





- optional Garage
- Stellplatz
- Luft-Wasser-Wärmepumpe  
vor dem Küchenfenster  
(Größe ca. b=1,20 m, t=0,60 m  
und h=0,80 m)





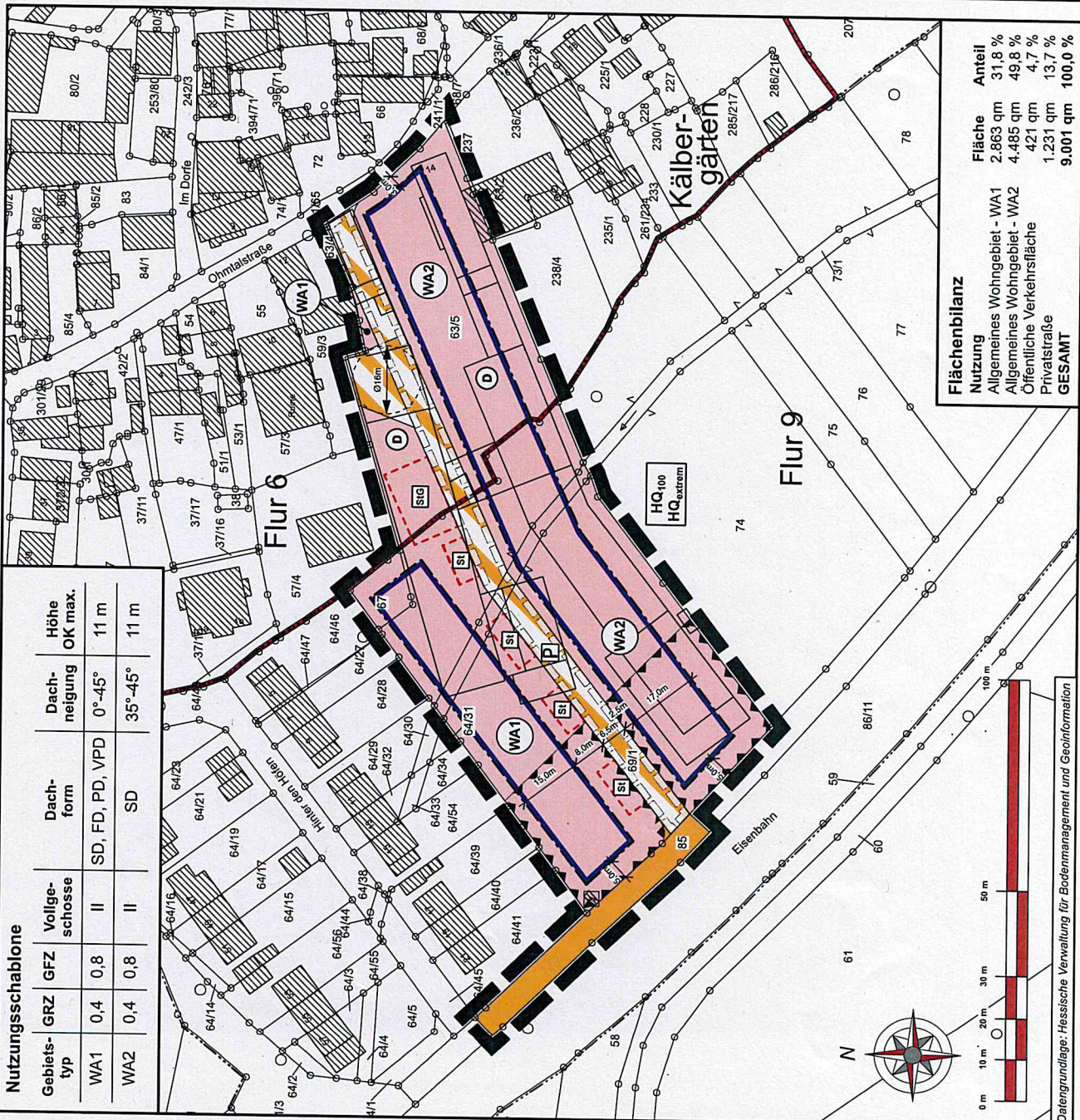
**Gemeinde Cölbe  
Ortsteil Bürgeln**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3.14 "Ohmtalstraße 14"**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

- Teil C: Planteil - Entwurf der Abwägung und des Satzungsbeschlusses, gem. § 10 BauGB, Stand: 12/2020 -

**Nutzungsschablone**

Gebiets- typ	GRZ	GFZ	Vollge- schosse	Dach- form	Dach- neigung	Höhe OK max.
WA1	0,4	0,8	II	SD, FD, PD, VPD	0°-45°	11 m
WA2	0,4	0,8	II	SD	35°-45°	11 m



**PLANZEICHEN**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 - 11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GFZ Geschossflächenzahl
  - GRZ Grundflächenzahl
  - II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
  - OK<sub>max.</sub> max. Gebäudehöhe (Oberkante)
- Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)
  - SP, FD, PD, VPD Dachform (Satteldach, Flachdach, Pultdach, versetztes Pultdach)
  - 0°-45° Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
    - "Privatstraße"

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 17z Abs. 1 BauGB)  
Umgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze bzw. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Hochwasserschutzbereich nach § 78b Wasserhaushaltsgesetz (WHG) (§ 9 Abs. 6a BauGB)

**Legende für Katastergrundlagen:**

- Gebäude
- Haarnummer
- Durchfahrtsfläche
- Wohnungsfläche
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bezeichnung der Flur
- Flurstücknummer
- Garten
- Weise
- Laubwald
- Nadelwald



**Gemeinde Cölbe  
Ortsteil Bürgeln**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
Nr. 3.14 "Ohmtalstraße 14"**  
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

Stand: 12/2020

bearb.: Hausmann    gez.: Schweinfest    gepr.: Hausmann

**Gros & Hausmann**

Unwillingplan und Städtebau

Immermannweg 22  
12099 Berlin-Neukölln | Tel. 030 642420277  
www.gros-hausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

**Flächenbilanz**

Nutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet - WA1	2.863 qm	31,8 %
Allgemeines Wohngebiet - WA2	4.485 qm	49,8 %
Öffentliche Verkehrsfläche	421 qm	4,7 %
Privatstraße	1.231 qm	13,7 %
<b>GESAMT</b>	<b>9.001 qm</b>	<b>100,0 %</b>



Datengrundlage: Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation