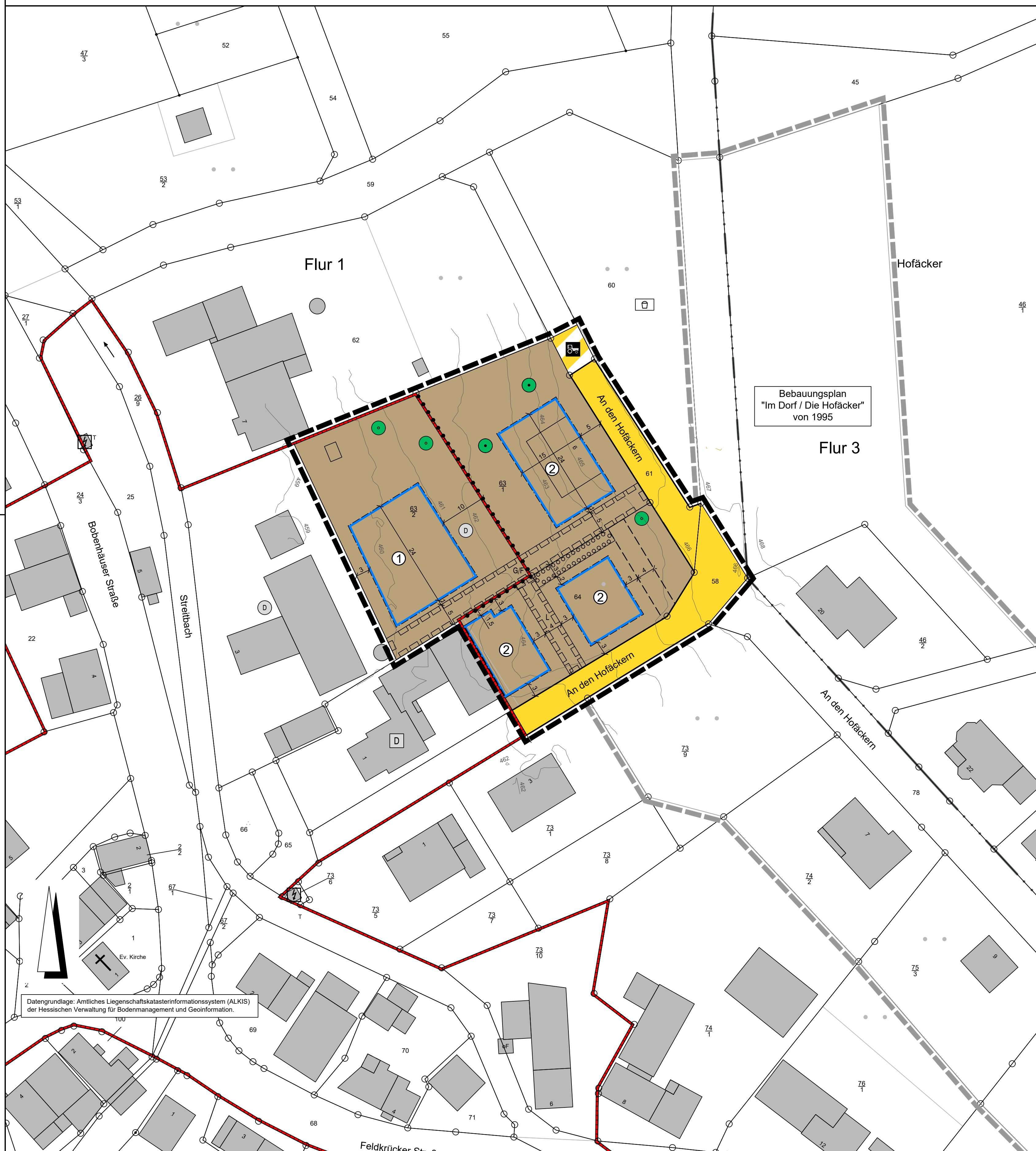


# Stadt Ulrichstein, Stadtteil Kölzenhain

## Bebauungsplan "An den Hofäckern"



### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),  
Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),  
Hessische Bauordnung (HBO) vom 28.05.2018 (GVBl. I S. 198), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.07.2023 (GVBl. S. 582).

