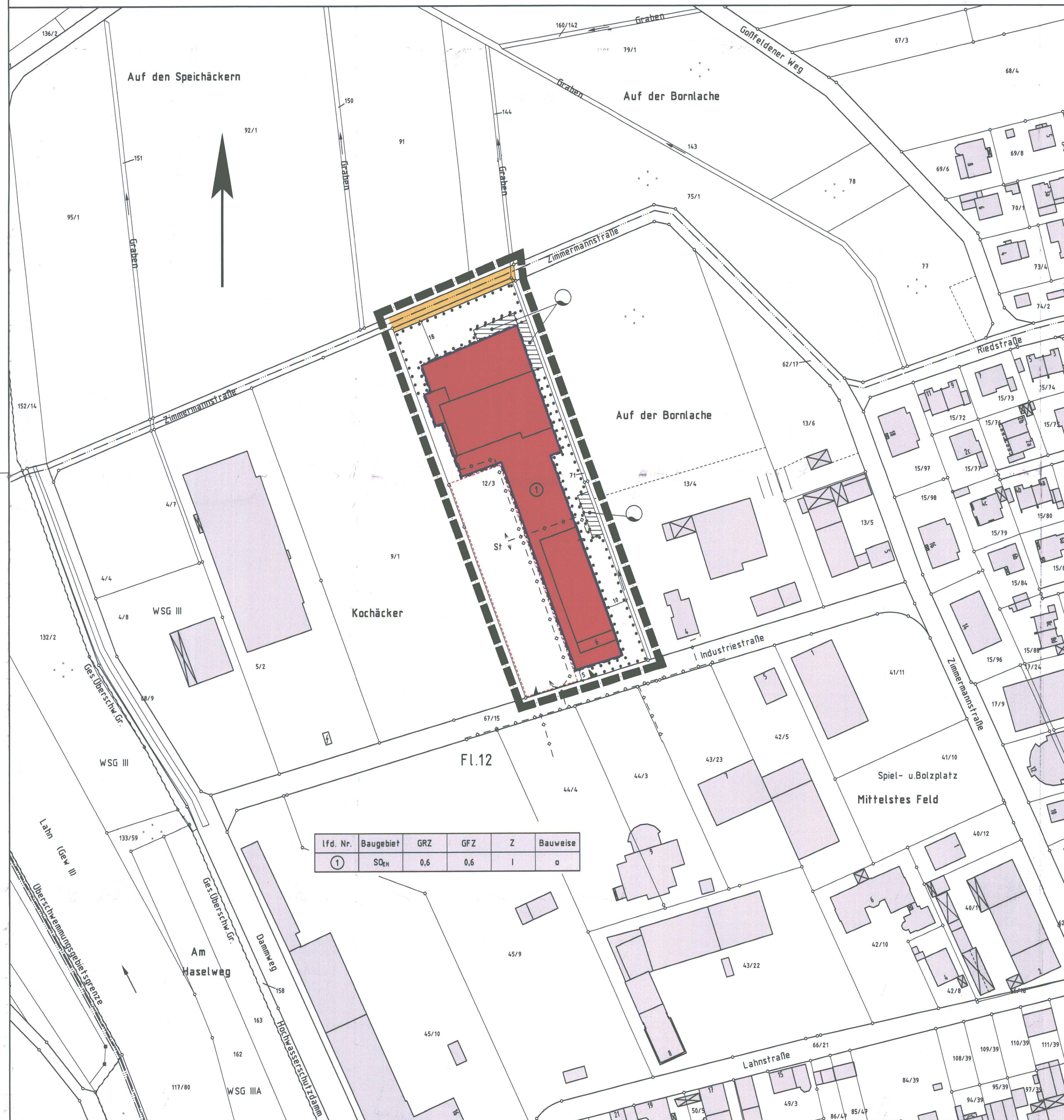


# Gemeinde Cölbe, Ortsteil Cölbe

## Bebauungsplan Nr. 1.15

### "Einkaufspark-Industriestraße"



**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),  
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486),  
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
 Hess. Bauordnung (HBO) vom 20.06.2005 (GVBl. I S. 434), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. I S. 662).

**1 Zeichenerklärung**

1.1	Katasteramtliche Darstellungen
1.1.1	Flurgrenze
1.1.2	Fl. 12
1.1.3	Polygonpunkt
1.1.4	Flurstücksnummer
1.1.5	vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
1.2	Planzeichen
1.2.1	Art der baulichen Nutzung
1.2.1.1	SO <sub>Ein</sub> Sondergebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S. § 11 Abs. 3 BauNVO
1.2.2	Maß der baulichen Nutzung
1.2.2.1	GFZ Geschossflächenzahl
1.2.2.2	GRZ Grundflächenzahl
1.2.2.3	Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse
1.2.3	Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
1.2.3.1	o offene Bauweise
1.2.3.2	Baugrenze
1.2.4	Verkehrsflächen
1.2.4.1	Straßenverkehrsfläche
1.2.4.2	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
1.2.4.2.1	Einfahrtbereich
1.2.5	Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfallentsorgung und die Abwasserabfuhr
1.2.5.1	Zweckbestimmung Versickerungsmulde
1.2.6	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
1.2.6.1	Graben
1.2.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
1.2.7.1	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
1.2.8	Sonstige Planzeichen
1.2.8.1	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier:
1.2.8.1.1	St Stellplätze
1.2.8.2	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
1.2.9	Nachrichtliche Übernahme
1.2.9.1	Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG (nicht eingemessen)

**2 Textliche Festsetzungen**  
 Für den Geltungsbereich gilt:  
 Der bisher rechtskräftige Vorhaben- und Erschließungsplan „Einkaufspark-Industriestraße“ wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes aufgehoben.

2.0 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 1(3) BauNVO gilt:

2.0.1 Innerhalb des Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig:  
 1. Lebensmittelhandel (incl. Metzger und Bäcker) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.300m²  
 2. Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 750m²  
 3. Non-Food-Sortimente (z.B. Geschenke, Fotoartikel, Postfiliale, Drogerie, Textilhandel u.ä.) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 150m²

2.0.2 Die angegebene max. Verkaufsfläche (VK) gilt nicht nur für ein Gebäude, sondern auch für mehrere Läden in mehreren Gebäuden. Verkaufsflächen sind alle zum Zwecke des Verkaufs den Kunden zugänglichen Flächen – einschl. der Gänge, Treppen, Kassenzonen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Schaufenster.

2.1 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 20(3) BauNVO gilt:  
 Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzuziehen.

2.2 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 2 und 3 BauNVO gilt:  
 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO einschließlich Lkw-Hof und Freilager nur bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird abweichend bestimmt, dass eine Überschreitung in geringfügigem Ausmaß (bis 0,9) für wasserdurchlässig befestigte Stellplätze zulässig ist.

2.3 Gemäß § 9(1) BauGB i.V.m. § 9(1) BauNVO gilt:  
 Je 5 Stellplätze gilt es einen heimischen Laubbau (Stammumfang mindestens 10cm gemessen in 1m Höhe) zu pflanzen bzw. zu erhalten. Sofern Bäume nicht in einem größeren Pflanzstreifen angepflanzt werden, ist eine mind. 5qm große Baumscheibe für jeden Baum vorzusehen. Sofern in der Plankarte keine entgegenstehenden Festsetzungen getroffen wurden, sind bestehende Pflanzungen im Bereich der Stellplätze und Grundstücksflächen zu erhalten.

2.4 Gemäß § 9(1) BauGB gilt: Kfz- und Fahrradstellplätze sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Stellplatz- und Stellplatzzufahrten innerhalb des Sondergebietes sind hiervon nicht erfasst. Das überschüssige unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, den bestehenden und geplanten Versickerungsmulden zu zuführen.

2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen, die als Ausgleich den zu erwartenden Eingriffen im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet werden.

2.5.1 Sammelmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Nr. 3 BauGB zum Ausgleich künftiger Eingriffe im Sondergebiet:  
 Dem Eingriff werden 33.503 Punkte aus der Ökointaktnahme „Goldberg“ zugeordnet.

2.5.2 Sammelmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a Nr. 3 BauGB zum Ausgleich künftiger Eingriffe im Bereich der Straßenverkehrsfläche:  
 Dem Eingriff werden 7.210 Punkte aus der Ökointaktnahme „Goldberg“ zugeordnet.

