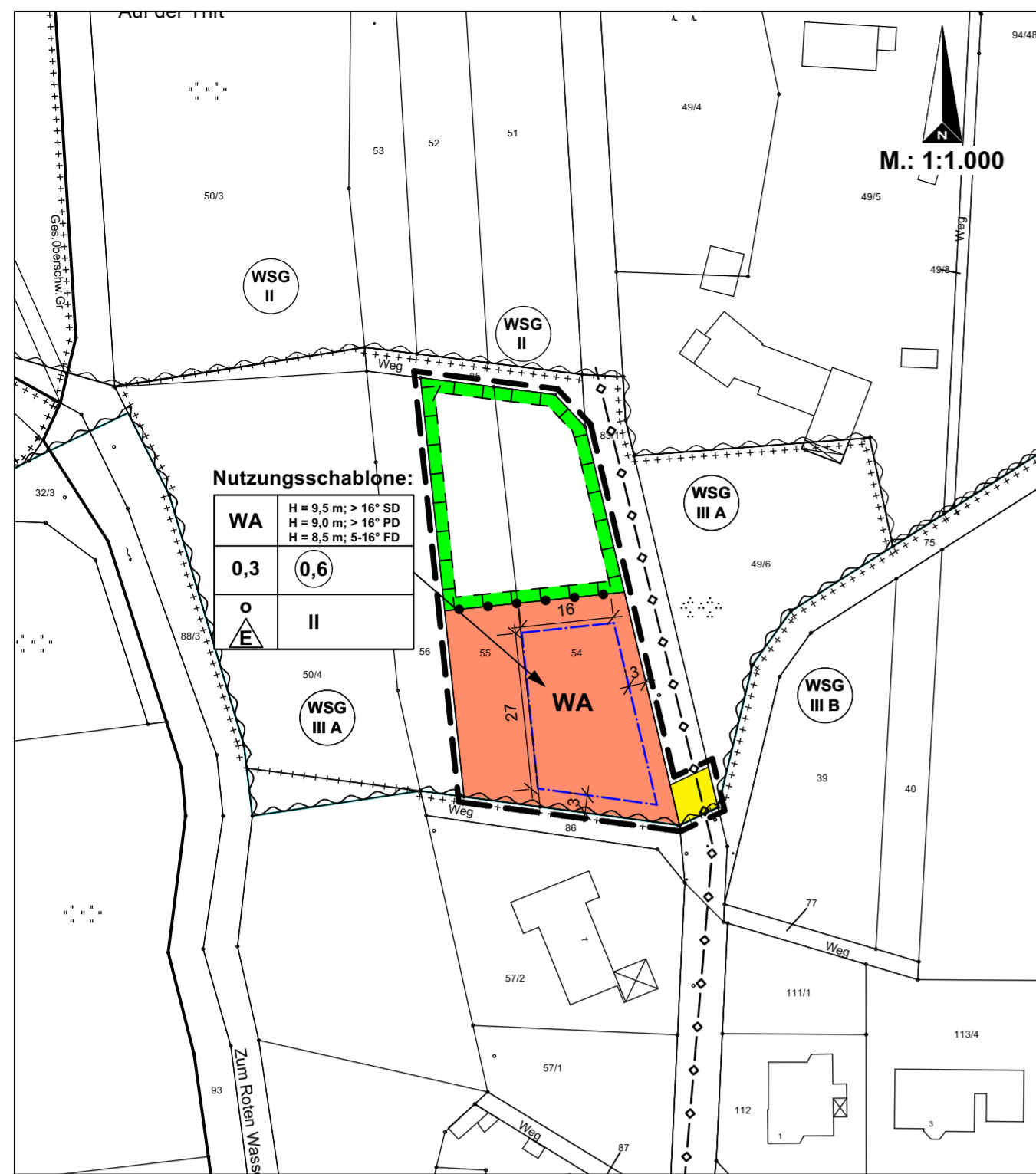


**Bebauungsplan Nr. 5.20 für den Bereich "Auf der Trift" in der Gemarkung Schönstadt**



**Zeichenerklärung**

<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)	
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)	
<b>MASS DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
Nutzungsschablone:	
Art der baulichen Nutzung Wohngebiet	max. Höhe (H) der bau. Art. in Meter Dachform: SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach
Grundflächenzahl (GFZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise 2 = offene 3 = nur Einzelhäuser zulässig	max. Zahl der Vollgeschosse
<b>BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
Baugrenze	
offene Bauweise	
nur Einzelhäuser zulässig	
<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
Straßenverkehrsfläche (nachrichtlich)	
<b>HAUPTVERSÖRGENGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
unterirdisch, Kanal (nachrichtlich)	
<b>WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 8 BauGB)	
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen	
Wasserschutzgebiet, Zone II, III A und III B	
<b>FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	
Flurstücknummer	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	

**1 Planfestsetzungen (Textliche Festsetzungen nach BauGB und BauNVO)**

Innerhalb des Bebauungsplanes werden nachfolgende Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen. Sie dienen zur Wahrung des Ortsbildes und zur gestalterischen Einbindung in die vorhandene Umgebung.

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

Innerhalb des Bebauungsplangebiets wird ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Mit der Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes wird dem langfristigen Entwicklungsziel der Gemeinde entsprochen. Zum Schutz der Wohnfunktion sind alle nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen
- nicht Bestandteil des Bebauungsplans; sie werden ausgeschlossen.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 19, 20 BauNVO)**

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung sowie durch die Gebäudehöhe (H) festgelegt.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird auf II (2) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (H) wird zudem als Höchstmaß festgesetzt. Es gelten folgende Festsetzungen:  
 H = 9,5 m für Satteldächer und sonstige geeignete Dachformen über 16 Grad  
 H = 9,0 m für einseitige Pultdächer über 16 Grad Dachneigung  
