



Gemeinde Cölbe
Ortsteil Bürgeln

Bebauungsplan **„Nahversorgungszentrum Bürgeln, 1. Änderung“**

- Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB -

Teil A: Begründung

Teil B:	Textliche Festsetzungen
----------------	--------------------------------

Teil C: Planteil

Entwurf gem. § 13 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauGB

- vereinfachtes Verfahren -

Juni 2026

Bearbeitung:

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB, i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025), die Baunutzungsverordnung (BauNVO, i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023), die Planzeichenverordnung (PlanZV, i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.8.2025) und die Hessische Bauordnung (HBO, vom 28.5.2018, zuletzt geändert durch Gesetz vom 9.10.2025).

Hinweis: Im Rahmen dieser 1. Änderung wird lediglich die Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung unter Ziff. 2.1 wie folgt geändert:

FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB BauGB i.V.m. § 11 Abs.3 BauNVO

Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO_{Nz}):

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Nahrungs- und Genussmittel) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.200 m². Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

Darüber hinaus zulässig sind:

- ein Getränkemarkt mit max. 600 m² VK
- ein Backshop und eine Metzgerei mit Verzehr und Bestuhlung
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wie z.B.:
 - Arztpraxen
 - Apotheke
 - Sanitätshaus
- Dienstleister ohne eigene Verkaufsfläche wie z.B.
 - Textilreinigung,
 - Geldautomat,
 - Reisebüro.

Anlage: weiterhin geltende textliche Festsetzungen aus dem Ursprungs-Bebauungsplan (die geänderte Festsetzung ist durchgestrichen)

2 Textliche-Festsetzungen

2.1 ~~Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO~~

Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO_{Nz}):

2.1.1 ~~Teilsondergebiet lfd. Nr. 1 (Lebensmittelmarkt):~~

~~Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt (Nahrungs- und Genussmittel) mit einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.000 m². Randsortimente dürfen auf max. 10% der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.~~

~~Zulässig ist zudem ein Backshop mit Verzehr und Bestuhlung.~~

2.1.2 ~~Teilsondergebiet lfd. Nr. 2 (Fachmärkte)~~

~~Zulässig sind zwei Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt max. 1.500 m².~~

~~Zulässige Einzelsortimente bis jeweils max. 750 m² VK sind:~~

~~Tiernahrung / Tierbedarf Getränke~~

2.1.3 ~~Teilsondergebiet mit der lfd. Nr. 3 (Gesundheitszentrum):~~

~~Zulässig sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke wie z.B.:~~

- ~~— Arztpraxen~~
- ~~— Apotheke~~
- ~~— Sanitätshaus~~

2.1.4 ~~Zulässig sind zudem Dienstleister ohne eigene Verkaufsfläche wie z.B. Textilreinigung, Geldautomat, Reisebüro.~~

2.2 **Flächen für Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

2.2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 Satz 3 BauNVO:

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der in der Plankarte dargestellten Fläche für Stellplätze zulässig.

2.2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO:

Die zulässige Grundfläche innerhalb des SO darf durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

2.3 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Bewirtschaftungsempfehlung:

Das zu entwickelnde Grünland (Verwendung einer regionaltypischen Saatgutmischung) ist als ein- bis zweischüriges Extensivgrünland zu bewirtschaften.

Die erste Mahd soll erst ab

15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren, eine Düngung ist unzulässig.

2.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB

Die Fahrwege der Kundenparkplätze sind mit einer Asphaltoberfläche oder mit phasenfreiem Pflaster zu versehen.

2.5 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Es gilt eine geschlossene Gehölzpflanzung vorzunehmen. Der Anteil der Bäume 2. Ordnung beträgt für die Gesamtpflanzung 20 v. H. der Einzelpflanzen, die Pflanzdichte beträgt 1 Strauch 1 m² und 1 Baum 25 m² (vgl. Artenliste unter 5.1).

2.6 Ausgleichs-Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen in Natur und Landschaft werden 90.861 Ökopunkte aus Renaturierungsmaßnahmen des Schwarzenbornbaches in der Gemarkung Schwarzenborn (Gemeinde Cölbe, Flurstücke 38/5, 39, 42/3 und 42/5 der Flur 4) zugeordnet.

3. Abweichungssatzung von der Stellplatzsatzung

nach § 44 Abs. 1 Satz 2 und Satz 3 HBO,

auf Ermächtigungsgrundlage von § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

- 3.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Cölbe vom 24.05.2003 (bekanntgemacht im Cölber Mitteilungsblatt Nr. 11/2003) findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit der Maßgabe Anwendung, das nach Nummer 3.2 der Anlage zur Stellplatzsatzung ein Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche zu schaffen ist und nach Nummer 3.3 der Anlage zur Stellplatzsatzung je 200 m² Verkaufsfläche ein Fahrradstellplatz zu schaffen ist.

