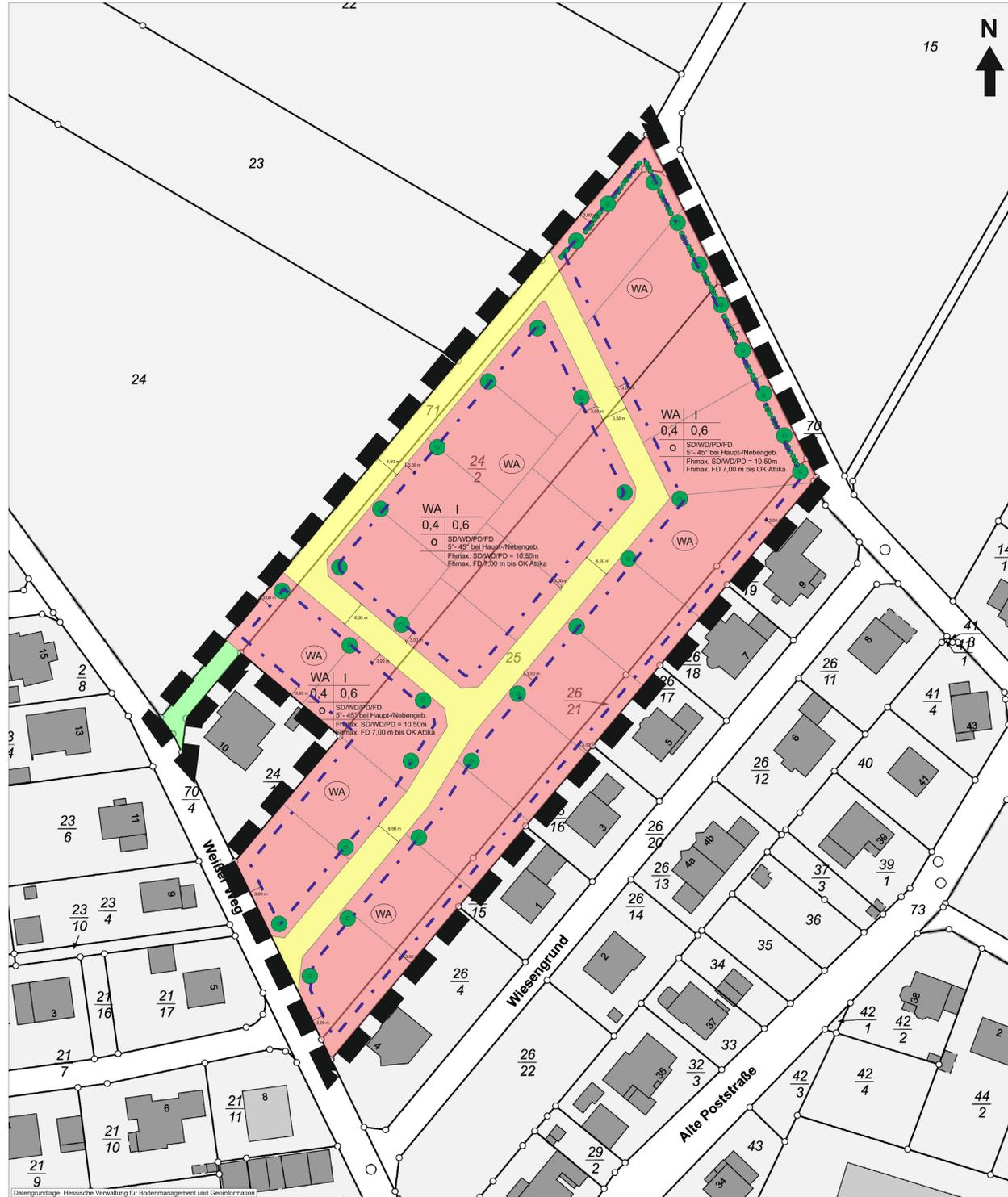


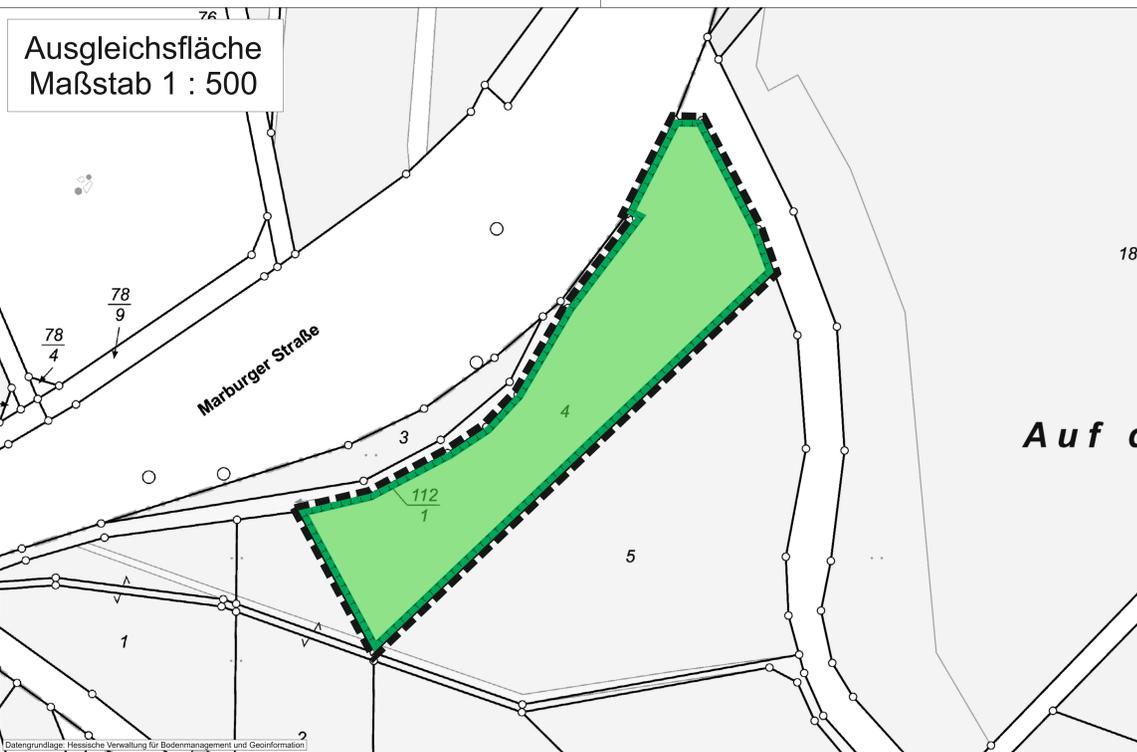
# Gemeinde Cölbe Ortsteil Schönstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ Maßstab 1 : 500



## Legende

- 1. Zeichenerklärung**  
**1.1. Katasteramtliche Darstellung**  
 1.1.1. Flur 2  
 1.1.2. Flurstücknummer  
 1.1.3. Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzstein  
 1.1.4. Polygonpunkt  
 1.1.5. Gebäude, vorhanden
- 2. Planzeichen**  
 2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
 2.1.1. WA Allgemeines Wohngebiet (WA)  
 2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)  
 2.2.1. 0,4 Grundflächenzahl  
 2.2.2. 0,6 Geschossflächenzahl  
 2.2.3. I Zahl der Vollgeschosse  
 2.2.4. F<sub>max</sub> max. zulässige Firsthöhe = mittlere Höhe der Straßenoberfläche (Asphaltoberfläche) der gepl. Erschließungsplanung in jeweiliger Verlängerung der Front der Grundfläche des gepl. Gebäudes zur Straße - Dachhaut des Firstes  
 2.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)  
 2.3.1. offene Bauweise  
 2.3.2. Baugrenze  
 2.5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 2.5.1. Straßenverkehrsflächen  
 2.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)  
 2.6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 2.6.2. Anpflanzungen von Laubbäumen, Bestand von Laubbäumen  
 2.6.3. Anpflanzungen von Sträuchern, Bestand von Sträuchern  
 2.7. Grünflächen  
 2.7.1. Private Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
 2.8. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen  
 2.8.3. Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes  
 2.9. Baugestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)  
 2.9.1. Pult-/Sattel-/Walm-/Flachdach
- 3. Nutzungsschablone**
- | Baugebiet        | Zahl der Vollgeschosse   |
|------------------|--------------------------|
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl      |
| Bauweise         | Dachform                 |
|                  | Dachneigung              |
|                  | max. zulässige Firsthöhe |