### Zeichenerklärung

#### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

MDW Dörflches Wohngebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier: OKGeb.
- OKGeb. Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier:
- Landwirtschaftlicher Weg

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten des Flurstücks 63/2
- GFIF Geh- und Fahrrecht
- L Leitungsrecht
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

- Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Räumlicher Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplanes "Im Dorf / Die Hofäcker" von 1995

#### Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet
- Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
Hier: Ver- und Entsorgung/Hausanschluss, nicht eingemessen

#### Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	OKGeb.
1	MDW	0,4	0,8	II	472,0 m ü. NHN
2	MDW	0,4	0,8	II	474,0 m ü. NHN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

### 1 Textliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO und § 5a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO gilt für die Dörflchen Wohngebiete mit der lfd. Nr. 1 und Nr. 2:  
Die Ausnahmen nach § 5a Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO, d.h. Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind unzulässig.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 5a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO gilt für die Dörflchen Wohngebiete mit der lfd. Nr. 1 und Nr. 2:  
Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sind allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO gilt:  
Die maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (OK Geb.) wird gemäß Nutzungsschablone auf der Plankarte in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.
- Zulässigkeit von Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze mit ihren Zufahrten, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Bei Garagen und überdachten PKW-Stellplätzen (Carports) ist ein Mindestabstand von drei Metern zur erschließenden Verkehrsfläche einzuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**
  - Hof- und Stellplatzflächen sowie Gehwege und Garagenzufahrten sind bei Neuanlage wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weifugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.
  - Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Kunstrasen oder Vlies) sind zur Freiflächen-gestaltung bei Neuanlage unzulässig.
  - Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind bei Neuanlage für die Außenbeleuchtung ausschließliche Leuchtmittel (z.B. LED-Technik oder Natriumdampf-Hochdrucklampen) mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zusammen mit vollständig gekapselten Leuchtgehäusen, die kein Licht nach oben emittieren, zu verwenden.
  - Bei Neuanlage von großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glasstypen oder transparenten Brüstungen, jeweils  $\geq 4 \text{ m}^2$ , sind geeignete Maßnahmen (z.B. Verwendung von Strukturglas, nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft) zur Vermeidung einer Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu treffen.
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - Gemäß Plankarte werden Geh- und Fahrrechte zugunsten des Flurstücks 63/2, Flur 1 (Gemarkung Kölzenhain) festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.
  - Gemäß Plankarte werden Leitungsrechte zugunsten des Flurstücks 63/2, Flur 1 (Gemarkung Kölzenhain) festgesetzt. Die Fläche ist von oberirdischen baulichen Anlagen (Hochbauten) freizuhalten.
- Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

Bei Neuanlage sind je Wohngebäude auf mindestens 30% der Dachflächen eine Photovoltaik- und / oder Solarthermieanlage zu installieren.
- Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Innerhalb der umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Anpflanzung mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (siehe Artenliste) vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Es gilt je  $4 \text{ m}^2$  jeweils einen standortgerechten einheimischen Laubstrauch, je  $20 \text{ m}^2$  einen standortgerechten einheimischen Laubbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist ein hochstämmiger Obstbaum oder Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (siehe Artenliste). Der Standort der Bäume kann um bis zu 5 Meter variiert werden, die Gesamtanzahl darf hierdurch nicht reduziert werden.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gilt: Je Symbol in der Plankarte ist der vorhandene Baum dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist dieser durch einen Laub- oder hochstämmigen Obstbaum zu ersetzen (siehe Artenliste).

### 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 HBO)
- Gebäudegestalt (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)**
    - Zulässig sind Satteldächer sowie Walmdächer (auch Krüppelwalm) mit einer Dachneigung von 25-50°. Bei Nebenanlagen sind zudem Flachdächer bis zu 10° Dachneigung zulässig, sofern sie dauerhaft begründet werden.
  - Gestaltung von Einfriedungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 3 HBO)**