4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

Auf Ermächtigungsgrundlage von § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 81 Abs. 3 Satz 1 HBO

4.1 Dachform und Dachfarbe

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Nr.1 HBO: Als Dacheindeckung sind nicht spiegelnde oder reflektierende Materialien in dunklen und roten Farbtönen (schwarz, braun, anthrazit, dunkelrot) sowie dauerhafte Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung von unter 10° sind jeweils zu einem Anteil von mind. 80% in extensiver Form mit einer Sedum-Kraut-Begrünung zu versehen (vgl. Artenliste unter 5.1). Ausgenommen hiervon sind Flächen für die Nutzung/Gewinnung regenerativer Energien.

Die Stärke der Vegetationsschicht muss mind. 8 cm, die Gesamtstärke des Begrünungsaufbaus bei Verwendung einer Dränmatte mind. 10 cm, bei Verwendung eines Schüttstoffgemisches mind. 12 cm betragen.

4.2 Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO: Zulässig sind ausschließlich gebrochene Einfriedigungen wie z.B. Drahtgeflecht, Holzlatten oder Stabgitter bis zu einer Höhe von max. 3,0 m über Geländeoberkante.

Die Einfriedungen sind auf einer Länge von 50 % mit einheimischen; standortgerechten Laubsträuchern abzupflanzen (einreihige Pflanzung, Abstand zwischen den Einzelpflanzen max. 0,75 m) oder mit Kletterpflanzen zu beranken (vgl. Artenliste unter (5.1).

4.3 Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Nr.4 HBO: Je 6 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Baum 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen (z.B. Holzpfähle, Metallbügel, Betonpoller u.ä.) gegen Beschädigung durch Kraftfahrzeuge zu schützen (Artenauswahl siehe 5.1).

4.4 Grundstücksfreiflächen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Mind. 30 % der Grundstücksfreiflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum je 25 m², ein Strauch 1 m². Die Anpflanzung von nicht einheimischen Koniferen sowie nicht einheimischen immergrünen Sträuchern ist unzulässig. Blühende Ziersträucher und Arten alter Bauerngärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingestreut werden (vgl. Artenliste unter 5.1).

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

5.1 Artenlisten (Auswahl/Empfehlung):

Es gelten folgende Mindest-Pflanzqualitäten:

Bäume 2. Ordnung: H., 3xv., m.B.14-16cm; Hei. 2xv., 100-150

Sträucher: Str., 2 x v., 100-150x

Bäume 2. Ordnung:

Feldahorn	- Acer campestre	Wildbirne	- Pyrus pyraeaster
Spitzahorn	- Acer platanoides	Stieleiche	- Quercus robur
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Traubeneiche	- Quercus petraea
Buche	- Fagus sylvatica	Eberesche	- Sorbus aucuparia
Hainbuche	- Carpinus betulus	Salweide	- Salix caprea
Wildapfel	- Malus sylvestris	Winterlinde	- Tilia cordata

Sträucher:

Gew. Berberitze	- Berberis vulgaris
Hainbuche	- Carpinus betulus
Roter Hartriegel	- Cornus sanguinea
Hybriden	- Corylus avellana
Hasel	- Crataegus monogyna / laevigata
Weißdorn	- Frangula alnus
Faulbaum	- Lonicera xylosteum
Rote Heckenkirsche	- Prunus spinosa
Schwarzdorn	- Rhamnus cathartica
Kreuzdorn	- Rosa canina
Hundsrose	- Viburnum lantana
Wolliger Schneeball	

Kletterpflanzen:

Trompetenblume	- Campsis radicans
Clematis, Waldrebe	- Clematis Montana/ Clematis-Hybriden
Efeu	- Hedera helix
Wald-Geißblatt	- Lonicera periclymenum
Geißblatt	- Lonicera caprifolium
Wilder Wein	- Parthenocissus quinquefolia
Kletterknöterich	- Polygonum aubertii
Echter Wein	- Vitis vinifera

blühenden Ziersträucher/ Arten alter Bauerngärten:

Kornelkirsche	- Cornus mas	Falscher Jasmin	- Philadelphus coronarius
Sommerflieder	- Buddlejia davidii		
Buchsendbaum	- Buxus sempervirens	Blut-Johannisbeere	- Ribes sanguineum
Deutzle	- Deutzia hybrida	Rosen	- Rosa div spec
Zaubernuss	- Hamamelis mollis	Flieder	- Syringa vulgaris
Hortensie	- Hydrangea macrophylla	Sommerspiere	- Spiraea bumalda
Mispel	- Mespilus germanica	Weigelia	- Weigelia florida
		Blauregen	- Wisteria sinensis

Kräuter:

Gemeine Schafgarbe	- Achillea Millefolium
Kornblume	- Centaurea cyanus

Sedum-Arten:

weißer Mauerpfeffer	- Sed. album
Fetthenne	- Sed. floriferum
Mongolen-Sedum	- Sed. hybridum

Habichtskraut	- Hieracium pilosella	Tripmadam	-Sed. reflexum
Fingerkraut	- Potentilla verna	milder Mauerpfeffer	-Sed. sexangulare
Wilder Majoran	-Origanum vulgare	Teppich-Sedum	-Sed. spurium
Thymian	-Thymus serpyllum		

5.2 Verwertung von Niederschlagswasser

5.2.1 Niederschlagswasser soll ortsnahe 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 (§ 55 Abs. 2 Satz 1 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts/ Wasserhaushaltsgesetz - WHG).