## Ausgleichsfläche Maßstab 1 : 500



## 4. Textliche Festsetzungen

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 4.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO:  
Es wird Allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung festgesetzt.
- 4.2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO:  
Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,6; Vollgeschoss und ein ausbaufähiges Dachgeschoss und der ergänzenden Festsetzung einer max. Firsthöhe. Diese Festsetzungen dienen der Begrenzung von Gebäuden in der Flächen- und Höhenentwicklung, um eine Eingliederung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.
- 4.3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO:  
Es wird eine zulässige max. Firsthöhe (max. zulässige Firsthöhe = mittlere Höhe der Straßenoberfläche (Asphaltoberfläche) der gepl. Erschließungsplanung in jeweiliger Verlängerung der Front der Grundfläche des gepl. Gebäudes zur Straße - Dachhaut des Firstes) von 10,50 m bei SDWD/DFD festgesetzt.  
Es wird eine zulässige Gebäudehöhe (max. zulässige Gebäudehöhe = Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses - Oberkante Dachhaut des Firstes) in analoger Höhe der o. a. Firsthöhe festgesetzt.
- 4.4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird folgende Ausgleichsmaßnahme zur Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan festgesetzt:  
Auf der Ausgleichsfläche (Gemarkung Schönstadt, Flur 18, Flurstück 4), mit einer Fläche von 2713 m<sup>2</sup>, wird eine artenreiche Saumvegetation trautcher Standorte auf einem bislang als Weide intensiv genutztem Grünland entwickelt. Zu diesem Zweck wird die Fläche bis auf ein Höheniveau einer temporär periodisch überflutenden Fläche, bezüglich des angrenzenden Schwarzen Wasser, abgegraben.  
Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind bauliche Anlagen unzulässig.
- 4.5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:  
Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm) zwischen einer geschlossenen Laubstrauchhecke im Abstand von 10 m anzupflanzen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die innerhalb der Plankarte festgesetzten Laubbäume entlang der geplanten Erschließungsstraße als einheimische und standortgerechte Hochstammgehölze anzupflanzen und mit der nötigen Pflege zu unterhalten. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Die Arten sind ausschließlich der folgenden Pflanzliste zu entnehmen. Die jungen Bäume sind mit einem Dreibeck vor Verbüß zu sichern. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Es gilt mind. ein Strauch je qm. Die Arten sind ausschließlich der folgenden Pflanzliste zu entnehmen.  
Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als strukturreiche Hausgärten anzulegen. Die Hausgärten sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen. Schotterflächen innerhalb der Hausgärten sind unzulässig - mit Ausnahme von Zuwegungen. Mindestens 80% der Grundstücksflächen, d.h. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gem. § 23 Abs. 5 BauNVO abzüglich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen, sind als Grün- und Gartenflächen anzulegen. Dabei ist je 300 qm Grün- und Gartenfläche mind. ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
- 4.6 Pflanzliste**  
 Laubbäume:  
 Corylus avellana – Hasel, Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus oxyacantha – zweigriffeliger Weißdorn, Prunus spinosa – Schlehe, Rosa canina – Hundrose, Rhamnus cathartica – Kreuzdorn, Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen, Cornus sanguinea – Roter Hartrieel, Viburnum opulus – Schneeball, Viburnum lantana - Wolliger Schneeball, Sambucus nigra – schwarzer Holunder  
 Laubbäume:  
 Ausschließlich Regionalarten der einheimischen standortgerechten Hochstammgehölze:  
 Afzelia, Bismarckpappel, Bitterfeiger Sämling, Brauner Matopfel, Danziger Kantapfel, Freiherr von Berlepsch, Gelber Richard, Herenapfel, Haugapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Muskatrenette, Ontario, Oldenburger, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Roter von Bockoop, Rote Sternrenette, Schaftraube  
 Birnen: Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gute Graue, Gute Luise, Graue Jagdbirne, Grüne Jagdbirne, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne  
 Eilbäume, Zwischstammgehölze: Frühweitschige, Ortenauer Hausweitschige, Wangenheims Frühweitschige  
 Kirschen: Büttlers rote Knorpekirsche, Frühe rote Meckenheimer, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpekirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpekirsche
- 4.7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB:  
Bei Neu- und Ersatzpflanzungen von Gehölzen sind ausschließlich bodenständige einheimische und standortgerechte Arten entsprechend der o. a. Pflanzliste zu verwenden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Ausfälle sollen durch Pflanzungen der gleichen Art ersetzt werden.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 4.8. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:  
Bei der Fassadengestaltung der Außenwand im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist Putz in ortstypischen, gedeckten Farbtönen (Mineralfarben) oder eine Holzverschalung auszuführen (keine Verwendung von grellen Farbtönen). Diese Festsetzung dient der Anpassung der zukünftigen Gebäude an den das Plangebiet umgebenden Gebäudebestand.
- 4.9. Gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO:  
Es werden folgende Festsetzungen für die Ausführung des Daches getroffen:  
Die Dachneigung der Dachflächen soll bei Haupt- u. Nebengebäuden 5° bis 45° und bei Garagen 0° bis 45° gegenüber der Horizontalen betragen.  
Die Farbe der Dächer ist in nicht glänzenden Tönen zu gestalten.  
Die Nutzung der Dachflächen der Gebäude mit Solaranlagen wird empfohlen. Im Falle eines Flachdaches ist eine Nutzung mit einer Solaranlage sowie eine Dachbegrünung durchzuführen.  
Es sind Regenwassernutzungsanlagen, die die Verwendung von Niederschlagswasser von den Dachflächen als Brauchwasser im Gebäude und für gärtnerische Zwecke vorsehen, zu erstellen.  
Die Kapazität der Zisterne ist mit einem entsprechend dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/m<sup>2</sup> Dachfläche) vorzunehmen.  
Der Überlauf der Zisterne ist eine Versickerungsmulde oder Muldenrinne einzuführen. Die Versickerungsmulde (oder Muldenrinne) ist in ihrem Volumen gemäß DWA A 138 zu errechnen und entspricht § 8 WHV bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.
- 4.10. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO:  
Als Einfriedungen sind zugelassen:  
- Hecken (vgl. Pflanzliste in der Begründung)  
- Stahlnägel in Verbindung mit Hecken (gemäß Pflanzliste)  
Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen müssen eine Sockelfreiheit erhalten, die Kleintieren das Passieren ermöglicht.