**3 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 81 HBO) - Interne Orts- und Gestaltungsatzung:**

3.1 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO gilt:

3.1.1 Dachgestaltung:  
 Zulässig sind Sattel-, Walmdach oder Sheddächer mit einer Dachneigung von 15°-45°. Diese Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO. Sofern eine Dachbegrenzung vorgesehen ist, ist eine Dachneigung bis zu 10° zulässig.

3.1.2 Dacheindeckung, -farbe:  
 Zulässig ist eine Dacheindeckung (Tonziegel oder Betondachsteine) in anthrazit, schwarz, grau, dunkelbraun, roten und dunkelroten Farbtönen. Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

3.2 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) und 2 HBO gilt:

3.2.1 Außere Gestaltung/Fassaden:  
 Anbauten, Nebengebäude und Garagen sind farblich an das Hauptgebäude anzupassen. Fassadenverkleidungen in Fliesen, Keramik, Spaltriemen, poliertem bzw. geschliffenem Steinmaterial, Ofarbe, Kunststoff, Asbestzement und Metallplatten sind unzulässig.

3.3 Gemäß § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) und 2 HBO gilt:

3.3.1 Einfriedungen:  
 Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0m über Geländeoberkante zzgl. nach Innen abgewinkeltem Obersteigschutz und in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen.

3.3.2 Sammelcontainer für das anfallende Abfall- und Wertstoffrecycling sind mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen gemäß nachfolgender Anliste zu umplanzen.

3.4 Artenauswahl des Pflanzgutes und Pflanzabstände:

<b>Bäume 1 Ordnung</b>		
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Carpinus betulus	-	Heibüchse
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Fraxinus excelsior	-	Eiche
Juglans regia	-	Walnut
<b>Bäume 2 Ordnung</b>		
Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Heibüchse
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Trauberkirsche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Vogelbeere
sowie bewährte standortgerechte einheimische Obstbaumsorten		
<b>Sträucher</b>		
Cornus sanguinea	-	Roter Hartrieel
Corylus avellana	-	Hasel
Viburnum opulus	-	Gemeine Schneeball
Crataegus monogyna und laevigata	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pflaumenblücher
Lonicera xylosteum	-	Heddenkirsche
Rubus fruticosus agg.	-	Brombeere
Sambucus nigra	-	Schwarze Holunder
Prunus spinosa	-	Schlehe
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
<b>Kletterpflanzen</b>		
Clematis vitalba	-	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	-	Efeu
Humulus lupulus	-	Hopfen
Lonicera caprifolium	-	Gelbblatt
Parthenocissus	-	Wilder Wein
troupiastata "Veltchii"	-	

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hess. Nachbarschaftsgesetz wird verwiesen.

**4 Nachrichtliche Übernahme (§ 9(6) BauGB)**

4.1 Der Planbereich liegt in der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes. Die geltenden Verbote der Festsetzungsverordnung sind zu beachten. Auf die relativ hohen Grundwasserstände wird hingewiesen.

4.2 Das Plangebiet befindet sich außerhalb des rechtskräftig festgestellten Überschwemmungsgebietes der Lahn. Es liegt jedoch vollständig im Feststellungsverfahren befindlichen Überschwemmungsgebiet der Lahn Abschnitt II. Auf die Hochwassergefährdung im potenziellen Überschwemmungsgebiet wird daher ausdrücklich hingewiesen.

4.3 Sollten bei Erdarbeiten Bodenkennwerte entdeckt werden, sind die Bautätigkeiten entsprechend dem § 20 des Hess. Denkmalschutzgesetzes sofort einzustellen und dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

**Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB:  
 Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Gemeindevertretung am 17.08.2005 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.08.2005 in den Cölber Nachrichten.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:  
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 17.08.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 17.08.2005 bis 11.09.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt bzw. in der Bürgerinformationsveranstaltung am 17.08.2005 vorgestellt.

3. Frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB:  
 Der Planentwurf wurde an die Fachbehörden mit Schreiben vom 17.08.2005 verschickt. Die Frist zur Abgabe der Stellungnahmen ist abgelaufen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:  
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 29.08.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 29.08.2005 bis 02.09.2005 zu jedermanns Einsicht ausgelegt.

5. Beteiligung der Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:  
 Der Planentwurf wurde nach öffentlicher Bekanntmachung am 29.08.2005 in der Verwaltung in der Zeit vom 29.08.2005 bis 02.09.2005 festgelegt.

