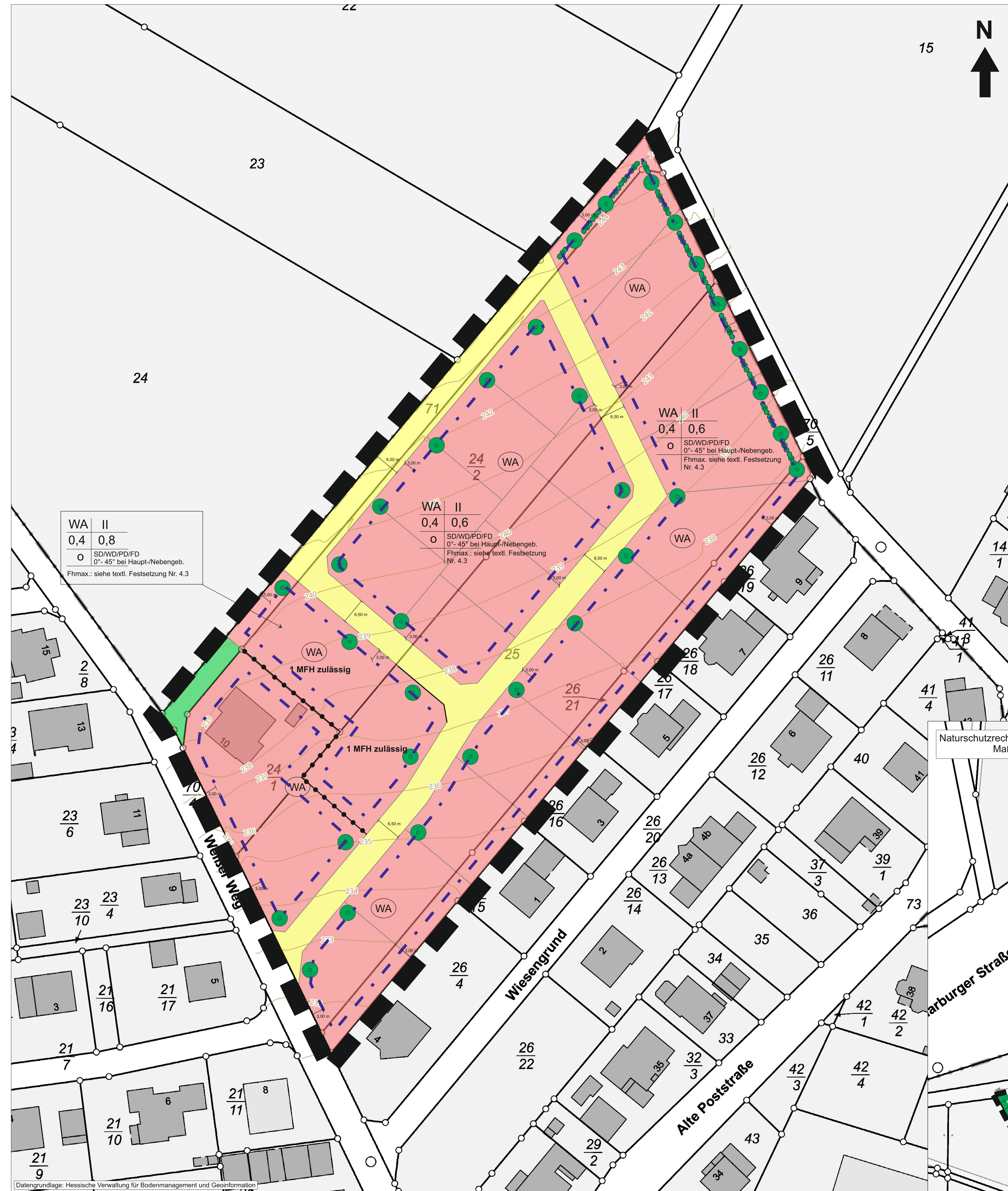


Gemeinde Cölbe Ortsteil Schönstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5.19 „Im nassen Rodt II“ Maßstab 1 : 500