Bei Neuanlage sind Laubstrauchhecken und offene Einfriedungen (bzw. Holzlaten in senkrechter Ausrichtung) in Verbindung mit standortgerechten Laubstrauchhecken oder Kletterpflanzen (siehe Artenliste) zulässig. Ein Mindestbodenabstand von 0,10 m ist einzuhalten.
  - Gestaltung von Grundstücksfreiflächen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)**
    - Bei Neuanlage sind 100 % der Grundstücksfreiflächen (= nicht überbaubare Grundstücksfläche laut GRZ) als Garten, Pflanz- und natürliche Grünfläche anzulegen. Davon sind mindestens 30% mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Pro Grundstück sind mindestens zwei Laubbäume zu pflanzen. Es gilt ein Laubbaum je  $40 \text{ m}^2$ , ein Strauch je  $4 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche (siehe Artenliste). Die nach den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen in der Plankarte dargestellten Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauergärten können als Einzelpflanzen eingestruet werden.
    - Stein-, Kies-, Split- und Schottererschüttungen von mehr als  $1 \text{ m}^3$  Fläche oder in der Summe von  $5 \text{ m}^3$  je Grundstück sind unzulässig. Davon ausgenommen ist der Spritzwasserschutz an Gebäuden.

### 3 Wasserrechtliche Festsetzungen

- (Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 Satz 2 und 3 HVG)
- Niederschlagswasser nicht begrünter Dachflächen ist bei Neuanlage je Grundstück in einer Zisterne aufzufangen und als Brauchwasser (z.B. für die Gartenbewässerung) zu nutzen. Das Gesamtvolumen der Zisterne muss mindestens  $6 \text{ m}^3$  betragen, davon müssen  $3 \text{ m}^3$  Retentionsraum vorgehalten werden.

### 4 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

#### 4.1 Denkmalschutz

- Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gem. § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

#### 4.2 Kulturdenkmal (Gesamtanlage) Kölzenhain nach § 2 Abs. 3 HDSchG

Gemäß Kennzeichnung in der Plankarte liegt das Kulturdenkmal (Gesamtanlage) Kölzenhain teilweise innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

#### 4.3 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb wird hingewiesen. Die Nutzung der Solarenergie ist ausdrücklich zulässig. Es gilt jeweils die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung wirksame Fassung.

#### 4.3 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

- Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind die folgenden Punkte zu beachten:
  - Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.
  - Bestandsgebäude sind vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind.
  - Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuhalten. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.
  - Baumhöhlen und Gebäude sind vor Beginn von Rodungs- oder Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) auf überwinternde Arten zu überprüfen.
  - Von einer Rodung von Bäumen und Gehölzen ist während der Brutzeit (01. März - 30. Sept.) aus artenschutzrechtlichen Gründen abzuhalten. Sofern Rodungen in diesem Zeitraum notwendig werden, sind die betroffenen Bereiche zeitnah vor Beginn der Maßnahme durch einen Fachgutachter auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren.

#### 4.4 Verwertung von Niederschlagswasser

- Gemäß § 55 Abs. 2 Satz 1 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.
- Gemäß § 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

