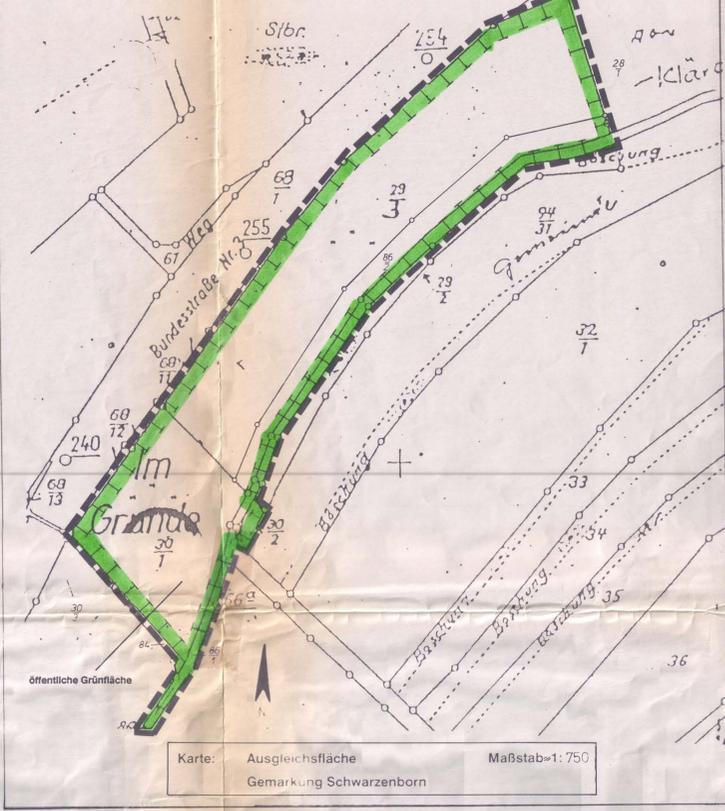


Karte: Bebauungsplan Maßstab 1:1.000



Karte: Ausgleichsfläche Maßstab=1:750
Gemarkung Schwarzenborn

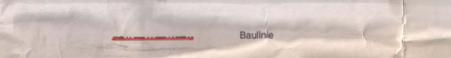
A. PLANZEICHEN GEM. PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZVO)

A.1 GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES

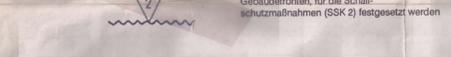
A.2 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 (§ 9 (1) BauGB; § 11f, §§ 16-23 BauNVO)

WA	allgemeines Wohngebiet
→	Hauptfrischrichtung (verbindlich)
Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl)	Maß der baulichen Nutzung (Geschosflächenzahl)
Bauweise	Bauweise

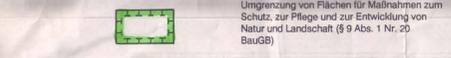
A.3 BAUGRENZE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
 (§ 9 (1) 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)



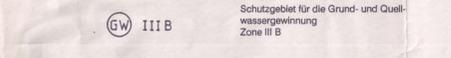
A.4 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN AN DEN GEBÄUDEN
 (§ 9 (1) 24 BauGB)



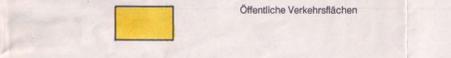
A.5 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 (§ 9 (1) 20 BauGB i.V.m. §§ 8 a (1) BNatSchG; §§ 5 und 6 HErtNatG)



A.6 FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
 (§ 9 (1) 16 BauGB)



A.7 VERKEHRSFLÄCHEN
 (§ 9 (1) 11 BauGB)



A.8 KATASTERAMTLICHE HINWEISE

B. FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BAUGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

B.1 SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN AN GEBÄUDEN
 (§ 9 (1) 24 BauGB)

Für die gekennzeichneten Gebäudfronten werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Folgende Anforderungen werden an das Schalldämm-Maß R_w der Umfassungsbauweise (gem. DIN 4109; SSK: Schallschutzklasse nach VDI-Richtlinie 2719) gestellt:

Außenpegelbereich TAG	Gebiet Schalldämm-Maße R _w /dB			
	Außenwände	Fenster SSK	u. Dächer	
56-60 dB(A)	WA 35	30	2	
51-55 dB(A)	WA 35	24	1	

Beträgt der Flächenanteil des Fensters mehr als 60% der betreffenden Außenwandfläche, so muß das Schalldämm-Maß des Fensters dem der Außenwand entsprechen. Die Anforderungen gelten für Wohn- und Schlafräume gleichermaßen. Sie betreffen alle Geschosse.

Rollädenkästen und Lüftungseinrichtungen müssen die gleichen Anforderungen wie die Fenster erfüllen.

Für alle nicht gekennzeichneten Gebäudfronten wird Schallschutzklasse 1 empfohlen.

B.2 NEBENANLAGEN
 (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Garagen nach § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO nur folgende Nebengebäude bis zu maximal einem Vollgeschoss zulässig:

- Abstell- und Gartenhäuser mit einer Grundfläche von maximal 10 qm;
- Gewächshäuser mit einer Baumasse von maximal 15 cbm;

B.3 STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN ZU DEN GARAGEN
 (§ 9 (1) 23 BauGB)

B.4 ÜBERBAUTE UND VERSIEGELTE FLÄCHE
 (§ 9 (1) 20 BauGB)

B.5 REGENWASSERABLEITUNG
 (§ 9 (1) 20 BauGB)

B.6 FREIPLÄCHEN
 (§ 9 (1) 25 BauGB)

B.6.1 PFLANZLISTE

Bäume: Hochstämmige Obstbäume alter, einheimischer Sorten, Spierlilie, Hainbuche, Ulme, Wainauß, Eberesche, Esche, Elsbeere, Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Felsahorn, Vogelkirsche, Rostorn, Traubeneiche und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.

Sträucher: (für Einzelsträucher und Hecken) Hasel, Schneeball, Traubenholunder, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Gelbblau, Hundstoe, Schiele, Hartnagel, Weißdorn und

B.6.3 ORTSRANDBEGRÜNUNG
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Zum Ortsrand (d.h. zu den Parzellen 47, 50/1, 59/2, 78/1) hin sind in einem Abstand von maximal fünf Metern zur Grundstücksgrenze mindestens drei großkronige Laubbäume zu pflanzen. Bei Parzellen mit zwei Grundstücksgrenzen zum Ortsrand hin sind mindestens fünf großkronige Laubbäume in einem Abstand von maximal fünf Metern zu den dem Ortsrand zugewandten Grundstücksgrenzen zu pflanzen.

B.6.4 STRASSEN-RANDBEGRÜNUNG
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Als Straßenrandbegrünung sind entlang der Straßenparzelle 78/1 nach Osten hochstämmige Obst- oder Laubbäume (einheimische Sorten) zu pflanzen. Der Abstand zwischen zwei Bäumen darf 10 Meter nicht überschreiten. Eine Zwischenpflanzung von heimischen Sträuchern ist vorzunehmen.

B.6.5 AUSSENWANDBEGRÜNUNG
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Eine Begrünung der Außenwände mit Kletterpflanzen ist erwünscht. Bei der Begrünung der Außenwände sind bevorzugt heimische Rank- und Kletterpflanzen zu verwenden.

B.6.6 BEGRÜNUNG DER GARAGEN
 (§ 9 (1) 25a BauGB)

Mindestens eine Seite einer Garage, die nicht an ein Wohnhaus angebaut ist, muß eingegrünt werden.

B.6.7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
 (§ 9 (1) 20 BauGB in Verbindung mit § 8 a (1) BNatSchG)

- Es werden folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt (gem. § 8 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 8 a (1) BNatSchG):
- Die Wegparzellen 78/1 teilweise, 78/2, 78/3 und 78/4 sind vollständig zu entsiegeln (ca. 80 qm).
 - Auf den Flurstücken 29/3, 30/4, 30/2 und 86/2 (mit einer Gesamtfäche von ca. 2.720 qm) in der Flur 5, Gemarkung Schwarzenborn sind in Absprache mit den Naturschutzbehörden folgende Maßnahmen durchzuführen (ohne wasserrechtliches Genehmigungsverfahren nach § 59 ff. "Planfeststellung, Plangenehmigung", HWG):
 - 1. Zur Gewässerunterhaltung:
 - Die eingetragenen Fremdbiogenen im Bachbett sind zu entfernen.
 - Die Gewässersohle ist durch Sohrrampen oder Sohlschwellen gegen Ertiefungen zu sichern.
 - Die Bachbegleitvegetation ist zu erhalten und zu pflegen.
 - 2. Um eine ausreichende Beschattung des Baches zu gewährleisten, sind die Vegetationslücken mit standortgerechter Baum- und Strauchvegetation zu schließen.
- Pflanzliste:**
- Bäume: Schwarzerle, Baumweide (Bruchweide, Fahlweide, Silberweide), Vogelkirsche, Esche, Sandbirke, Traubeneiche, Hainbuche, Feldahorn.
- Sträucher: Faulbaum, Gewöhnlicher Schneeball, Hasel, Schwarzdorn, Hundstoe, Kreuzdorn, Heckenkirsche, Pfaffenhütchen, Bluthartrieel.

C. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO)

C.1 AUSSENWAND
 (§ 118 (1) 1 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Außenwände der Nebengebäude sind mit der gleichen Farbgebung wie die Außenwände der Hauptgebäude oder in Holz herzustellen.

Folgende Verkleidungsmaterialien sind zulässig:

- Glatte Mineralputz mit heller Farbgebung;
- Holzverkleidungen;

C.3.1 DACHFORM
 (§ 118 (1) 1 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig. Sofern Garagen und Nebengebäude ein geneigtes Dach erhalten sollen, müssen sie mit einem Sattel- oder Walmdach mit gleicher Neigung und Farbe wie über dem Wohngebäude versehen werden.

C.3.2 Garagen dürfen, sofern sie an das Wohngebäude angebaut sind, ein Putzdach erhalten.

C.3.3 Welterhin dürfen Garagen (incl. offene Kleingaragen) ein Flachdach erhalten, sofern das Dach eingegrünt wird und das Gebäude frei steht.

C.3.4 Garagenflachdächer, die nicht mehr als 0,50 m über die Geländeoberfläche ragen, dürfen als Terrassen genutzt werden, sofern sie sich nicht innerhalb einer Grenzabstandsfläche nach § 8 HBO befinden.

C.3.5 Die Dachflächen dürfen bei gleicher Dachneigung im First einen Höhenversatz von maximal 1,50 m bilden unter der Voraussetzung, daß die vorgeschriebenen maximalen Höhen für Firste und Traufen eingehalten werden.

C.3.2 DACHNEIGUNG
 (§ 118 (1) 1 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Neigungen der Dachflächen dürfen 30° bis 48° (Altkrad) gegenüber der Horizontalen betragen.

Sofern Garagen oder sonstige Nebengebäude mit einem Sattel- oder Putzdach versehen werden, muß die Neigung der Dachflächen der des Wohngebäudes entsprechen.

C.3.3 DACHEINDECKUNG
 (§ 118 (1) 1 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Geeignete Dachflächen dürfen nur in roten bis rotbraunen Tonziegeln oder Betonsteinen eingedeckt werden.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig.