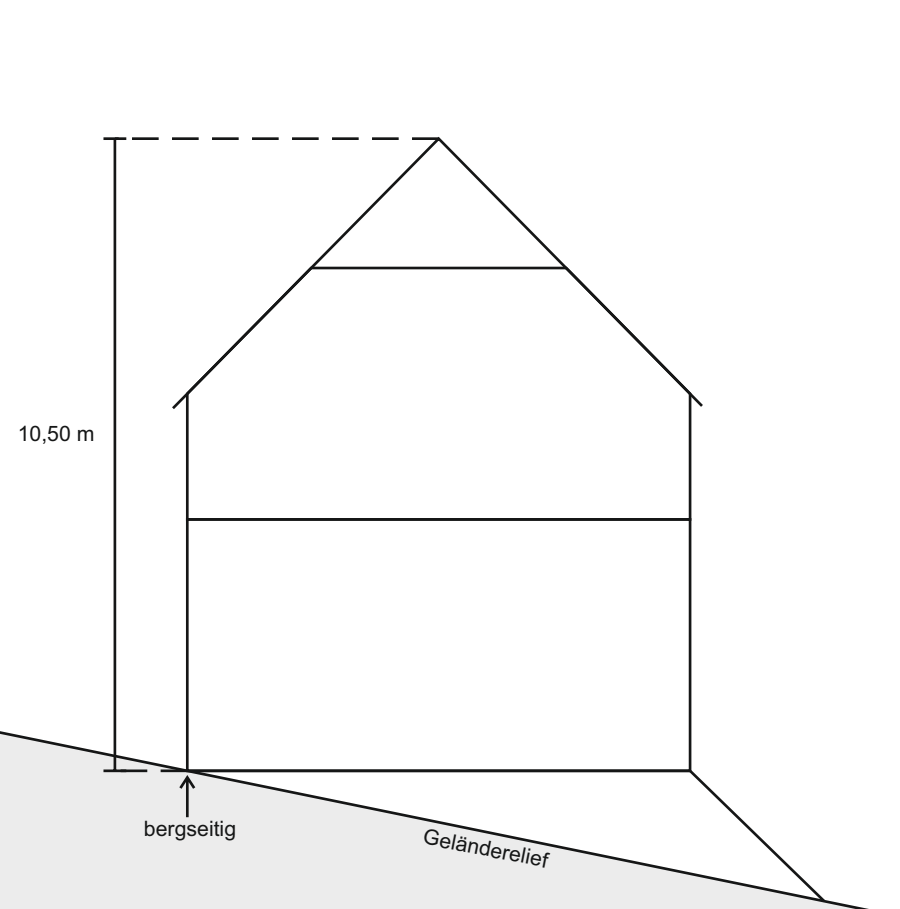
Legende

- 1. Zeichenerklärung**
1.1. Katasteramtliche Darstellung
 1.1.1. Flur 2
 1.1.2. Flurstücknummer
 1.1.3. Vorhandene Grundstücks- und Wegparzelle 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. II Zahl der Vollgeschosse
 2.2.4. Fhm: max. zulässige Firsthöhe = Abstandsmaß von der höchsten gemessenen Höhe (bergseitig) der Straßenoberfläche (Asphaltoberfläche Deckschicht Straße) 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. 5 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. Putz/Sattel-Walm-/Flachdach

Nutzungsschablone

Baugetbiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform
	Dachneigung
	max. zulässige Firsthöhe

