsstraße, die im Mischprinzip konzipiert ist und einen L-förmigen Abschluss erhält, der zum Wenden von Pkw und kleinen Lkw ausgelegt ist.

Sofern die westlichen Teile der Flurstücke 67/3 und 68/4 (Flur 13, Gemarkung Cölbe), in Folge der aktuell laufenden Deichertüchtigung perspektivisch aus dem Überschwemmungsgebiet entlassen werden und auch zu Wohnzwecken genutzt werden sollen, soll deren verkehrliche Erschließung über den im Westen angrenzend verlaufenden „Goßfeldener Weg“ erfolgen.

## 8.5 Ver- und Entsorgung

Die Rahmenbedingungen der Ver- und Entsorgung des Plangebiets wurden bereits im Vorfeld der Bauleitplanung durch ein vom Vorhabenträger beauftragtes Ingenieurbüro untersucht (siehe dazu in Kap. 5.2). Angesichts der umgebenden bzw. angrenzenden Infrastruktur erscheint diese mit vergleichsweise geringem Aufwand möglich zu sein.

Auf den Privatgrundstücken soll gem. § 37 Abs. 4 Hess. Wassergesetz (HWG) das anfallende Niederschlagswasser gefasst und verwertet werden (z.B. Gartenbewässerung oder Regenwassernutzungsanlage) soweit wasserwirtschaftliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist daher in Retentionszisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 6 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen) aufzufangen. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von 0,1l/s je 100 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße (Beispiel: bei einem 600 m<sup>2</sup> großen Grundstück wäre der Drosselabfluss auf 0,6 l/s zu begrenzen) dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

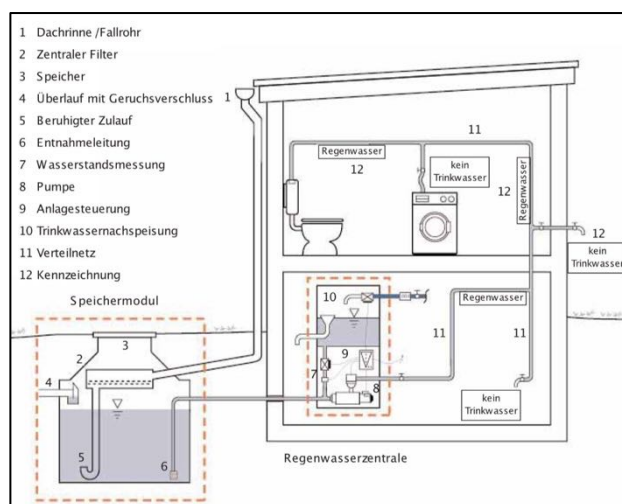


Abbildung 17: Schemaskizze - Regenwassernutzung

(mindestens 4 Monate vor Baubeginn) der Deutschen Telekom Technik GmbH anzuzeigen.

## 8.6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 91 Hess. Bauordnung (HBO) werden zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen örtliche gestalterische Vorschriften durch eine gesonderte Satzung erlassen, die gem. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Sie dienen in erster Linie der Verhinderung grober Verunstaltungen.

### 8.6.1 Dachgestaltung

In den Vorschriften zur Dachgestaltung in Ziff. 2.1 werden Regelungen getroffen zur Farbgebung sowie zu Dachaufbauten, die als prägende Gestaltungsmerkmale aus den angrenzenden Baugebieten entnommen und als gestalterische Vorgaben im vorliegen-

Die Festsetzung hierzu schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.

Bei der Löschwasserversorgung ist gem. DVGW Arbeitsblatt W 405 „Löschwasserversorgung“ die sog. „einfache Löschwassermenge“ (800 l/min = 13,33 l/s Löschwasser über einen Zeitraum von 2 Stunden) sicher zu stellen.

*Hinweise:*

*Fernmelde- und Telefoneinrichtungen werden von der Deutschen Telekom verlegt und unterhalten. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind frühzeitig*

den Bebauungsplan definiert wurden. So sind geneigte Dächer ausschließlich in gedeckten Rot-, Anthrazit- und Grautönen zulässig.

Mit der Festsetzung einer Dachneigung im Spektrum von 0° - 40° wird klargestellt, dass neben geneigten Dächern auch Flachdächer allgemein zulässig sind. Eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen umzusetzen.