#### 4.5 Artenauswahl

- Artenliste 1 (Bäume):**
- |                                    |                                      |
|------------------------------------|--------------------------------------|
| Acer campestre - Feldahorn         | Obstbäume:                           |
| Acer platanoides - Spitzahorn      | Malus domestica - Apfel              |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn    | Prunus avium - Kulturkirsche         |
| Carpinus betulus - Hainbuche       | Prunus cerasus - Sauerkirsche        |
| Fraxinus excelsior - Esche         | Prunus div. spec. - Kirsche, Pflaume |
| Prunus avium - Vogelkirsche        | Pyrus communis - Birne               |
| Prunus padus - Traubenkirsche      | Pyrus pyraster - Wildbirne           |
| Quercus petraea - Traubeneiche     |                                      |
| Quercus robur - Stieleiche         |                                      |
| Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere |                                      |
| Sorbus aucuparia - Eberesche       |                                      |
| Tilia cordata - Winterlinde        |                                      |
| Tilia platyphyllos - Sommerlinde   |                                      |
- Artenliste 2 (Sträucher):**
- |                                          |                                        |
|------------------------------------------|----------------------------------------|
| Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris - Wildapfel           |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum           | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn         |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel      | Ribes div. spec. - Beerentraucher      |
| Corylus avellana - Hasel                 | Rosa canina - Hundrose                 |
| Euonymus europaea - Pfaffenhütchen       | Salix caprea - Salweide                |
| Frangula alnus - Faulbaum                | Salix purpurea - Purpurweide           |
| Genista tinctoria - Färberginstel        | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder    |
| Ligustrum vulgare - Liguster             | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum - Heckenkirsche       | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  |
| Lonicera caerulea - Heckenkirsche        |                                        |
- Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**
- |                                      |                                           |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| Amelanchier div. spec. - Felsenbirne | Lonicera caprifolium - Gartengelbblatt    |
| Calluna vulgaris - Heidekraut        | Lonicera nigra - Heckenkirsche            |
| Chaenomeles div. spec. - Zierquille  | Lonicera periclymenum - Waldgelbblatt     |
| Cornus florida - Blumenhartriegel    | Magnolia div. spec. - Magnolie            |
| Cornus mas - Kornelkirsche           | Malus div. spec. - Zierapfel              |
| Deutzia div. spec. - Deutzia         | Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin |
| Forsythia x intermedia - Forsythie   | Rosa div. spec. - Rosen                   |
| Hamamelis mollis - Zauberruss        | Spiraea div. spec. - Spiere               |
| Hydrangea macrophylla - Hortensie    | Weigela div. spec. - Weigela              |
- Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**
- |                                          |                                           |
|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde  | Lonicera spec. - Heckenkirsche            |
| Clematis vitalba - Wald-Rebe             | Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein |
| Hedera helix - Efeu                      | Polygonum aubertii - Knotenrich           |
| Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie | Wisteria sinensis - Blauregen             |

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 38-40 Hessisches Nachbarrechtsgesetz wird hingewiesen.

### Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung gefasst am \_\_\_\_\_

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am \_\_\_\_\_

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB sowie § 5 HGO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 91 HBO erfolgte durch die Stadtverordnetenversammlung am \_\_\_\_\_