Schematische Darstellung der Firsthöhe



Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche 1 Maßstab 1 : 500



4. Textliche Festsetzungen

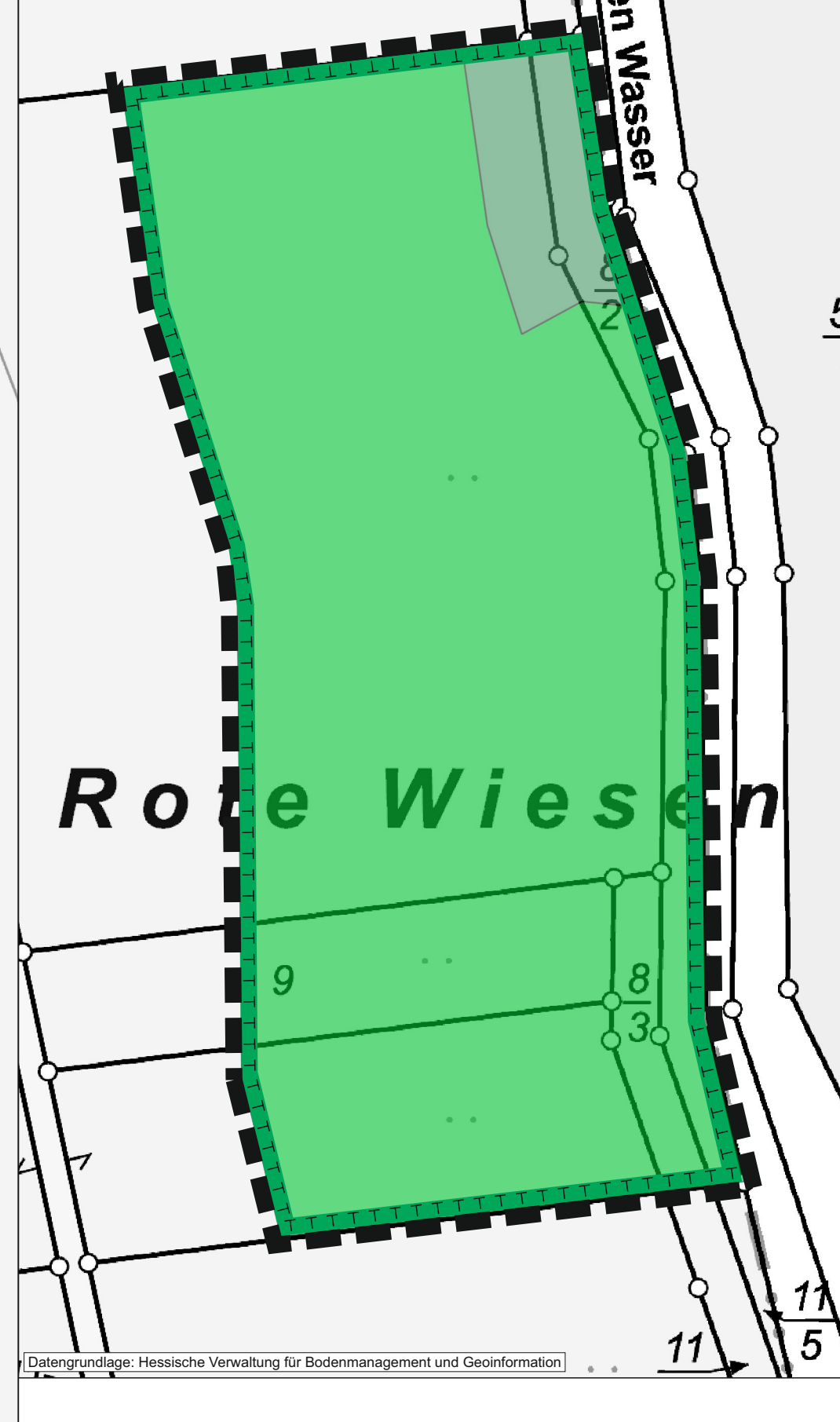
Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

