

# Planungsgruppe Müller

Planungsgruppe Müller • Zur Gesamtschule 2 • 35085 Ebsdorfergrund

An den  
Gemeindevorstand der Gemeinde Cölbe  
z. Hd. Herrn Bürgermeister Dr. Ried  
Kasseler Str. 88

35091 Cölbe

Holger Müller  
Geschäftsleitung

☎ 06424/9435-995  
✉ info@planungsgruppe-mueller.de

Bankverbindung:  
Müller-Schlegel  
Volksbank Mittelhessen eG  
IBAN DE19 5139 0000 0029 4240 04

Ebsdorfergrund, 17.01.2023

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen:

**Betr.:**

**Antrag zur Vorhabenbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes „Im nassen Rodt II“ der Gemeinde Cölbe im Ortsteil Schönstadt im Bereich der Flurstücke, Gemarkung Schönstadt, Flur 12, Flurstücke 24/2, 25, 26/21 und 71 (Teilfl.) für die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes und deren Erschließung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Vorhabenträger, das Bauunternehmen, Ernst Weber Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG, vertreten durch Ulrich Weber, dienstansässig: Schmalheck 9, 35625 Hüttenberg, beabsichtigt im Bereich der Flurstücke 24/2, 25, 26/21 und 71 (Teilfl.) der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung der großen Nachfrage einheimischer Bauwilliger vorzunehmen.

Zur Umsetzung dieser Absicht besteht die Notwendigkeit zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im nassen Rodt II“, um das betroffene Gebiet für die beabsichtigten Baugrundstücke zu strukturieren und das beabsichtigte Wohngebiet zu erschließen.

# Planungsgruppe Müller

Weiterhin soll das beabsichtigte Baugebiet zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild eine intensive Eingrünung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträucher erfahren.

Zur Vorsorge gegenüber einer potenziellen globalen Erwärmung des Klimas sollen zwischen den überbaubaren Flächen entsprechend große Garten- und Grünflächen mit intensivem Gehölzbestand angelegt werden, die gleichzeitig als Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten, Vögel, Fledermäuse u. a. dienen und damit die Biodiversität auf den Flächen erhöhen und einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft bewirken.

Darüberhinaus soll für den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im nassen Rodt II“ betroffenen Bereich die Festsetzung zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 37 HWG (Hess. Wassergesetz) aufgenommen werden, um einem Rückgang des lokalen Grundwasserspiegels entgegenzuwirken.

Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im nassen Rodt II“ geschaffen werden.

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Schönstadt und umfasst die Flurstücke 24/2, 25, 26/21 und 71 der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt.

Das Plangebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um der beabsichtigten Wohnfunktion zu entsprechen.

Da der betroffene Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Eine zur Aufstellung des Bebauungsplanes parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird damit nicht benötigt.

# Planungsgruppe Müller

Entsprechend dem vorgelegten Planentwurf ersucht der o. a. Vorhabenträger den Gemeindevorstand der Gemeinde Cölbe um Aufnahme des Verfahrens der Bauleitplanung gemäß § 2 Abs. 1 ff BauGB.

Mit freundlichen Grüßen



(Müller, Dipl.-Geogr.)

## Anlagen:

- Vorentwurf der Plankarte des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im nasen Rodt II“ der Gemeinde Cölbe
- Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf Basis des Städtebaulichen Gestaltungsplanes

## **Antrag zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Im nassen Rodt II“ der Gemeinde Cölbe**

Der Vorhabenträger  
Ernst Weber Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG,  
vertreten durch Ulrich Weber, dienstansässig: Schmalheck 9, 35625 Hüttenberg

stellt den Antrag

zur vorhabenbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes  
„Im nassen Rodt II“  
für ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

in der Gemeinde Cölbe,  
Gemarkung Schönstadt, Flur 12, Flurstücke 24/2, 25, 26/21 und 71

### **Beschreibung des Vorhabens**

#### Standort und Absicht

Im Bereich der Flurstücke 24/2, 25, 26/21 und 71 der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt beabsichtigt der Vorhabenträger, das Bauunternehmen, Ernst Weber Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG, vertreten durch Ulrich Weber, dienstansässig: Schmalheck 9, 35625 Hüttenberg, die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Deckung der großen Nachfrage einheimischer Bauwilliger vorzunehmen.