 H = 8,5 m für Flachdach und flachgeneigte Dächer von 5 bis 16 Grad

Oberer Bezugspunkt ist die obere Dachbegrenzungskante (Firstlinie bei geneigten Dächern, Attika bei Flachdächern). Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante des natürlichen Geländes, am tiefsten Geländepunkt gemessen.

**1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)**

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen halten einen Abstand von 3 m zu Nachbarflurstücken sowie einen Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie des Triftwegs ein.

**1.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO)**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie die nach Landesrecht ohne Abstandsflächen zulässigen Maße einhalten.

**1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. Nr. 11 BauGB)**

Die bestehende und als solche abgegrenzte Verkehrsfläche (Triftweg) fungiert bereits als Erschließungsanlage. Mit dem Bebauungsplan erfolgt keine Änderung hinsichtlich der Verkehrsflächenabgrenzung.

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

Eine Kompensation des Eingriffs erfolgt innerhalb des Plangebiets im nördlichen Bereich der Flurstücke 54 und 55, Flur 13 (Gemarkung Schönstadt) und sieht die Extensivierung der Wiesenfläche sowie die Anlage einer Baumgruppe aus Obstgehölzen nebst Strauchpflanzungen vor.

Die bestehende Mähweide ist in eine extensive Wiesenutzung zu überführen. Die Nach- und Übersaat ist mit standortgerechtem Regio-Saatgut vorzunehmen, in diesem Fall für magere Mähwiesen oder Mähweiden aus dem Artenspektrum der Glatthaferwiesen. Zur dauerhaften Erhaltung als Wiesenstandort wird eine 1 bis 2-schürige Mahd festgelegt. Der erste Schnitt findet nicht vor Mitte Juni statt. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren. Bei der Bewirtschaftung der Wiesenfläche ist auf jegliche Düngung und Biozideinsatz zu verzichten. Alternativ ist eine extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen möglich.

Es wird die Pflanzung von 9 St. Streuobstgehölzen (Stammumfang 12-14 cm) mit einem Pflanzabstand von 10 m zueinander und 5 m zu den angrenzenden Flurstücken festgesetzt. Aus den folgenden Artengruppen sind landschaftstypische Streuobstsorten zu verwenden, wobei sowohl Sorten aus einer einzelnen Artengruppe als auch aus unterschiedlichen Gruppen gewählt werden können:

- Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge, Mirabelle, Quitte, Reneclaud, Speierling, Walnuss, Mispel, Elsbeere, Esskastanie.

