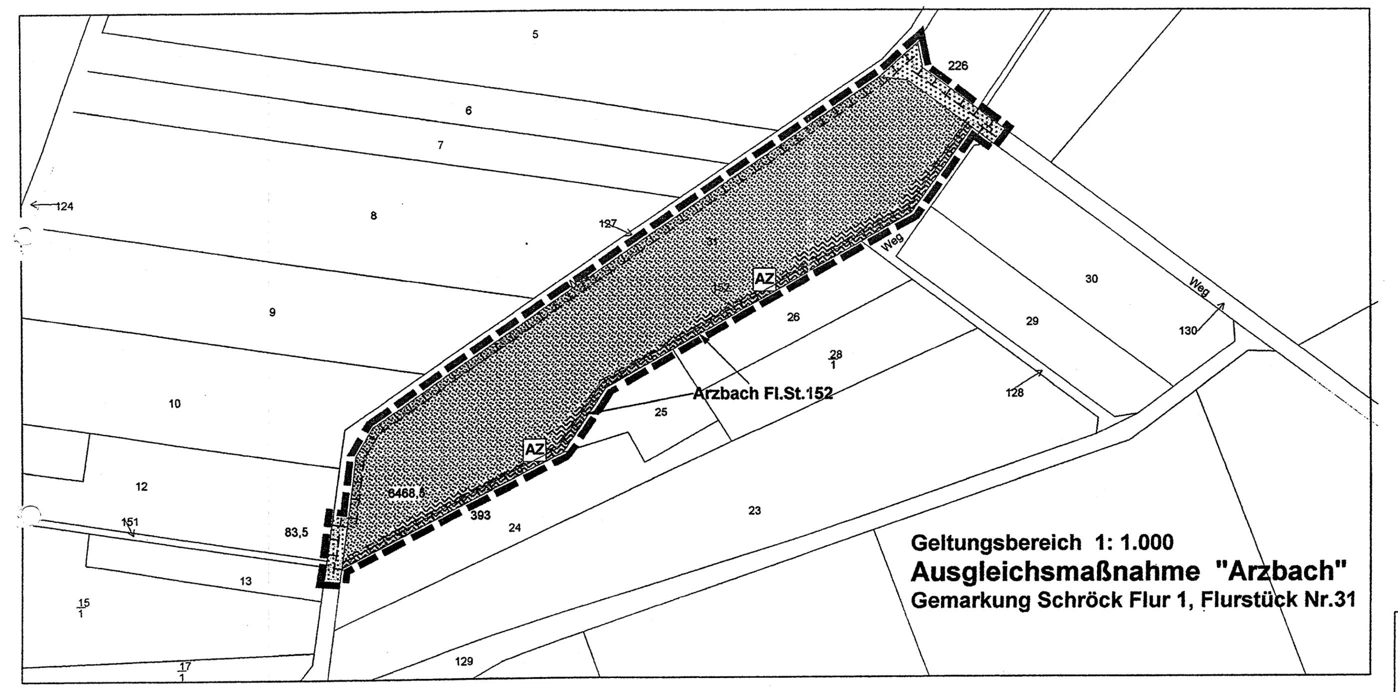
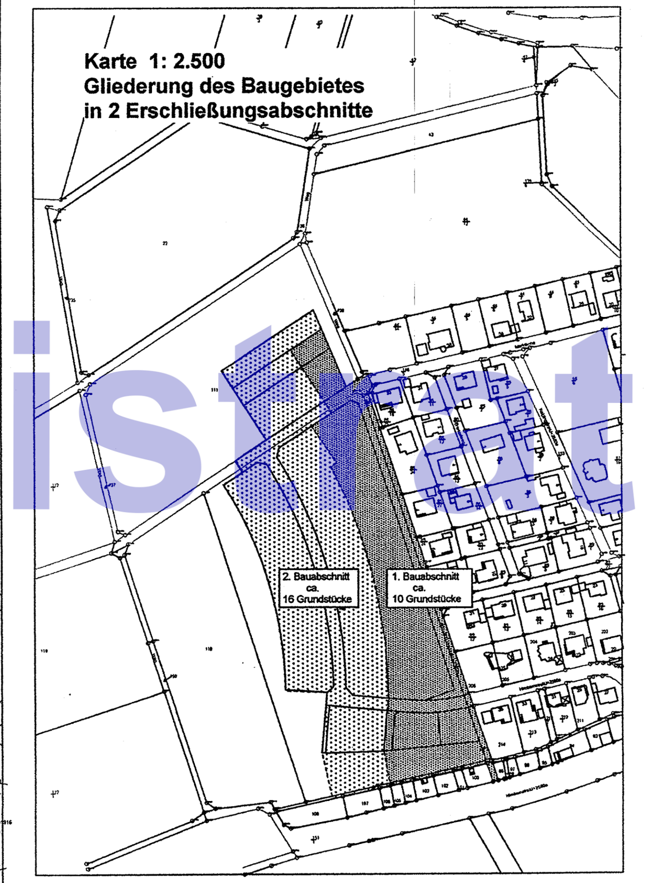