Der o. a. Vorhabenträger beabsichtigt das bezeichnete Flurstück einer Wohnbebauung zuzuführen.

# Planungsgruppe Müller

Das Plangebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um der beabsichtigten Wohnfunktion zu entsprechen.

Das beabsichtigte Wohngebiet soll im Zentrum über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße im Anschluss an die bestehende Ortsstraße „Weißer Weg“ erschlossen werden. Der „Weiße Weg“ erschließt das Plangebiet und bildet den Anschluss an die westlich vorhandenen Siedlungsbereiche Schönstadts. Der südliche Bereich des „Weißen Weges“ (zwischen „Dorfstraße“ und Einmündung der geplanten Erschließungsstraße des Plangebietes) wird – entsprechend den zukünftigen Anforderungen an die Erschließung infolge des geplanten neuen Baugebietes – verkehrstechnisch sowie wasser- und abwassertechnisch ausgebaut und damit vollständig erschlossen.

Weiterhin soll das beabsichtigte Baugebiet zur Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild an dessen nordwestlichem und nordöstlichem Rand eine intensive Eingrünung mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträucher erfahren.

Zur Vorsorge gegenüber einer potenziellen Erwärmung des Klimas sollen zwischen den überbaubaren Flächen entsprechend große Garten- und Grünflächen mit intensivem Gehölzbestand angelegt werden, die gleichzeitig als Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten, Vögel, Fledermäuse u. a. dienen und damit die Biodiversität auf den Flächen erhöhen und einen harmonischen Übergang vom Siedlungsbereich in die umgebende Landschaft bewirken.

Darüberhinaus soll für den von der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im nassen Rodt II“ betroffenen Bereich die Festsetzung zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser von den Dachflächen der Gebäude auf den jeweiligen Grundstücken gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie § 37 HWG (hess. Wassergesetz) aufgenommen werden, um einem Rückgang des lokalen Grundwasserspiegels entgegenzuwirken.

Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im nassen Rodt II“ geschaffen werden.

Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Schönstadt und umfasst die Flurstücke 24/2, 25, 26/21 und 71 der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt. Das Plangebiet soll gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um der beabsichtigten Wohnfunktion zu entsprechen.

# Planungsgruppe Müller

Da der betroffene Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Eine zur Aufstellung des Bebauungsplanes parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird damit nicht benötigt.

## **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Schönstadt und umfasst die Flurstücke 24/2, 25, 26/21 und 71 der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt.

## **Bauplanungsrecht (Vorhabenbez. Bebauungsplan) und Baunutzung (Art und Maß der Bebauung)**

Zur Umsetzung des o. a. Vorhabens besteht die Notwendigkeit zur vorhabenbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes „Im nassen Rodt II“, da

- das bezeichnete Gebiet hinsichtlich dessen Nutzung angepasst werden muß und der betroffene Bereich im Sinne der o. a. Nutzungsabsicht als Allgemeines Wohngebiet (WA) festzusetzen ist.

Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der vorhabenbezogenen Aufstellung des Bebauungsplanes „Im nassen Rodt II“ der Gemeinde Cölbe im Ortsteil Schönstadt zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen werden.

## Art der baulichen Nutzung (geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Aufgrund der Absicht des Vorhabenträgers innerhalb des Plangebietes ein Wohnbaugebiet zu entwickeln, soll die Art der Bebauung für das Plangebiet als Allgemeines

# Planungsgruppe Müller

Wohngebiet (WA) festgesetzt werden, um der beabsichtigten Wohnfunktion zu entsprechen.

## Maß der baulichen Nutzung (geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes)

Das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll sich an der benachbarten bestehenden Bebauung orientieren, um eine optimale Integrität der geplanten Bebauung gegenüber der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft zu gewährleisten.