- 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:
Im mittleren und östlichen Teil des Plangebietes:
Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,6; 1 Vollgeschoss und ein ausbaufähiges Dachgeschoss und der ergänzenden Festsetzung einer max. Firsthöhe. Zulässige Hausformen sind Einzel- und Doppelhäuser.
Im westlichen Teil des Plangebietes (im Bereich der zulässigen Mehrfamilienhäuser):
Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,6; 2 Vollgeschosse und der ergänzenden Festsetzung einer max. Firsthöhe. Zulässige Hausformen sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser (Maximal 6 Wohneinheiten).
Diese Festsetzungen dienen der Begrenzung von Gebäuden in der Flächen- und Höhenentwicklung, um eine Eingliederung in das Siedlungs- und Landschaftsbild und in die Landschaft zu erreichen.
- 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 = höchster Punkt der Straßenoberfläche (bergseitig) in jeweiliger Verlängerung der Front der Grundfläche des Gebäudes - Dachhaut des Firstes) von 10,50 m bei SDWD/DPDFD (0°-45° bei Haupt-/Nebengeb.) und 7,00 m bei OK Altika bei FD 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 m², wird eine artenreiche Sauervegetation feuchter 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. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist im Sinne der Pflege durch Beweidung in extensiver Form (Scharbeweidung) vorzunehmen.
- 4.5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege und Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei strahlungsarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1.800 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin. Flächige Fassadenstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 60 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte“ Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.
- 4.5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB:
Entlang der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze sind einheimische, standortgerechte Laubbäume (Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm) zwischen einer geschlossenen Laubhecke im Abstand von 10 m anzupflanzen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind innerhalb der Pflanzreife 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 Dreieck vor Verbleib 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. Das ist bei 300 qm Grün- und Gartenfläche mind. ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
- 4.6. Pflanzliste
Laubsträucher:
Corylus avellana – Hasel, Crataegus monogyna – Eingriffeliger Weißdorn, Crataegus oxyacantha – zweigfingriger 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 Hochstammobstbäume:
Äpfel: Bismarckapfel, Bitterfelder Sämling, Brauner Mantelapfel, Daziger Kantapfel, Freiherr von Berlepsch, Gelber Richard, Herrenapfel, Haugapfel, Jacob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Muskatrenette, Ontario, Oldenburger, Orleans Renette, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Winterapfel, Roter von Bockkop, Rote Sternrenette, Schafnase
Birken: Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gute Graue, Gute Luise, Graue Jagdbirne, Grüne Jagdbirne, Nordhäuser Winterforelle, Pastorenbirne
Pflaumen, Zwischlingen, Büllers Frühzweitsche, Orienauer Hauszweitsche, Wangenheims Frühzweitsche
Kirschen: Büllers rote Knorpelkirsche, Frühe rote Meckenheimer, Große Prinzessin, Große schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schneiders späte Knorpelkirsche
- 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 entgegen 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 erdigen, gedeckten Farbtönen (Mineralanstriche) oder eine Holzverschalung auszuführen (keine Verwendung von grellen Farbtönen). Diese Festsetzung dient der Anpassung der zukünftigen Gebäude an den das Plangebiet benachbarten 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 Dachbegrenzung durchzuführen.
Es sind Regenwasserzuleitungsanlagen, 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 entsprechenden dimensionierten Rückhalte- (20-25 l/qm Dachfläche) und Speicherraum (20-25 l/qm Dachfläche) vorzunehmen.
Der Überlauf der Zisterne ist eine Versickerungsmulde oder Muldenrinne einzuführen. Die Versickerungsmulde (oder Muldenrinne) ist in ihrem Volumen gemäß DWA A 158 zu errechnen und entsprechend § 8 WHG 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)
- Stahlfankäme in Verbindung mit Hecken (gemäß Pflanzliste)
Sockelmauern sind grundsätzlichen zulässig, um Kleintieren ein Passieren zu ermöglichen und es ist eine 15 cm hohe Sockelfreiheit zwischen Bodenoberfläche und Einfriedung zu gewährleisten. Ausdrücklich zur Erstellung von Aufschüttungen in Verbindung mit Stützmauern (Stützmauern, Bruchsteinmauern, Sockelmauern) ist die Erstellung von Sockelmauern zulässig.
- 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 wasserundurchlässigen Pflasterungen, oder als wassergebundene Decke anzulegen. Die Zahl der Stellplätze bemisst sich entsprechend der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Cölbe.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche 2 Maßstab 1 : 500



5. Nachrichtliche Übernahmen

- 5.1. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB wird als „nachrichtliche Übernahme“ aufgenommen:
1. Gem. DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist für das Baugelände 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 befahrten öffentlichen Verkehrsfläche liegen oder eine solche öffentlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrten öffentlichen Verkehrsfläche ausweisen, damit der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
3. Die erforderlichen Zugänge, Zufahrten, Ausstiegs- und Bewegungsflächen sind entsprechend DIN 14050 Flächen für die Feuerwehre auf Grundstücken spätestens zur Nutzung der Gebäude auszuführen und zu befestigen.
- 5.2. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 21 DStGH:
Funde von Bodendüngeleinträgen 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.

- 5.4. Gem. § 9 Abs. 6 BauGB:
Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Wrohlatr - Stadtländler (Zone III-B). Es wird festgesetzt, dass die Schutzgebietsverordnung des o. a. Trinkwasserschutzgebietes zu beachten ist.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntm. vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntm. vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 08. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntm. vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntm. vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntm. vom 28.05.2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2023 (BVBl. S. 582)

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB:
Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 29.03.2023 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 31.03.2023.

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 _____.

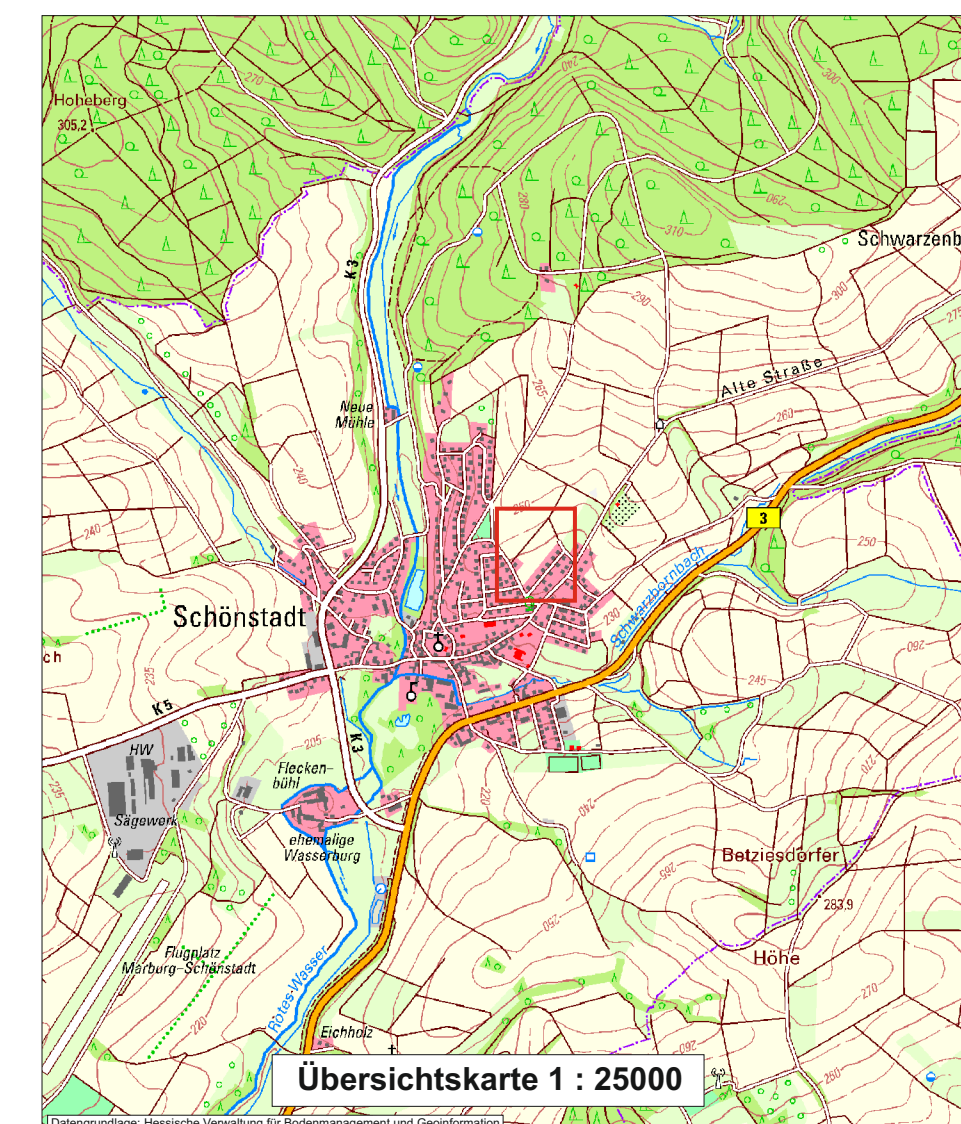
3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB:
Der Planentwurf wurde am _____ zur Satzung beschlossen.

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



Stand: 25.09.2024, Entwurf: Gez. K.K., Gepr. H.M.