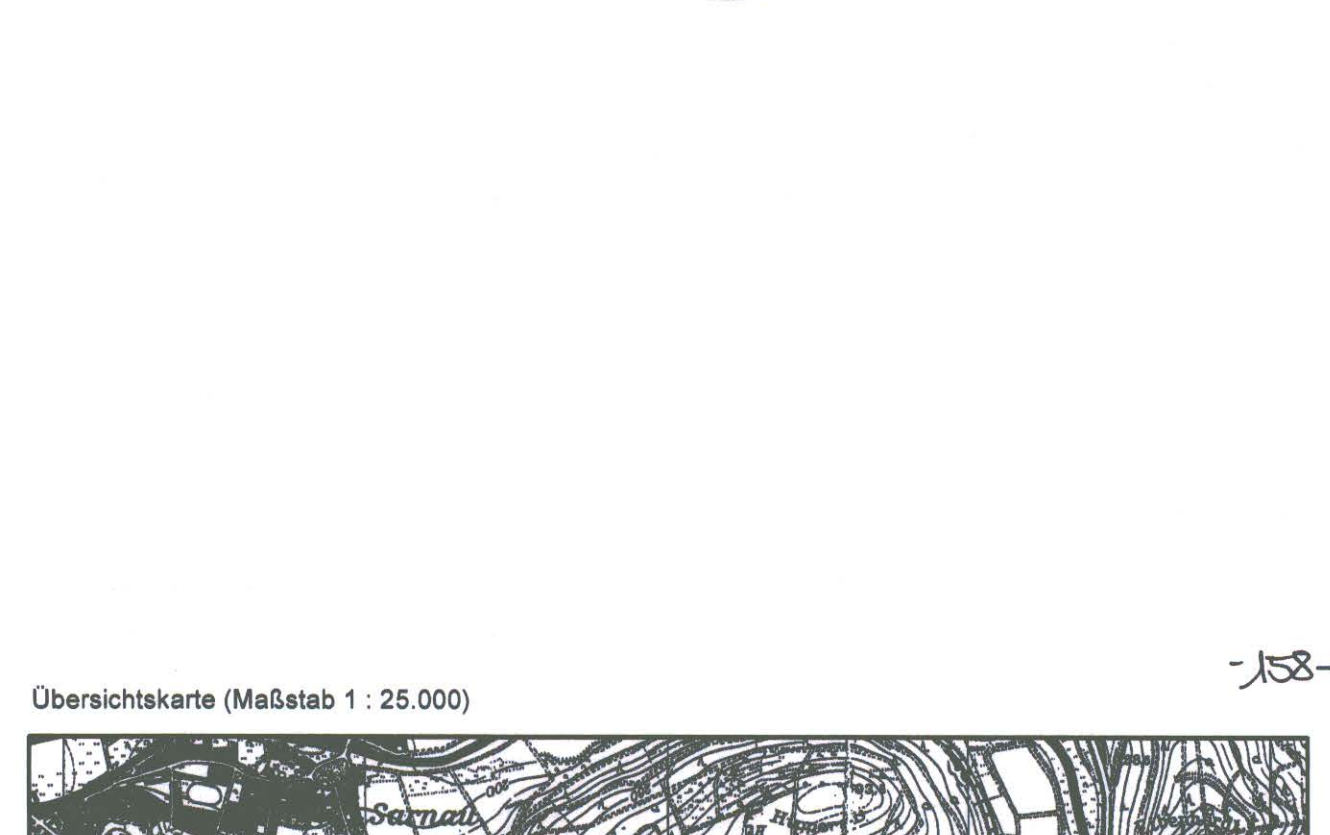
6. Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB:  
 Der Planentwurf wurde am 29.08.2005 als Sitzung beschlossen.

**Bestätigung der Vermerke 1-6.**

Colbe, den 29.08.2005

Siegel der Gemeinde  
 Carle, Bürgermeister

Siegel der Gemeinde  
 Carle, Bürgermeister



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16 - 35440 Linden - Tel. 06403 / 9537-0, Fax 9537-30

Stand: 17.03.2005  
 27.07.2005  
 18.10.2005  
 25.10.2005

Gemeinde Cölbe, Ortsteil Cölbe  
 Bebauungsplan Nr. 1.15  
 "Einkaufspark-Industriestraße"

Satzung

Bearbeitet: Bode  
 CAD: Beil / Schneider  
 Maßstab: 1 : 1.000