So sollen 2 Vollgeschosse zugelassen werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) soll mit 0,4 eine Größe erhalten, die für die relativ großen Grundstücke innerhalb des Plangebietes eine große verbleibende Freifläche im Bereich der Grundstückes garantiert, die als Grünfläche (keine Entwicklung von „Schottergärten“) zu pflegen sein soll.

## Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe heraus

Da der betroffene Geltungsbereich im Flächennutzungsplan der Gemeinde Cölbe als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt ist, wird der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Eine zur Aufstellung des Bebauungsplanes parallele Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB wird damit nicht benötigt.

## **Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes**

Die Freiflächen des Plangebietes dienen der nötigen Freiraumerhaltung innerhalb eines Siedlungsbereiches und verhindern eine überdimensionierte Dichte im Bereich der Bebauung. Die Gestaltung der Freiflächen innerhalb eines Siedlungsraumes soll den Funktionen der Erholung und Entspannung sowie der Freizeitgestaltung dienen. Allein aus diesem Grund soll die Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes weitestgehend als Grünflächen vorgenommen werden, um diesen Funktionen zu entsprechen.

Weiterhin sollen die Freiflächen hinsichtlich der Ausprägung deren Gestaltung wichtige Funktionen

# Planungsgruppe Müller

- des Naturschutzes für die Biodiversität (Pflanzen- und faunistisches Artenspektrum) und der Eingrünung des Siedlungsraumes innerhalb des Plangebietes und an dessen Rändern
- des Klimaschutzes und der Frischluftzufuhr (Kaltluftproduktion und horizontale Luftaustauschverhältnisse) sowie
- der ortsnahen Versickerung von Niederschlagswasser zwecks Förderung des lokalen Grundwasserspiegels

übernehmen. Daher ist die Gestaltung der Freiflächen zwischen der Bebauung innerhalb des Plangebietes mit wichtigen Funktionen verbunden.

## Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes bezüglich Grünlandentwicklung und randliche Eingrünung durch Anpflanzung von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zur Anlage von Hecken- und Gehölzstrukturen

Die Gestaltung der zu erwartenden relativ großen Freiflächen des Plangebietes soll als Grünland vorgenommen werden. Der Einsatz von Dünger und Herbiziden soll unzulässig sein. Insbesondere soll das Anlegen von Steinschüttungen (Schotter- und Steinschüttungen) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen durch entsprechende Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig sein. Durch das Verbot des Anlegens von Steinschüttungen innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sowie durch die die Vorgabe des entsprechenden Anlegens von Grünland durch entsprechende Festsetzung wird Lebensraum und Nahrungshabitat für Insekten (u. a. Bienen, Tagfalter) geschaffen, um dem Rückgang der Insektenpopulationen entgegen zu wirken, die ihrerseits wiederum Nahrung für Kleinsäuger, Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien (u. a. Zauneidechse) darstellen. Durch die damit verbundene Eingrünung des Plangebietes soll ein harmonischer Übergang zwischen dem zukünftigen Siedlungsbereich und der umgebenden Landschaft erreicht werden.

## Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes als Grünflächen bezüglich Klimawirkung und Frischluftzufuhr

Die Gestaltung der relativ großen Freiflächen des Plangebietes soll als Grünland vorgenommen werden, um bei Inversionswetterlagen in den frühen Morgenstunden in-



# Planungsgruppe Müller

folge Evapotranspiration Kaltluft zu erzeugen, die als Frischluft innerhalb des Plangebietes sowie innerhalb des bestehenden südöstlichen Ortsrandes einer durch die globale Klimaerwärmung ausgelösten Überwärmung entgegenwirken soll.

## Gestaltung der Freiflächen des Plangebietes als Grünflächen zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser zwecks Förderung des lokalen Grundwasserspiegels

Die Gestaltung der relativ großen Freiflächen des Plangebietes soll als Grünland vorgenommen werden, um die Grundlage für die dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers zu schaffen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser durchgeführt werden, sofern wasserrechtliche oder sonstige Gründe nicht entgegenstehen.

