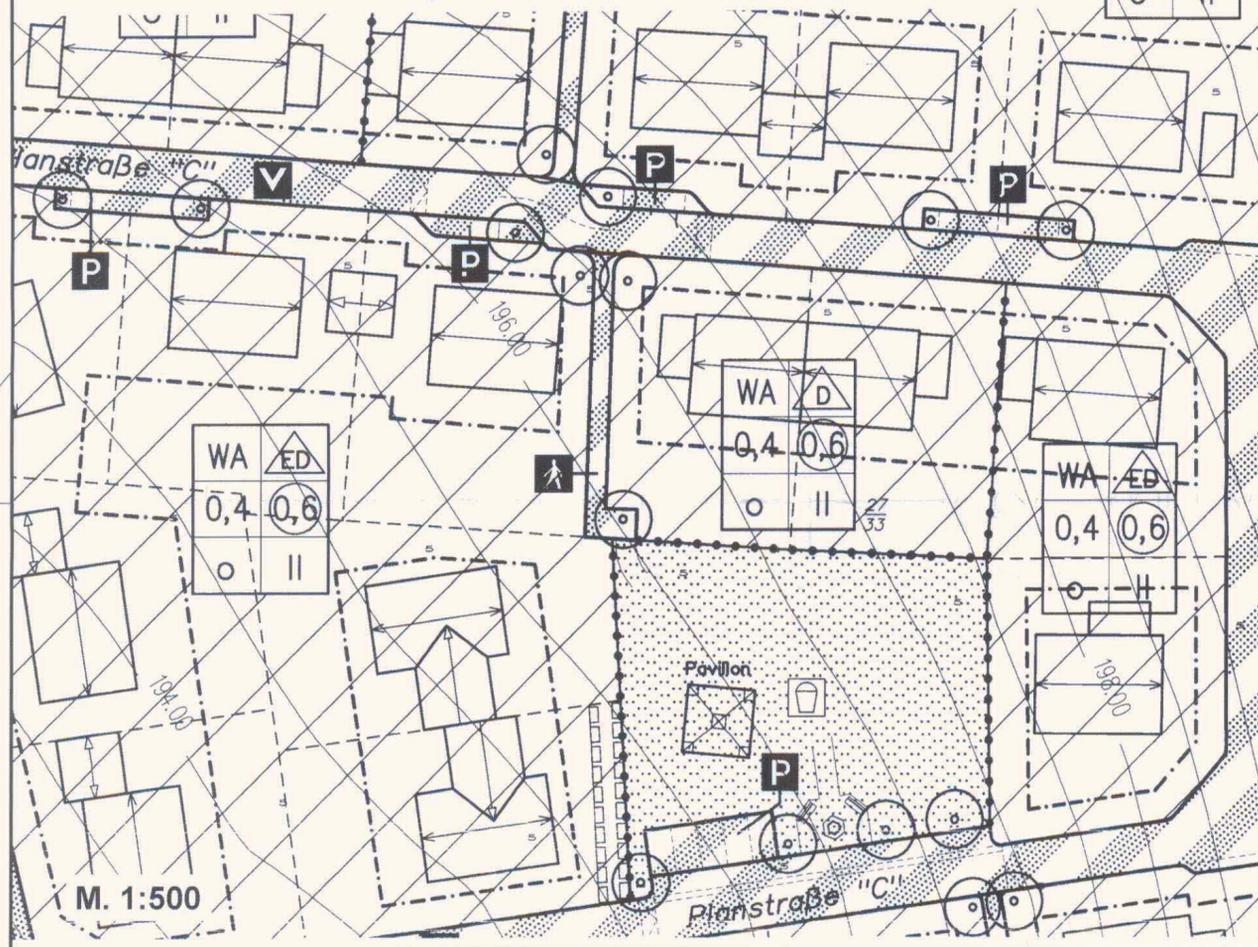
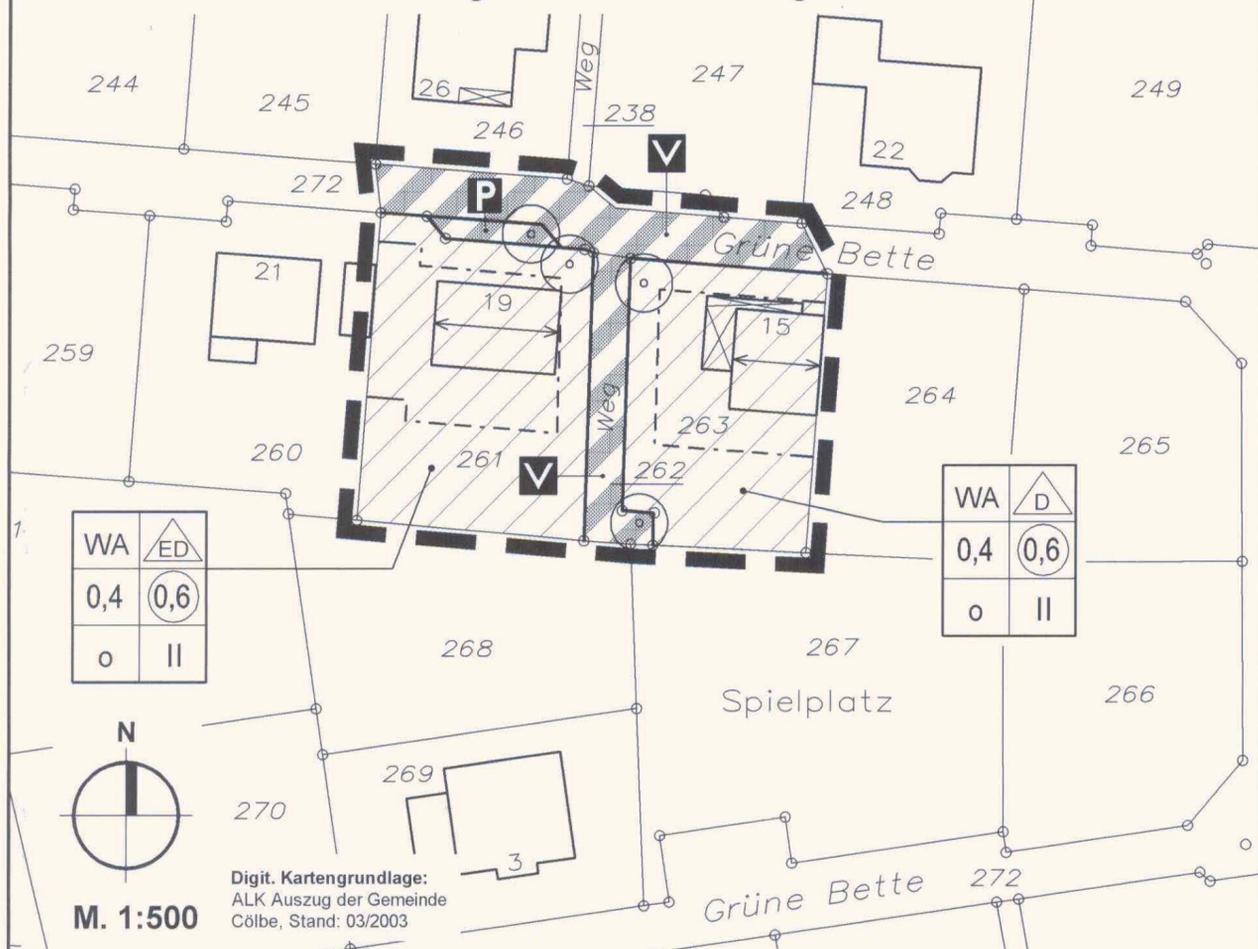


### Ausschnitt A: Änderungsbereich des rechtskräftigen B-Planes



### Ausschnitt B: 2. Änderung des B-Planes "Die grünen Bette"



## Zeichenerklärung:

### A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB und § 81 HBO

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§ 11 BauNVO)  
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 1 - 3 und Abs. 3 Nr. 1 - 4 BauNVO aufgeführten Nutzungen. Auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
- 3.2 Geschosflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- 3.4 Die max. zulässige Traufhöhe (Bezugspunkt Vorderkante Dachrinne) beträgt 6,50 m bei Haupt- und 2,80 m bei Nebengebäuden und Garagen. Die max. zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m. Unterer Bezugspunkt ist jeweils die festgesetzte Geländeoberfläche. (§ 18 BauNVO)

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- 4.2 Nur Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 BauNVO)
- 4.3 Nur Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 BauNVO)
- 4.4 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Straßenbegrenzungslinie
- 5.2 Verkehrsberuhigter Bereich
- 5.3 Öffentliche Parkflächen

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Anzupflanzender Laubbaum aus der Pflanzliste des B-Planes Nr. 1/13 "Die grünen Bette"
- 6.2 Je angefangenen 200 qm Grundstücksfläche sind je ein Laub- oder Obstbaum aus der Pflanzliste des B-Planes Nr. 1/13 "Die grünen Bette" anzupflanzen. Pflanzangebote gem. Festsetzung Nr. 6.1 sind darin einzurechnen.

7. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze für Nutzungen aus § 4 (2) Nr. 2 + 3 und (3) Nr. 1 - 4 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die landesrechtlichen Regelungen bleiben hiervon unberührt.

8. Einfriedungen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

An Einfriedungen sind Holz-, Metall- oder Drahtzäune zulässig. Zulässig und erwünscht sind auch Laubholzhecken. Zäune sind ohne Mauersockel zu errichten und dürfen zum öffentlichen Straßenraum hin eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

9. Entwässerung / Brauchwassernutzung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) Nr. 1 HBO)

Das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Speichersystemen aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden. Der Überlauf des Speichers ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Für die Berechnung des Wasserspeichers gilt: Mind. 25 l / m<sup>2</sup> Dachfläche in senkrechter Projektion.

10. Dächer (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (1) HBO)

- 10.1 Hauptfirstrichtung zwingend (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- 10.2 An Dachformen/-neigungen ist zulässig: Sattel-, Walm- und Kopfwalmdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48°. Pultdächer sind mit einer Mindestneigung von 12° zulässig. Flachdächer sind bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> zulässig, sofern sie mind. extensiv begrünt sind.
- 10.3 An Dachaufbauten sind Gauben zulässig, die je Giebelgaube 2,00 m Breite, je Schleppgaube 3,00 m Breite nicht überschreiten. Die Summe der Gauben darf max. 2/3 der Traufhöhe betragen.

### B) Darstellungen

- Vorhandene Flurstücksgrenze und -Nummer
- Vorhandenes Gebäude und Hausnummer

### VERFAHREN:

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), der Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 18. Juni 2002 (GVBl. I S. 274 ff) in den zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit des B-Planes jeweils gültigen Fassungen.

#### 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

Der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/13 "Die grünen Bette" der Gemeinde Cölbe wurde am 30.04.2003 durch die Gemeindevertretung gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung dazu erfolgte am 07.06.2003.

#### 2. Beteiligung der betroffenen Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Die betroffenen Bürger/innen (Anlieger) wurden mit Schreiben vom 27.02.2003 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit gegeben, Äußerungen dazu bei der Gemeindeverwaltung zu Protokoll zu geben.

#### 3. Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB und TÖB-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Der Planentwurf mit Begründung wurde vom 16.06. bis einschließlich 18.07.2003 in der Gemeindeverwaltung Cölbe öffentlich ausgelegt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Offenlegung erfolgte am 07.06.2003. Gleichzeitig wurde den berührten Trägern öffentlicher Belange der Planentwurf mit Begründung mit Schreiben vom 04.06.2003 zugestellt und zur Stellungnahme vorgelegt.

#### 4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/13 "Die grünen Bette" der Gemeinde Cölbe bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung zu dem Plan wurde am 18.09.2003 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

#### 5. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB

Der Beschluss der Gemeindevertretung vom 18.09.2003 zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/13 der Gemeinde Cölbe wurde am 25.10.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Am Tage nach seiner Bekanntmachung hat er Rechtskraft erlangt.

Cölbe, den 28. Nov. 2003



Der Gemeindevorstand

(Volker Carle)  
Bürgermeister

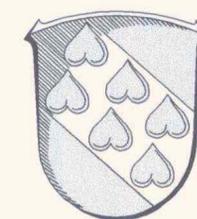
#### Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1/13 der Gemeinde Cölbe mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen und die Planunterlage den Anforderungen des § 1 PlanZV 90 entspricht.

Marburg, den 17. Nov. 2003

(Siegel)

Der Landrat des Landkreises  
Marburg-Biedenkopf  
-Katasteramt-  
im Auftrag



## GEMEINDE CÖLBE

2. Änderung des Bebauungsplanes  
Nr. 1/13 "Die Grünen Bette"  
im Ortsteil Cölbe

Gemarkung Cölbe, Flur 13

Stand: Satzungsbeschluss vom 18.09.2003

bearbeitet i.A. des Gemeindevorstandes Cölbe:

PLANUNGSBÜRO  
**THEOFEL**  
 ■ Städtebau ■ Bauleitplanung ■ Landschaftsplanung ■ Freiraumplanung  
 35216 BIEDENKOPF BAHNHOFSTRASSE 14 TEL.: 06461-983248 FAX: 989383 Stadtplaner AKW