5.2.2 Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen (§ 37 Abs. 4 Satz 1 Hessisches Wassergesetz - HWG).

5.2.3 Im Durchführungsvertrag zwischen der Gemeinde Cölbe und dem Vorhabenträger ist festgehalten, dass das Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken in Retentionszisternen zu sammeln ist. Der Überlauf ist dem örtlichen Vorfluter "Rotes Wasser" zuzuleiten bzw. soweit möglich, in Rigolen auf den Baugrundstücken einer Versickerung zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept wird im Vollzug in Abstimmung mit den zuständigen Behörden erarbeitet.

5.3 Erneuerbare Energien

Auf die Bestimmungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die auf Grundlage des Energieeinsparungsgesetzes erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) sei hingewiesen.

Es gelten die jeweils zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung gültigen Fassungen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien innerhalb des Plangebietes zur Berücksichtigung des EEWärmeG und der EnEV ergibt sich aus § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1 S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. 1 S. 1548) geändert worden ist.

5.4 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische oder Paläontologische Denkmalpflege, oder der Gemeinde oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind 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 (§ 20 Gesetz zum Schutze der Kulturdenkmäler / Denkmalschutzgesetz - HDSchG).

In diesen Fällen kann für die weiteren Fortführungen des Vorhabens eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 16 HDSchG erforderlich werden. Das Landesamt für Denkmalpflege ist mindestens zwei Wochen vor Beginn der Erschließungsarbeiten (Straßenbau, sowie Ver- und Entsorgung) schriftlich zu benachrichtigen, da im Plangebiet mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

5.5 Artenschutz

Zur Vermeidung von Tötungs- und Störungstatbeständen gilt ein Fäll- und Rodungsverbot vom 1. März bis zum 30. September. Die Fällung von Bäumen und Rodung von Gebüsch zur Baufeldvorbereitung ist deshalb außerhalb dieser Zeiten (Wochenstubenzeit von Fledermäusen und Brutsaison von Vögeln) zu legen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG).

5.6 Immissionsschutz

Es wurde ein Gutachten erstellt um sicherzustellen, dass die geltenden Immissionsrichtwerte auch bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch die Mehrzweckhallen sicher eingehalten werden.

Das Gutachten (Immissionsgutachten N'r. 1416, Winfried Steinert - Büro für Schallschutz, 18.09.2014) kann im Rathaus der Gemeinde Cölbe, Kasseler Straße 88, Zimmer 4, eingesehen werden.

5.7 Trinkwasserschutzgebiet

Der südwestliche Randbereich des Planungsraumes im Bereich der Marburger Landstraße (Flur 5, Flurstück 190) liegt innerhalb der Schutzzone 1118 des vom Regierungspräsidium Kassel mit Anordnung vom 18.05.1971 (StAnz. S. 1099) festgesetzten und mit Verordnung vom 07.02.1974 (StAnz 13/74 S. 660) geänderten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen Marburg/Wehrda der Stadtwerke Marburg.

Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsanordnung sind zu beachten.

5.8 Fernwasserleitung

Der Zweckverband Mittelhessische Wasserwerke teilt in seiner Stellungnahme vom 13.08.2014 mit: Im Bereich des 6 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 3 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenabtrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

5.9 Landwirtschaft

Über die Zuwegung des Plangebietes ist auch die Zufahrt zur westlich an das Plangebiet anschließenden Ackerfläche sicherzustellen.

5.1 Bauverbotszone / Baubeschränkungszone

Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Orts- durchfahrt dürfen längs der Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, und bauliche Anlagen jeglicher Art, die über Zufahrten an der Landesstraße unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Dies gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs entsprechend (§ 23 Abs. 1 Hessisches Straßengesetz - HStrG).

Der Bauverbotszone schließt sich in einem 20 m breiten Streifen eine Baubeschränkungszone mit Zustimmungspflicht für genehmigungs- und anzeigepflichtige bauliche Anlagen an (§ 23 Abs. 2 HStrG).

5.11 Allgemeine Hinweise

5.11.1 Gesetze und Verordnungen sind in der zum Bauantrag gültigen Fassung anzuwenden.

5.11.2 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften wie Gesetze, Verordnungen und Satzungen können im Rathaus der Gemeinde Cölbe, Kasseler Straße 88, Zimmer 4, eingesehen werden.