Daher soll innerhalb des Plangebietes das Regenwasser in Versickerungsmulden (alternativ Muldenrigolen) ortsnah versickert werden, um dem Absinken des lokalen Grundwasserspiegels entgegen zu wirken. Die Pflanzenstruktur des Grünlandes und die oberste Bodenstruktur mit den Wurzeln des Grünlandes (A-Horizont) dienen dabei der Ausfilterung von potenziellen Belastungsstoffen des Niederschlagswassers, um diese nicht in das Grundwasser gelangen zu lassen. Die Volumen der Versickerungsmulden sind gemäß dem ingenieurtechnischen Verfahren DWA A 138 zu berechnen, die DWA M 153 ist zu beachten.

## **Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes**

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst eine Fläche von ca. 15.082 qm.

## **Verkehrliche Erschließung**

Das beabsichtigte Wohngebiet soll im Zentrum über eine 6,50 m breite Erschließungsstraße im Anschluss an die bestehende Ortsstraße „Weißer Weg“ erschlossen werden.

# Planungsgruppe Müller

Der „Weiße Weg“ erschließt das Plangebiet und bildet den Anschluss an die westlich vorhandenen Siedlungsbereiche Schönstadts. Der südliche Bereich des „Weißen Weges“ (zwischen „Dorfstraße“ und Einmündung der geplanten Erschließungsstraße des Plangebietes) wird – entsprechend den zukünftigen Anforderungen an die Erschließung infolge des geplanten neuen Baugebietes – verkehrstechnisch sowie wasser- und abwassertechnisch ausgebaut und damit vollständig erschlossen.

## **Vorhaben- und Erschließungsträgerschaft**

Die Vorhaben- und Erschließungsträgerschaft übernimmt der Vorhabenträger und zukünftige Eigentümer des Baugebietes, das Bauunternehmen, Ernst Weber Hoch- und Tiefbau GmbH & Co. KG, vertreten durch Ulrich Weber, dienstansässig: Schmalheck 9, 35625 Hüttenberg.

Der Vorhabenträger erschließt das Baugebiet verkehrlich und wasser- sowie abwassertechnisch einschließlich der weiteren erforderlichen Medien.

## **Ziele**

Planziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, die vorhandenen Flurstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes einer Neuordnung zu unterwerfen und einer Wohnnutzung mit einer Erschließung zuzuführen. Die geplanten Wohngebäude sollen als Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet werden. Die geplanten Wohngebäude sollen der Deckung der großen Nachfrage im Ortsteil Schönstadt sowie innerhalb der Gemeinde Cölbe dienen.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan soll die geordnete städtebauliche Entwicklung für das Plangebiet sicherstellen.

# Planungsgruppe Müller

Insbesondere soll der bislang nur einseitig bebaute „Weiße Weg“ am nordöstlichen Rand der Ortslage Schönstadt (westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes) beidseitig bebaut werden. Damit wird eine bestehende annähernd vollständig ausgebaute Straße durch die beabsichtigte Bauleitplanung beidseitig genutzt.

Mit letzterer Maßnahme kommt die Kommune mit der o. a. Aufstellung des Bebauungsplanes der Zielsetzung 5.2-5 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 nach, vor der Ausweisung neuer unerschlossener Siedlungsflächen, den Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig durch Nutzung von vorhandener Infrastruktur zu decken. Für die Aufstellung des Bebauungsplanes zur Nutzung vorhandener Infrastruktur besteht damit ein öffentliches Interesse, um bisherige unerschlossene unbesiedelte Gebiete im Außenbereich zu schonen.

## **Fristen**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, spätestens 2 Jahre nach Inkrafttreten der Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, die verkehrliche und wasser- sowie abwassertechnische Erschließung (Verkehr, Abwasser, Wasser) für das geplante Baugebiet im Bereich der Flurstücke 24/2, 25, 26/21 und 71 (Teilfl.) der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt fertiggestellt und abgeschlossen zu haben. Ausschließlich die Deckschicht der Erschließungsstraße kann zu einem späteren Zeitpunkt fertiggestellt werden, um Schäden der Deckschicht in dem dominierenden Zeitraum der erfolgten Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Baugebietes zu vermeiden.