C.3.4 FIRSHÖHEN
 (§ 118 (1) HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden nach § 16 BauNVO wie folgt festgelegt:
- die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei zweigeschossiger Bebauung 6,50 m;
 - die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei zweigeschossiger Bebauung 4,00 m ab Unterkante Obergeschosß;
 - die maximal zulässige Traufhöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung 3,75 m;
 - die maximal zulässige Firsthöhe beträgt bei eingeschossiger Bebauung 4,00 m ab Oberkante Erdgeschosß.
- Als Traufhöhe wird die Verlängerung der Außenwand bis zur Unterkante der Dacheindeckung definiert.
- Die Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Oberkante des gewachsenen Geländes. Bei Grundstücken in Hanglage sind die ~~höheren~~ ^{höheren} legenden Trauf- und Firsthöhen maßgeblich.

C.3.5 FIRSTRICHTUNG
 (§ 118 (1) 1 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Als Firstrichtung (Richtung des Daches) gilt die im Bebauungsplan festgesetzte Stellung (Hauptrichtung) der baulichen Anlagen über der längsten Hausseite. Von dieser Richtung ausgenommen sind Dächer über Gebäudeteilen, die dem Hauptkörper den äußeren Abmessungen nach untergeordnet sind.

C.3.6 DACHGAUBEN
 (§ 118 (1) 1 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Gesamtlänge der zulässigen Dachgauben und Zwerchhäuser darf 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

C.4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN
 (§ 118 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Garagen zweier benachbarter Grundstücke, die an der gemeinsamen Grenze errichtet werden sollen, sind im gleichen Abstand zur Straße zu errichten.

Bei der Errichtung von Garagen ist die gleiche Farbgebung zu verwenden wie beim Hauptgebäude oder die Garagen sind aus Holz herzustellen.

Entgegen der Satzung der Gemeinde Cölbe vom 01.01.1975 sind für jede Wohnung zwei Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen oder offenen Kleingaragen gelten als Stellplätze, wenn sie nicht die Zufahrt zu Garagen oder offenen Kleingaragen bei abgestelltem PKW verhindern.

C.5 EINFRIEDUNGEN
 (§ 118 (1) 3 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

- Als Umgrenzung der Grundstücke sind Hecken (vgl. Pflanzliste) erwünscht.
- Als Einfriedungen sind zugelassen:
- Hecken (vgl. Pflanzliste; in Verbindung mit Maschendrahtzaun);
 - Holz- oder Stahlränke mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste);
 - Holzpläne mit senkrechter Lattung;
- Sockelmauern und geschlossene Einfriedungen (Mauern) als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig.
- Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen ab Straßenebene zulässig. Die oberen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Hecken.

C.6 WIND- UND SICHTSCHUTZWÄNDE
 (§ 118 (1), 1 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Wind- und Sichtschutzwände dürfen nur in Materialien und der Farbe der von außen sichtbaren Flächen der Außenwände der Wohngebäude oder mit dem Material Holz ausgeführt werden. Mauern als Wind- und Sichtschutz sind nicht zulässig. Wind- und Sichtschutzwände sind bis zu einer Höhe von 1,80 m und bis zu einer Gesamtlänge von 10,00 m je Baugrundstück zulässig.

Wind- und/oder Sichtschutzwände dürfen nicht auf einer Grundstücksgrenze errichtet werden.

Wind- und Sichtschutzwände sind nicht innerhalb der Abstandsflächen der HBO zulässig.

Wind- und Sichtschutzwände sind an der von außen sichtbaren Fläche mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Wind- und Sichtschutz kann auch durch lebende Hecken errichtet werden.

C.7 STANDPLÄTZE FÜR ABFALLBEHÄLTER
 (§ 118 (1) 3 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Standplätze für Abfallbehälter müssen intensiv eingegrünt werden. Eine Einfriedung (außer mit Holzlatenzäunen oder Hecken) oder eine Überdachung der Standplätze ist nicht zulässig. Die Errichtung eines Nebengebäudes für Abfallbehälter ist lediglich als Anbau an eine Garage zulässig.