Damit soll gewährleistet werden, dass die künftige Bebauung sich nicht als Fremdkörper darstellt, sondern die angrenzend vorhandenen Strukturen aufnimmt und fort-schreibt.

### 8.6.2 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen und Einfriedungen

Nicht nur die baulichen Anlagen selbst, sondern auch insbesondere die öffentlich ein-sehbaren Bereiche der privaten Grundstücksflächen nehmen Einfluss auf die städte-bauliche Gesamterscheinung und sind insofern auch dazu in der Lage negative Aus-wirkungen zu entfalten.

Daher werden neben dem weitgehenden Ausschluss von Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen auch Mindestanforderungen zu Einfriedungen, Ge-ländemodellierung und Stützmauern formuliert. Diese leiten sich zum einen ab von den baulichen Vorbildern aus den angrenzenden Wohngebieten bzw. stellen generelle Ge-staltungsansprüche der Gemeinde Cölbe dar.

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

*Empfehlung:* Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sollten durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen optisch abgeschirmt werden.

## **8.7 Grünordnung**

Die Festsetzungen zu Grünkontingenten sowie zur Anpflanzung von Bäumen sind ein städtebauliches Gestaltungsmittel. Bäume vermitteln Maßstäblichkeit, lenken Blickrich-tungen, gliedern Räume, bieten Orientierung und haben einen hohen ästhetischen Ei-genwert. Neben den gestalterischen Funktionen erfüllen die Bäume in begrenztem Maße auch ökologische Funktionen, wie z. B. klimahygienische Funktionen durch Staub und Schadstofffilterung und Teilfunktionen als Lebensraum für an die Gemeinde angepasste Tierarten.

Grünordnerische Maßnahmenempfehlungen zur Einbindung in die Landschaft sowie zum Klima-, Boden- und Wasserschutz wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

### Pflanzbindung

Im Geltungsbereich sind die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit standort-gerechten Laubgehölzen (heimisches Erbgut) vorzunehmen.

### Begrenzung der Flächenversiegelung



Festsetzungen zur Begrenzung Versiegelung dienen dem Schutz des Bodens nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sowie der Minderung negativer stadtklimatischer Effekte durch Begrenzung von Aufheizungseffekten. Dies erfolgt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Vorschriften zur anteiligen Begrünung der Grundstücksflächen sowie zur wasserdurchlässigen Herstellung von Hof- und Stellplatzflächen in Verbindung mit der Festsetzung von Pflanzkontingenten zur Anlage von Stellplätzen.

#### Erhaltung des Ortsbildes

Die Bauhöhe soll durch die Begrenzung auf zwei Vollgeschosse (II) sowie die Höhenfestsetzungen auf ein Umgebungsmaß begrenzt werden. Darüber hinaus sind auch die nicht-überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen zu gestalten und durch Gehölze zu gliedern.

#### Einfriedungen

Es werden auch Festsetzungen zu Einfriedungen getroffen, die einerseits Wanderbewegungen von Kleintieren nicht behindern bzw. andererseits Siedlungsbiotope neu schaffen.

#### Schutz der wildlebenden Tier- und Pflanzenarten

Zum Schutz von lichtempfindlichen Tier- und Pflanzenarten sowie Insekten regelt der § 35 Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG) u.a.

- Art, Umfang und Zulässigkeit von künstlichem Licht (§ 35 Abs. 1-7 HeNatG),
- Gestaltung der Straßenbegleitflächen (§ 35 Abs. 8 HeNatG) sowie
- den Ausschluss von Schottergärten (§ 35 Abs. 9 HeNatG).

Darüber hinaus ist Vegetation generell nicht zu beleuchten oder direkt anzustrahlen und Beleuchtungsanlagen sollten so gestaltet werden, dass durch die spektrale Zusammensetzung des Lichts (Wahl der Lichtfarbe) eine möglichst geringe Anlockwirkung entfaltet wird.

Ebenfalls werden Regelungen zum "Artenschutz bei baulichen Anlagen, Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen" (§ 37 HeNatG) sowie innerhalb von Flächen, die für eine bauliche Nutzung zugelassen sind zur "Vorübergehenden Entnahme von Tieren, Natur auf Zeit" (§ 40 HeNatG) getroffen.