## **Kostenträgerschaft**

Der Vorhabenträger trägt die Kosten

- der Planung für die vorhabenbezogene Aufstellung des Bebauungsplanes

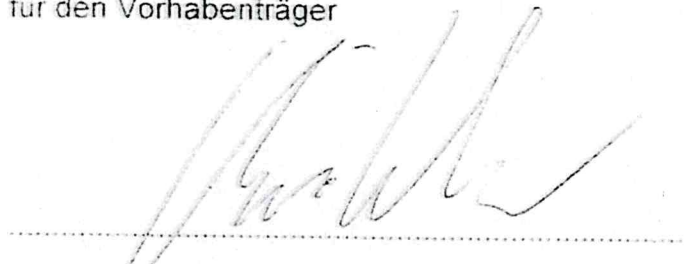
# Planungsgruppe Müller

- aller hinsichtlich des Vorhabens erforderlichen natur- und artenschutzrechtlichen Eingriffsminimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen (einschließlich deren Umsetzung und dauerhafter Pflege sowie des gegebenenfalls für Ausgleichsmaßnahmen erforderlichen Grunderwerbs).
- aller eventuell für den Immissionsschutz hinsichtlich der Durchführung des Vorhabens erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen und Maßnahmen
- aller für die Erschließung des Plangebietes erforderlichen Vorbereitungsmaßnahmen und Maßnahmen. Dies beinhaltet auch eventuell erforderlich werdende Erschließungsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes, sofern diese für das Vorhaben erforderlich sind
- des zu erstellenden Durchführungsvertrages gemäß § 12 Abs. 3 BauGB zwischen der Gemeinde Cölbe und dem Vorhabenträger.