D. ÜBERNAHME NACHRICHTLICHER FESTSETZUNGEN
 (§ 9 (6) BauGB)

D.1 FESTSETZUNG DES ZWECKVERBANDES "MITTELHESSISCHE WASSERWERKE"

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW) und befindet sich in der Schutzzone III B der Wasserverwerke (Fischbach, Vogelkirsche, Rostorn, Traubeneiche und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation).

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit Änderung vom 11. Januar 1993 (BGBl. I S. 50), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet (Investitionsförderungs- und Wohnbaugebietgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Gemeinsamer Erlaß "Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben" des MLF und MUB vom 07.09.1983 (StAnz 83, S. 1892).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet (Investitionsförderungs- und Wohnbaugebietgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Juli 1990 (GVBl. S. 476), geändert durch Gesetz vom 25. September 1991 (GVBl. S. 301).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HErtNatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Ergänzung des Hessischen Naturschutzgesetzes vom 04. April 1990.

Hessisches Wassergesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet (Investitionsförderungs- und Wohnbaugebietgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Verordnung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan vom 28. Januar 1977 (GVBl. I S. 102).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1950 - PlanzVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 95).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123), geändert durch den Einigungsvertrag am 31. August 1990 (BGBl. II S. 889 und 1122), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet (Investitionsförderungs- und Wohnbaugebietgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Wohnungsbauerleichterungsgesetz in der Fassung vom 17. Mai 1990 (BGBl. I S. 926), geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbaugebiet (Investitionsförderungs- und Wohnbaugebietgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

F. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbescheid
 Dieser Bebauungsplan ist durch Beschluß der Gemeindevertretung am 05.10.1989 gemäß § 2 BauGB aufgestellt und im Mittelungsblatt der Gemeinde Cölbe Nr. 9/90 vom 28.04.1990 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Cölbe, den 25.03.1992

Gemeinde Cölbe
 Gemeindevorstand
 Korne
 Bürgermeister

Bürgerbeteiligung
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mittelungsblatt der Gemeinde Cölbe Nr. 17/89 vom 19.08.1989 durch öffentliche Auslegung vom 28.08.1989 bis einschließlich 25.09.1989.

Cölbe, den 10.1.97

Gemeinde Cölbe
 Gemeindevorstand
 Korne
 Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 BauGB mit Schreiben vom 08.06.1989 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Cölbe, den 10.1.97

Gemeinde Cölbe
 Gemeindevorstand
 Korne
 Bürgermeister

Entwurfsbescheid
 Die Gemeindevertretung hat am 07.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Cölbe, den 10.1.97

Gemeinde Cölbe
 Gemeindevorstand
 Korne
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung im Mittelungsblatt der Gemeinde Cölbe Nr. 16/93 vom 07.08.1993, in der Zeit vom 16.08.1993 bis 17.09.1993 einschließlich öffentlich ausliegen. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Cölbe, den 10.1.97

Gemeinde Cölbe
 Gemeindevorstand
 Korne
 Bürgermeister

Satzungsbescheid
 Dieser Bebauungsplan wurde gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 5 HGO durch Beschluß der Gemeindevertretung am 15.03.1994 als Satzung beschlossen.

Cölbe, den 10.1.97

Gemeinde Cölbe
 Gemeindevorstand
 Korne
 Bürgermeister

Das Anzeigungsverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom ... 23.03.1997
 Az.: 34-61 d/04/07-
 Regelungspräsidentin
 Im Auftrag

Rechtsverbindlichkeit
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gem. § 11 BauGB am 28.4.97 im Mittelungsblatt der Gemeinde Cölbe ortsüblich bekanntgemacht. Mit Wirksamwerden dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 28.4.97 rechtsverbindlich geworden. Vom Tage der Bekanntmachung wird der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Verwaltungsgebäude der Gemeinde Cölbe bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Cölbe, den 28.4.97

Gemeinde Cölbe
 Gemeindevorstand

VERBINDLICHE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE CÖLBE

Ortsteil Schönstadt
 Bebauungsplan Nr. 5.8 "Auf dem Staubes"



Übersicht 1:25.000