Die Regelungen sind auf den nachfolgenden Planungs- und Ausführungsebenen zu beachten.

#### 8.7.1 Naturschutzfachlicher Eingriffs/Ausgleich

Die Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffs-Ausgleichsanforderungen erfolgt im Rahmen des Umweltberichts. Das darin ermittelte Ausgleichsdefizit wird mangels Zugriffsmöglichkeit auf geeignete Flächen zur Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen durch den Ankauf von Biotopwertpunkten bei der Ökoagentur des Landes Hessen durch den Vorhabenträger abgeleistet. Der Vorhabenträger hat hierzu bis zum Satzungsbeschluss den verbindlichen Nachweis zu erbringen.

### **8.8 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Nicht zuletzt auf Grund des UN-Weltklimaberichts ist deutlich geworden, dass die Bekämpfung des Klimawandels und die Anpassung an den Klimawandel dauerhafte Zu-

kunftsufgaben auch der Städte und Gemeinden sind. Diese Aufgaben haben auch eine städtebauliche Dimension, der die Gemeinden bei ihren Vorgaben zur örtlichen Bodennutzung Rechnung tragen sollen<sup>10</sup>. Mit dem „Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden“ (BauGB Novelle 2011) wurde zur Stärkung des Klimaschutzes u. a. eine Klimaschutzklausel eingefügt, die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien bspw. aus der Kraft-Wärme-Kopplung erweitert, Sonderregelungen für die Windenergienutzung eingefügt und die Nutzung insbesondere von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden erleichtert werden. Der neugefasste § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB bestimmt nunmehr, dass die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und das Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.“ Die Neuregelungen der § 1 Abs. 5 Satz 2, und § 1a Abs. 5 BauGB werten den kommunalen Klimaschutz auf, verleihen ihm aber keinen Vorrang vor anderen Belangen nach § 1 Abs. 6 BauGB und § 1a BauGB.

Folgende Festsetzungen im Bebauungsplan dienen Belangen des Klimaschutzes:

- Die Beschränkung der Bebauungshöhen in Anlehnung an den angrenzenden Baubestand gewährleistet, dass keine Barrieren für die großräumige Luftzirkulation entstehen können.
- Auflagen zur Durchgrünung innerhalb des Baugebiets die, neben der Bedeutung für das Kleinklima, auch Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellt.
- Die anteiligen Nutzung der Dachflächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie trägt durch die Umwandlung von Sonnenenergie in Strom oder Wärme zur verminderten Abgabe von Strahlungsenergie in die Umgebung und damit zur Verringerung von Aufheizungseffekten bei. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie verringert darüber hinaus den Bedarf an externer Energie, die durch Verbrennung fossiler Energieträger gewonnen wurde.
- Die Begrünung von Flachdächern dient nicht nur einer besseren landschaftlichen Einbindung und der Schaffung von Siedlungshabitaten, sondern auch durch den Rückhalt von Niederschlagswasser und Verdunstung von diesem zur Verringerung von Aufheizungseffekten im Baugebiet.
- Der Ausschluss von Schottergärten dient, neben der Förderung natürlicher Bodenfunktionen sowie der Versickerung auch der Minimierung von Aufheizungseffekten und damit der Begrenzung negativer kleinklimatischer Auswirkungen.

## 9 Flächenbilanz

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>	<b>Anteil</b>
Allgemeines Wohngebiet	3.500 qm	86,1 %
Private Grünfläche	315 qm	7,7 %
Privatstraße	250 qm	6,2 %
<b>GESAMT</b>	<b>4.065 qm</b>	<b>100,0 %</b>

<sup>10</sup> aus: Referentenentwurf zum Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung in den Gemeinden

## **10 Hinweise für die Ausführungsebene aus den Beteiligungsverfahren**

Im Rahmen der gesetzlich erforderlichen Beteiligungsverfahren sind folgende Hinweise für die nachfolgenden Ebenen der Erschließungs- und Objektplanung sowie Bauausführung eingegangen:

### **10.1 Telekommunikation**

*Die Deutsche Telekom Technik GmbH wies u.a. auf folgendes hin:*

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit den Erschließungs und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden sowie um Mitteilung, sobald der Bebauungsplan seine Rechtsgültigkeit erlangt hat.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

### **10.2 Stromversorgung**

*Die EAM Netz GmbH Stadtallendorf wie auf folgende Punkte hin:*

In unmittelbarer Nähe des Planbereiches sind bereits heute mehrere Erdkabel vorhanden, welche der allgemeinen Versorgung mit Strom dienen. Diese müssen auch während der Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten in Betrieb bleiben. Deren Betriebssicherheit darf durch die Ausführung der Bauarbeiten zu keiner Zeit beeinträchtigt werden.

Eine eventuell notwendige Umlegung der vorhandenen Leitungen erfolgt im Rahmen der Erschließungsarbeiten.

Die Versorgung der geplanten Bebauung mit elektrischer Energie erfolgt aus unserem Niederspannungsnetz über die bereits vorhandenen sowie über zusätzliche Erdkabel, welche im Rahmen der Erschließungsarbeiten in der geplanten Privatstraße verlegt werden.

Zur Absicherung des Benutzungsrechts der privaten Wegeflächen und damit des Fortbestandes der von uns verlegten Versorgungskabel ist eine entsprechende Dienstbarkeit zu unseren Gunsten in das Grundbuch einzutragen. Wir bitten darum, diese Eintragung bis zum Beginn der Erschließungsarbeiten vorzunehmen. Gern senden wir hierzu die notwendigen Unterlagen zu.

Im Kabelgraben der EAM Netz für die 1-kV-Versorgungskabel kann auch das notwendige Beleuchtungskabel mitverlegt werden. Ein entsprechendes Angebot über die Lie-

ferung und die Verlegung des Beleuchtungskabels senden wir dem Erschließungsträger zu gegebener Zeit zu.

Die Lieferung, das Aufstellen und der Anschluss neuer Leuchten innerhalb des Baugebietes erfolgt zu Lasten des Erschließungsträgers. Ein entsprechendes Kostenangebot senden wir diesem auf Wunsch ebenfalls gern zu.

Sofern die neuen Beleuchtungsanlagen (Kabel und Leuchten) nicht an das öffentliche Beleuchtungsnetz angeschlossen werden sollen, wird die kostenpflichtige Installation eine separaten Beleuchtungseinspeisung erforderlich. Weitere Abstimmungen sind in diesem Fall erforderlich.

Vor Beginn der geplanten Erschließungs- und Bauarbeiten werden wir im Einvernehmen mit der ausführenden Baufirma die genaue Lage unserer Versorgungskabel einmessen bzw. örtlich kennzeichnen. Daher bitten wir darum, frühzeitig vor Baubeginn mit unseren Mitarbeitern in

*Stadtallendorf, Tel. 06428/44751-4333*

Kontakt aufzunehmen und einen Termin für eine Einweisung zu vereinbaren.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen der EAM Netz GmbH“ in der jeweiligen aktuellen Fassung ist zu beachten.

### **10.3 Trink- und Löschwasserversorgung**

*Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke wies auf folgende Punkte hin:*

Für die Absicherung der Lage und Unterhaltung zu bauender Versorgungsleitungen sind außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zugunsten des ZMW beschränkte persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen

Für die Erweiterung des Trinkwasserversorgungsnetzes ist das Erstellen einer Erschließungsplanung erforderlich. Erfahrungsgemäß ist dafür mit längerer Bearbeitungsdauer zu rechnen. Wir bitten daher um rechtzeitiges übersenden von Planunterlagen, aus denen die vorhandene sowie die endgültig geplante Lage und Höhenlage öffentlicher Flächen (z. B. Straßen, Wege und Flächen, in denen Wasserversorgungsleitungen verlegt werden müssen) auf der Grundlage des genehmigten Bebauungsplanes hervorgehen. Erst wenn diese Unterlagen vorliegen, kann von uns darauf aufbauend die Planung erstellt und die Versorgung mit Trink- und Betriebswasser geplant, vorbereitet und sichergestellt werden.

Rechtzeitig vor Durchführung der Erschließungsplanung werden Abstimmungs- und Koordinationsgespräche mit allen Erschließungsträgern empfohlen.