4.11. Gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO:  
Die Stellplätze und die Zufahrten zu den Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigen Pflanzungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen.  
Die Zahl der Stellplätze bemittelt sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Cölbe.

## 5. Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als „nachrichtliche Übernahme“ aufgenommen:  
1. Gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugebiet eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 l/min auf die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen.  
2. Spätestens bei Beginn der Nutzung von Gebäuden muss das Grundstück in einer solchen Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.  
3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Ausstiege- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.
- 5.2. Gem. § 9 Abs. 8 BauGB i. V. m. § 21 DSchG:  
Funde von Bodendenkmälern sind der Denkmalfachbehörde unverzüglich anzuzeigen.
- 5.3. Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB:  
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntm. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichnungsverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntm. vom 28.05.2018, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.06.2020 (BGBl. I S. 378)

## 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.03.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_

## 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschl. ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_  
 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB:  
 Der Planentwurf wurde in der Verwaltung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ einschl. ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_

## 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:

Der Planentwurf wurde am \_\_\_\_\_ zur Satzung beschlossen.

Cölbe, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt

\_\_\_\_\_ Bürgermeister

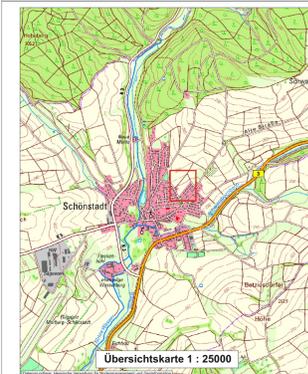
## 4. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 Nr. 4 BauGB:

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht. Damit hat der Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.

Cölbe, den \_\_\_\_\_ Siegel der Stadt

\_\_\_\_\_ Bürgermeister

## Gemeinde Cölbe Ortsteil Schönstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ Maßstab 1 : 500



Planungsgebiet

Stand: 13.11.2023, Vorentwurf, Gez. K.K., Gepr. H.M.

**Planungsgruppe Müller**  
 Dipl.-Geographin, Dipl.-Ingenieurin u. Ingenieurin  
 Lubk. Marburg-Bleckenkopf  
 Zur Gausenstraße 2, 35085 Ebsdorfergrund  
 Tel: 06424/945995