---

Hüttenberg, den 17.01.2023

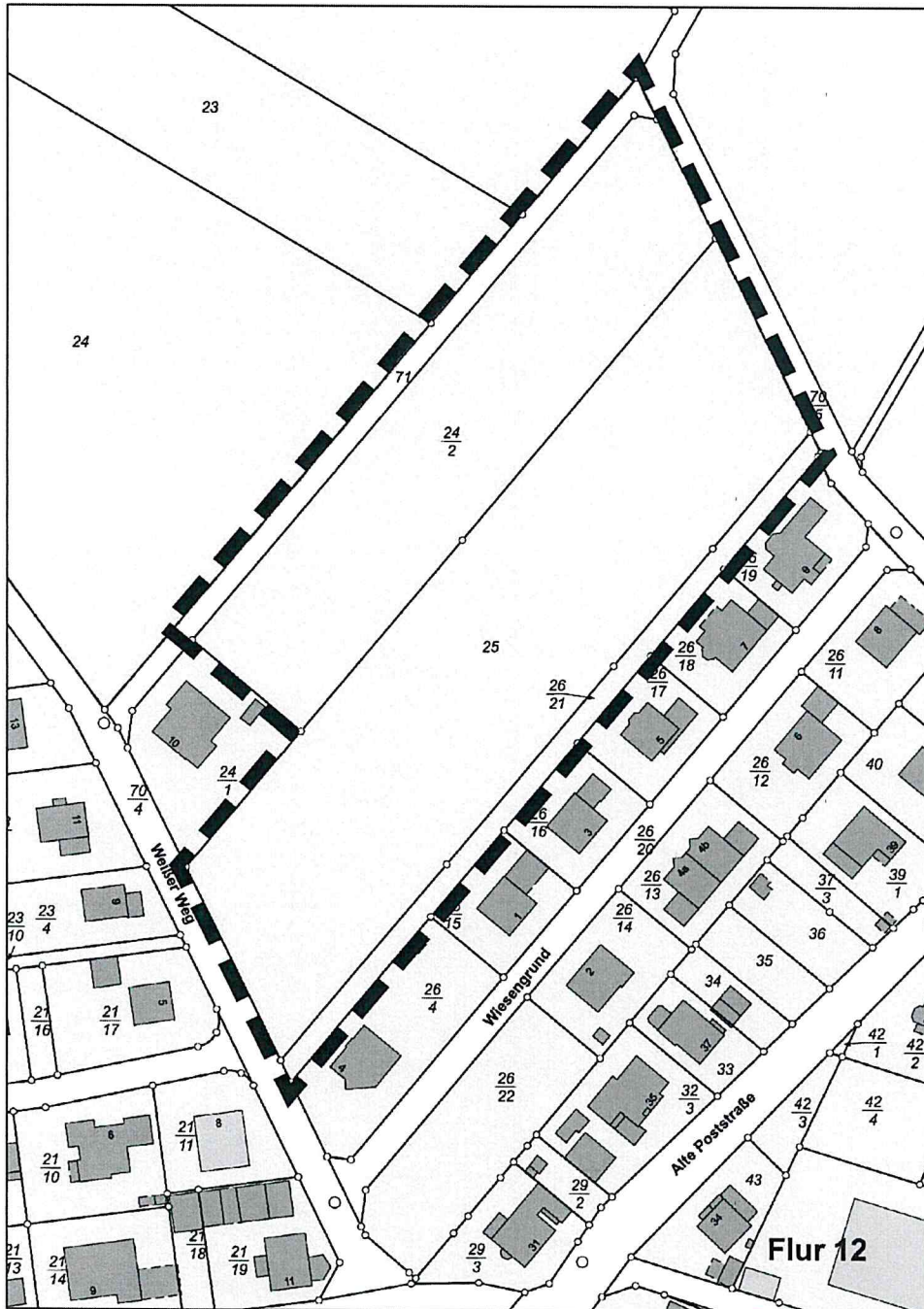
für den Vorhabenträger



(Ulrich Weber)

## Geltungsbereich

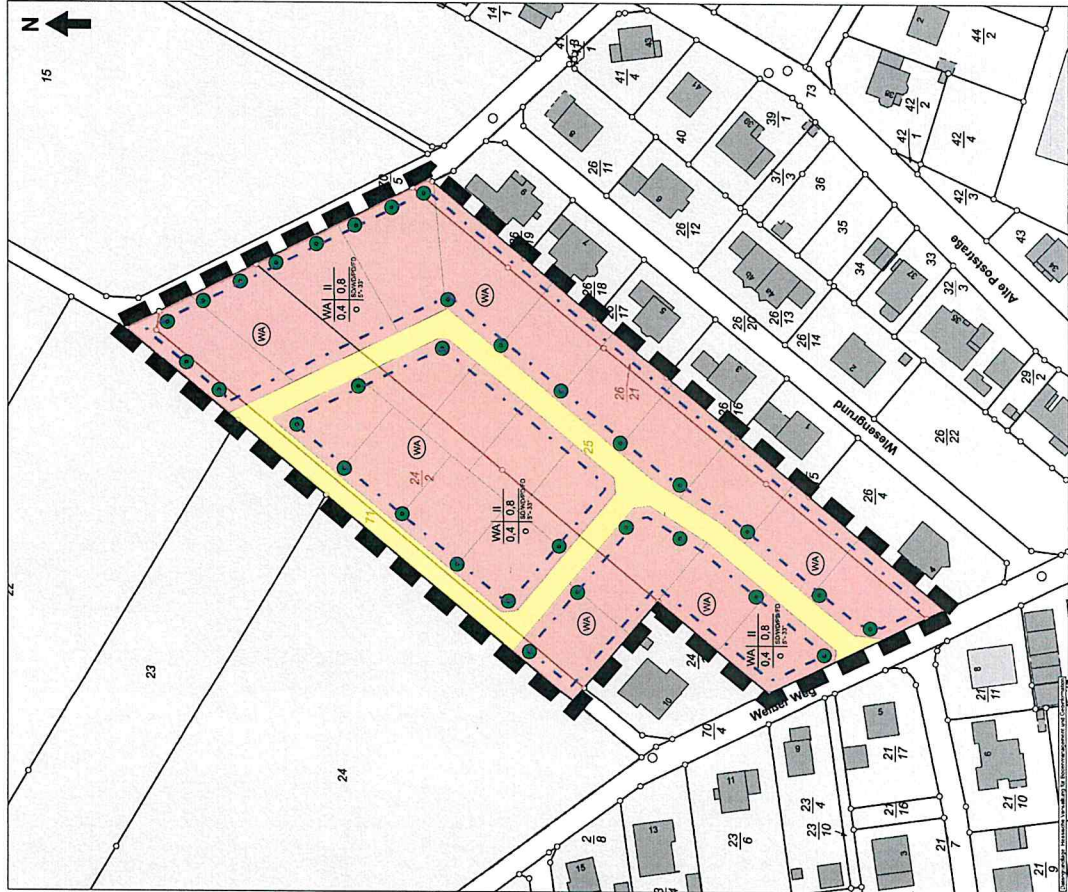
Der Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage Schönstadt und umfasst die Flurstücke 24/2, 25, 26/21 und 71 (Teilfl.) (Wegeparzelle) der Flur 12 der Gemarkung Schönstadt.