Die Bekanntmachungen erfolgten im \_\_\_\_\_

**Ausfertigungsvermerk:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Ulrichstein, den \_\_\_\_\_

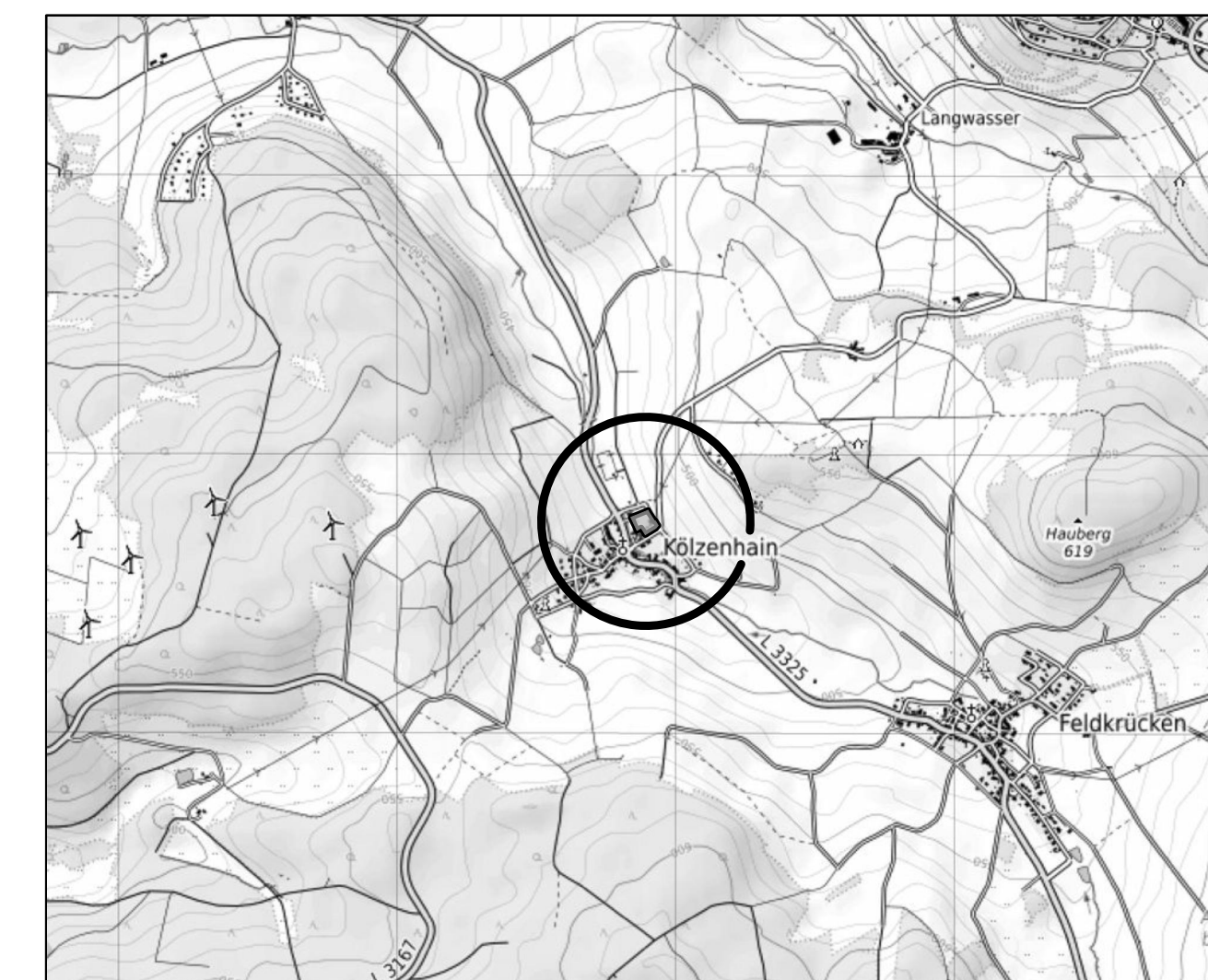
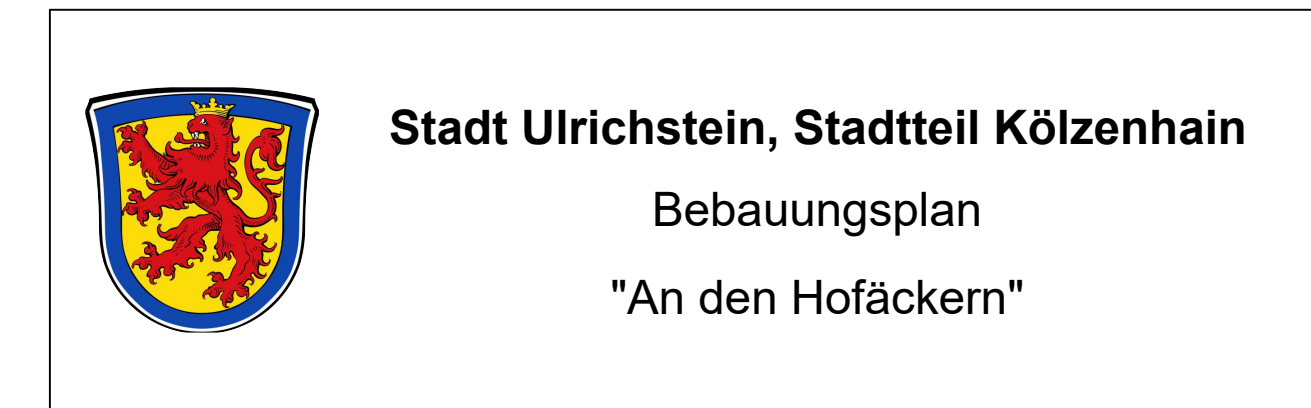
\_\_\_\_\_

**Rechtskraftvermerk:**  
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: \_\_\_\_\_

Ulrichstein, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Bürgermeister



Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA) M: 1:25.000

**PLANUNGSBÜRO FISCHER**  
Raumplanung | Stadtplanung | Umwelplanung  
Im Nordpark 1 - 35435 Wetterberg | t. +49 641 9844-22 | info@fischer-plan.de | www.fischer-plan.de

**Entwurf**

Stand:	28.03.2024
	17.06.2024
Projektleitung:	Will, Wolf
CAD:	M.Damm, L. Damm
Maßstab:	1:500
Projektnummer:	24-2861