### **10.4 Brandschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist aus der öffentlichen Trinkwasserversorgungsanlage die Entnahme eines Volumenstroms von bis zu 800 l/min = 13,33 l/s möglich. Diese Aussage hat Gültigkeit, solange die Wasserversorgungsanlagen in der derzeitigen Ausbauf orm betrieben werden können.

*Darüber hinaus wies der Fachbereich Gefahrenabwehr des Landkreises Marburg-Biedenkopf auf folgende Punkte hin:*

In der Gemeinde Cölbe steht für den Geltungsbereich ein Hubrettungsgerät nicht zur Verfügung. Es ist daher zu gewährleisten, dass Gebäude deren zweiter Rettungsweg

über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden sollen, nur errichtet werden dürfen, wenn eine max. Brüstungshöhe von 8m bei den zum Anleitern bestimmten Fenstern über der Geländeoberfläche nicht überschritten werden (§ 36 HBO). Wird die max. zulässige Brüstungshöhe von 8m zur Sicherstellung des zweiten Rettungswegs bei dem zu den Anleitern bestimmten Fenstern überschritten, ist der zweite Rettungsweg durch geeignete Maßnahmen baulich durch den Bauherrn zu sichern.

Öffentlich-rechtliche Verkehrswege (Verkehrsflächen) sind so auszubilden bzw. zu erhalten, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge ausreichende Zufahrtswege, Bewegungs- und Aufstellflächen zur Verfügung stehen. Einzelheiten sind ggf. mit der zuständigen Brandschutzdienststelle im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

### **10.5 Bau-, Abriss- und Erdarbeiten**

Das Dezernat 42.2 – Kommunale Abfallwirtschaft, Abfallentsorgungsanlagen des Regierungspräsidiums Gießen lieferte folgende Hinweise:

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Bau- und Abbruchabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle, wie z.B. Asbestzementplatten).

Downloadlink: <https://rpgiessen.hessen.de/sites/rp-giessen.hessen.de/files/2022-04/baumerkblatt2015-12-10.pdf>

Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der seit 01.08.2023 geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) vom 09.07.2021 (BGBl I S. 2598) hingewiesen. Die EBV enthält die u. a. die Anforderungen an die getrennte Sammlung von mineralischen Abfällen aus technischen Bauwerken sowie die Anforderungen an den Einbau von zulässigen mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (z. B. Errichtung eines Walles mit Bodenmaterial bzw. Erdaushub) und sonstige Verpflichtungen (z. B. Anzeigepflichten).

Hierzu wird auf die Infoblätter der Regierungspräsidien zur Ersatzbaustoffverordnung unter folgendem Link:

<https://rp-giessen.hessen.de/umwelt/abfall/abfallnews/ersatzbaustoffverordnung>

(Abfall -> Abfallnews -> Ersatzbaustoffe) verwiesen.

## **11 Begriffsbestimmungen**

### **Grundflächenzahl (GRZ) - 0,4**

*„Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind“ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)*

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,4 = 240 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 240 qm Grundfläche überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche sind vollständig mit einzurechnen.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO darf jedoch die zulässige Grundfläche durch die zuvor genannten Grundflächen bis zu 50 % überschritten werden d.h. bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

### **Geschossflächenzahl (GFZ) – 0,6 (Beispiel)**

*„Die Geschossfläche gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche ... zulässig sind.“ (§ 20 Abs. 2 BauNVO)*

Beispiel:  $600 \text{ qm} * 0,6 = 360 \text{ qm}$

Bei einer Grundstücksgröße von 600 qm dürfen maximal 360 qm, verteilt auf alle Vollgeschosse (nach § 4 Abs. 5 Satz 3 HBO) überbaut werden. Die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Erdoberfläche, Balkone, Loggien und Terrassen bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

### **Vollgeschosse – II**

*Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften (§ 2 Abs. 5 Satz 3 HBO) Vollgeschosse sind, oder auf ihre Zahl angerechnet werden.“ (§ 20 Abs. 1 BauNVO)*

### **Baugrenze**

*„Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.“ (§ 23 Abs. 3 BauNVO)*

### **Offene Bauweise – o**

*„In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen.“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO)*