Bebauungsplan Cölbe-Schönstadt  
„Im nassen Rodt II“  
Geltungsbereich

# Gemeinde Cölbe Ortsteil Schönstadt Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Im nassen Rodt II“

Maßstab 1 : 500



## Legende

- Zeichenerklärung:**
  - 1.1.1. Plummer
  - 1.1.2. Flächennummer
  - 1.1.3. Flächennummer
  - 1.1.4. Polypunkt
  - 1.1.5. Gebäude, vorhanden
- Katastramtliche Darstellung:**
  - 1.1.1. Plummer
  - 1.1.2. Flächennummer
  - 1.1.3. Flächennummer
  - 1.1.4. Polypunkt
  - 1.1.5. Gebäude, vorhanden
- Planzeichen**
  - 2.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 2.1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 2.1.2. Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 2.2. Grunddienstbarkeit
  - 2.2.1. Grunddienstbarkeit
  - 2.2.2. Grunddienstbarkeit
  - 2.2.3. Zahl der Vollgeschosse
  - 2.2.4. Freis. max. zulässige Freifläche = mittlere Höhe der Straßeneinfriedung
  - 2.3. Beweise, Baugrenzen (B 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 4.22 u. 23 BauNVO)
  - 2.3.1. offene Bauweise
  - 2.3.2. offene Bauweise
  - 2.3.3. offene Bauweise
  - 2.5. Verkehrsflächen (B 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 2.5.1. Straßenverkehrsflächen
  - 2.6. Flächens. Nutzungsflächen, Flächen und Flächen für die Nutzung nach § 1 Nr. 20 und 21 und Abs. 6 BauGB
  - 2.6.1. Flächens. Nutzungsflächen, Flächen und Flächen für die Nutzung nach § 1 Nr. 20 und 21 und Abs. 6 BauGB
  - 2.6.2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Zielerreichung von Grünanlagen, Beständen von Laubbäumen
  - 2.6.3. Anpflanzungen von Laubbäumen, Bestand von Sträuchern
  - 2.7. Sonstige Detailsymbole und Einzeichnungen
  - 2.7.1. Grenze des baulichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - 2.8. Baugrenzen (B 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 2.8.1. Punkt-Straßen-Wohn-Flächen
- Naturschutzsymbole**

Bauelement	Ziel des Maßnahmen
Gründungsmaß	Gründungsmaß
Bewässerung	Bewässerung
Baumgang	Baumgang
Baumgang	Baumgang

## Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3948)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Flächennutzungsverordnung (FlächNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Heftische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2018, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.06.2020 (BGBI. I S. 378)