Zum Schutz vor Verbiss ist ein Fraßschutz an den Bäumen anzubringen. Zudem sind die Bäume durch Dreibeckel zu stabilisieren.

Als Pflegemaßnahme sind regelmäßige Erziehungs- bzw. Erhaltungsschnitte der Obstbäume durchzuführen. Auf den Einsatz von synthetischem Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist zu verzichten. Zudem sind in der Peripherie des Plangebiets Strauchpflanzungen folgender Arten vorzunehmen:

- Hainbuche, Hasel, Hundsrose, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Eingrifflicher Weißdorn

**2 Örtliche Bauvorschrift (Bauordnungsrechtliche Vorschriften)**

Auf der Ermächtigungsgrundlage des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO werden örtliche Baugestaltungsvorschriften getroffen und in den Bebauungsplan Nr. 5.20 „Auf der Trift“ aufgenommen. Die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich lediglich auf die Flurstücke 54 und 55 innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

**2.1 Dachgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind folgende Dachformen zulässig: SD = Satteldach / PD = Pultdach / VPD = versetztes Pultdach / FD = Flachdach. Die zulässige Dachneigung gegenüber der Horizontalen beträgt für Haupt- und Nebengebäude 5 bis 45° (Grad). Für Garagen beträgt die zulässige Dachneigung 0 bis 45° (Grad).

Die Dachflächen von geneigten Dächern sind ausschließlich mit dunkel getönten, matten Materialien aus Ton, Beton, Schiefer oder Zink (ziegelrot, Brauntöne und Anthrazit) einzudecken. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Zur Verbesserung der Klimafunktionen sind Dachbegrünungen zulässig.

**2.2 Gestaltung von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwegen (§ 91 Abs. 1 Nr. 4 HBO)**

Es sind nur Gehwege, Stellplätze und Zufahrten in wasserdurchlässiger Bauweise, als wassergebundene Decke oder in Natur- oder Kunststeinpflaster (z.B. Betonsteinpflaster mit einem Mindestfugenanteil von 30 % bzw. Öko-Pflaster) zulässig.

**2.3 Grundstücksgestaltung (§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**

Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu pflegen. Abgängige Pflanzungen sind binnen eines Jahres zu ersetzen. Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38 – 40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

**3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**

**3.1 Nutzung von Niederschlagswasser**

Nach § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG soll Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die ortsnahe Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang vor der Einleitung in ein Fließgewässer bzw. Kanalisation. Falls Untergrundverhältnisse eine gezielte Versickerung nicht zulassen, ist vor der Einleitung eine Rückhaltung vorzusehen. Die fehlende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ist nachzuweisen.

**3.2 Trinkwasserschutzgebiet**

Der Planungsraum liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen Schönstadt (534-029). Die Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Erforderliche Ausnahmegenehmigungen von der Trinkwasserschutzgebietsverordnung für den Tiefbrunnen Schönstadt können nur für flachgründige Bodeneingriffe (nur flache Fundamentgründungen, kein Keller) in Aussicht gestellt werden. Eine Bebauung ist nur dann möglich, wenn eine hydrogeologische Fremdüberwachung während der kompletten Bauphase sichergestellt wird.

Der Planungsraum grenzt zudem an die Zone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes Wohrratal- Stadtalendorf (534-001). Die Vorgaben der Trinkwasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

**3.3 Baugrund / Schutz des Mutterbodens / Bodenschutz**

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein Ingenieurbüro werden empfohlen.

Zum Schutz des Mutterbodens wird auf § 202 BauGB hingewiesen. Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Während der Bauphase ist folgendes zu beachten:

- Verdichtungen im künftigen Gartenbereich sollen vermieden werden.
- Der Abtrag und die Bearbeitung des Bodens sollen mit Fahrzeugen und Maschinen mit geringem Gewicht erfolgen.
- Ober- und Unterboden sind getrennt abzutragen und zwischenzulagern.
- Der Einbau von Bodenmaterial bzw. die Wiederherstellung der Freiflächen hat fachgerecht zu erfolgen. Der Eintrag von schadstoffhaltigem Bodenmaterial und Bauabfällen ist hierbei zu verhindern.
- Während der Bauphase anfallende Baureste und Abfälle und andere Fremdstoffe sollen nicht ins Erdreich eingebracht werden.
- Wege und Plätze auf dem Grundstück sollen so angelegt werden, dass möglichst wenig Boden versiegelt wird.

Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidenten in Hessen zu beachten ([www.rp-giessen.hessen.de](http://www.rp-giessen.hessen.de), Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Bei eventuell zutage tretenden organoleptischen Bodenveränderungen (Farbe, Geruch, Konsistenz) ist die Aufsichtsbehörde (RP-Gießen) zu benachrichtigen.

Bei Baumaßnahmen anfallender unbelasteter Erdaushub, Bauschutt (Ziegel, Beton, Steine) und Baustellenabfall, sollte getrennt gehalten und möglichst einer Verwertung zugeführt werden.

Mutterboden ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vergeudung zu schützen. Das o.g. Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

**3.4 Denkmalpflege**

Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und/oder Fundgegenstände (Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc.) zu Tage, sind diese gemäß § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstellen sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

**4 Verfahrensvermerke**

Verfahrensschritt nach BauGB	Durchführungsdaten
Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB	Beschluss vom 05.10.2021 Bekanntmachung am 21.01.2022 Mittellungsblatt Nr. 02/2022
Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren - Offenlage)	Vom 31.01.2022 bis einschl. 04.03.2022 Bekanntmachung am 21.01.2022 Mittellungsblatt Nr. 02/2022
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB (Förmliches Beteiligungsverfahren)	Vom 31.01.2022 bis einschl. 04.03.2022 Beteiligung mit Schreiben vom 28.01.2022
Satzungsbeschluss	Beschluss vom
Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Bauleitplanung mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Gemeindevertretung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	Cölbe, den .....  Bürgermeister
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am .....	Cölbe, den .....  Bürgermeister

**5 Rechtliche Grundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634).

**Baunutzungsverordnung (BauNVO):** Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786).

**Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG):** Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Einführung einer wasserrechtlichen Genehmigung für Behandlungsanlagen für Deponiesickerwasser, zur Änderung der Vorschriften zur Eignungsfeststellung für Anlagen zum Lagern, Abfüllen oder Umschlagen wassergefährdender Stoffe und zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2771).

**Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 03. Mai 2019 durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus (BGBl. I Nr. 19 vom 16.05.2019 S. 706).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 03. Mai 2019 durch Artikel 8 des Gesetzes zur Beschleunigung des Energieleitungsausbaus (BGBl. I Nr. 19 vom 16.05.2019 S. 706).

**Hessisches Bauordnung (HBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198).

**Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)** – Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler vom 28.11.2016 (GVBl 2016, 21 ff., FFN 76-17).

**Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)** - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 20.12.2010 (GVBl. I S. 629), zuletzt geändert am 28. Mai 2018 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung des Hessischen Wassergesetzes und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften (GVBl. Hessen Nr. 8 vom 05.06.2018, S. 184).

**Hessisches Wassergesetz (HWG)** in der Fassung vom 14.12.2010 (GVBl. I S. 548) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.08.2018 (GVBl. I S. 366).

**Planzeichenverordnung (PlanzV):** Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt (BGBl. I Nr. 25 vom 12.05.2017 S. 1057).

**Raumordnungsgesetz (ROG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.12.2008 BGBl. I S.2986), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 durch Artikel 2 Absatz 14a und 15 des Gesetzes zur Modernisierung des Rechts der Umweltverträglichkeitsprüfung (BGBl. I Nr. 52 vom 28.07.2017 S. 2808).

**Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

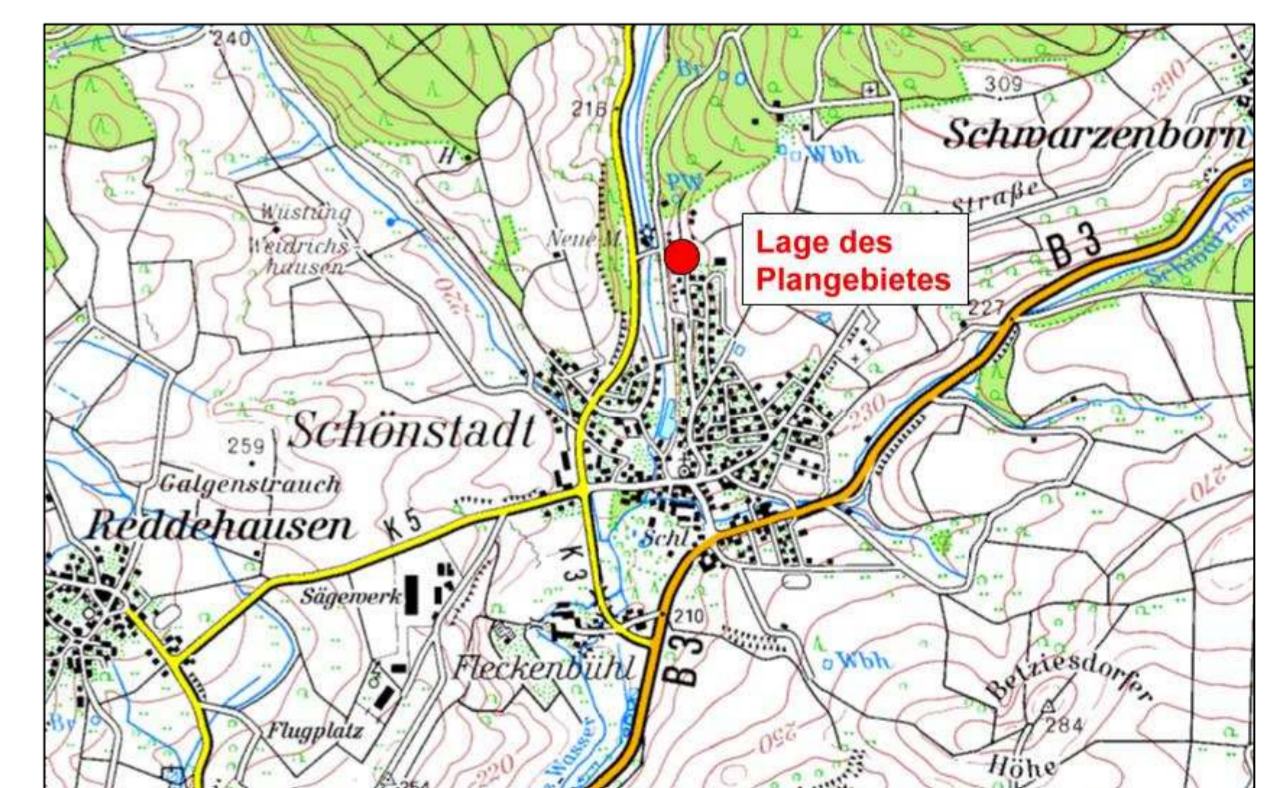
**Bauleitplanung der Gemeinde Cölbe**



**Ortsteil Schönstadt - Landkreis Marburg-Biedenkopf**

**Bebauungsplan Nr. 5.20 für den Bereich „Auf der Trift“ in der Gemarkung Schönstadt (Verfahren nach § 13b BauGB)**

**- Planzeichnung und textliche Festsetzungen -**



Im Auftrag der Gemeinde Cölbe  
 Bearbeitung: Planungsbüro Geisler  
 Stand: 05.12.2022  
 Verfahren: Ausfertigung zum Satzungsbeschluss

**Planungsbüro Geisler**

Planungsbüro Geisler  
 Dipl.-Ing. F. Geisler  
 Goßfeldener Weg 6  
 D - 35091 Cölbe

Tel.: 0 64 21 - 87 02 07  
 Fax: 0 64 21 - 87 02 08  
 Mobil: 01 72 - 6 71 16 91  
[www.planungsbuero-geisler.de](http://www.planungsbuero-geisler.de)  
 E-mail: [planungsbuero-geisler@gmx.de](mailto:planungsbuero-geisler@gmx.de)