## 4. Textliche Festsetzungen

- Bauweise**
  - 4.1. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.2. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.3. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.4. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.5. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- Gründungsmaß**
  - 4.6. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.7. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.8. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.9. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.10. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- Freifläche**
  - 4.11. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.12. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.13. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.14. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.15. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- Verkehrsflächen**
  - 4.16. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.17. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.18. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.19. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.20. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
- Flächens. Nutzungsflächen, Flächen und Flächen für die Nutzung nach § 1 Nr. 20 und 21 und Abs. 6 BauGB**
  - 4.21. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.22. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.23. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.24. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO
  - 4.25. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

## 5. Technische Festsetzungen

- 1. Maßstab**
  - 5.1. Maßstab 1 : 500
  - 5.2. Maßstab 1 : 500
  - 5.3. Maßstab 1 : 500
  - 5.4. Maßstab 1 : 500
  - 5.5. Maßstab 1 : 500
- 2. Besondere Festsetzungen**
  - 5.6. Besondere Festsetzungen
  - 5.7. Besondere Festsetzungen
  - 5.8. Besondere Festsetzungen
  - 5.9. Besondere Festsetzungen
  - 5.10. Besondere Festsetzungen
- 3. Sonstige Festsetzungen**
  - 5.11. Sonstige Festsetzungen
  - 5.12. Sonstige Festsetzungen
  - 5.13. Sonstige Festsetzungen
  - 5.14. Sonstige Festsetzungen
  - 5.15. Sonstige Festsetzungen
- 4. Sonstige Festsetzungen**
  - 5.16. Sonstige Festsetzungen
  - 5.17. Sonstige Festsetzungen
  - 5.18. Sonstige Festsetzungen
  - 5.19. Sonstige Festsetzungen
  - 5.20. Sonstige Festsetzungen
- 5. Sonstige Festsetzungen**
  - 5.21. Sonstige Festsetzungen
  - 5.22. Sonstige Festsetzungen
  - 5.23. Sonstige Festsetzungen
  - 5.24. Sonstige Festsetzungen
  - 5.25. Sonstige Festsetzungen

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

Planungsgebiet

Stand: 13.07.2022, Version: 0.02, G.02, G.01, G.04

Planungsgruppe Müller  
Planungsgruppe Müller  
Zur Heilwegstraße 1, 99317 Cölbe

1. Maßstab

2. Besondere Festsetzungen

3. Sonstige Festsetzungen

4. Sonstige Festsetzungen

5. Sonstige Festsetzungen

Spiegel der Blatt

Spiegel der Blatt

Spiegel der Blatt

Spiegel der Blatt

Spiegel der Blatt

**Gemeinde Cölbe  
Ortsteil Schönstadt  
Bebauungsplan  
"Im nassen Rott II"  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Maßstab 1 : 1000**



- Legende**
- Flurstücknummer
  - Flurstücksgrenze
  - Grundstücksgrenze
  - Geplante Grundstücksgrenze
  - Polygonpunkt
  - Gebäude, vorhanden
  - Gebäude, geplant
  - Strassenverkehrsflächen
  - Stellplätze
  - Zunweg
  - Gründflächen
  - Anpflanzungen von Laubbäumen
  - Bestand von Laubbäumen
  - Anpflanzungen von Sträuchern
  - Bestand von Sträuchern
  - Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
  - Abwasser
  - Wasser
  - Abwasser
  - Telefon
  - Telefon

Die Darstellung der Gebäude im Bereich der geplanten Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hinsichtlich deren Form und hinsichtlich deren Maß der baulichen Nutzung ist eine Option und nicht bindend.  
Der Rahmen zur Gestaltung der Form der Gebäude und hinsichtlich deren Maß der baulichen Nutzung wird ausschließlich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgegeben.

**Gemeinde Cölbe  
Ortsteil Schönstadt  
Bebauungsplan "Im nassen Rott II"  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
Maßstab 1 : 1000**

Übersichtskarte 1 : 25.000

Stand: 03.01.2023, Vorentwurf, Gez. K.K., Gepr. H.M.

**Planungsgruppe Müller**  
Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

Ldr. Marburg-Biedenkopf  
Strehweg 10, 35112 Frennhausen  
Tel: 0642092 03-5 Fax: 0642092 03-6