BEBAUUNGSPLAN NR. 14 / 11 der Universitätsstadt Marburg

für das Gebiet: "Das Buchenrot" Stadtteil Schröck



Entwurf 1 : 1.000

Bebauungsplan Nr. 14 / 11
der Universitätsstadt Marburg
für das Gebiet "Das Buchenrot"
Stadtteil Schröck

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern :

Blatt 1 : Planzeichnung 1: 1.000

Blatt 2 : Textteil / Festsetzungen durch Planzeichen und Text

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Büro - und Geschäftsräume freier Berufe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (§4 (2) Nr. 2 BauNVO)
Die nach §4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank - und Speisewirtschaften und die nach §4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1, (5) BauNVO ausgeschlossen.
Die gemäß §4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen werden gemäß § 1, (6) BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

	GRZ	GFZ	Bau - weise	Geschoß - zahl	max. Anz. Wohn - einheiten	max. zulässige Firsthöhe	Dach - form	Dach - neigung
WA 1	0,25	0,55	o E	1 + DG	2 Wo	7,00 m	SD/PD	25 - 45°
WA 2	0,25	0,55	o E	1 + DG	2 Wo	10,00 m	SD/PD	25 - 45°
WA 3	0,25	0,55	o E	1 + DG	2 Wo	7,00 m	SD/PD	25 - 45°

z.B. 2 Wo — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1)Nr. 6 BauGB

z.B. GRZ 0,25 — Grundflächenzahl GRZ (§16 (2) Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig

z.B. (0,55) — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ein - schließlich ihrer Umfassungswände ganz in die Ermittlung der Ge - schoßfläche mit einzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben gemäß § 21 a (4) BauNVO Garagengeschosse / Tiefgaragen unberücksichtigt.

z.B. I — Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) 3 und § 16 (4) BauNVO

+ DG — Dachgeschoß. Ausbildung als Vollgeschoß zulässig.
Zulässiger Drempel/Kniestock: maximal 0,80 m

z.B. Fh.max. 7,00 m — Höhe baulicher Anlagen: (§ 16 (3) Nr. 2 und § 16 (4) BauNVO) maximal zulässige Firsthöhen in Meter.
Bezugspunkt: Endausgebautes Straßenniveau anschließend an die Baugrundstücksgrenze.
Im rechten Winkel wird eine Linie von der Straße zur Gebäudestelle mit der größten Firsthöhe projeziert. Die dort gemessene Firsthöhe ab Straßenniveau an der Grundstücksgrenze ist das im Plan angegebene maximal zulässige Höchstmaß der Firsthöhe.

3. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

Stellung baulicher Anlagen, Hauptfirstrichtung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen und Garagen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB und Nr. 22 BauGB)

G — Zweckbestimmung: Garagen/Carports

St — Zweckbestimmung: Stellplätze/Carports

4. Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 87 HBO)

SD / PD — Dachform der Hauptdachflächen: Satteldach/Pultdach
Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Nebenanlagen gem § 14 BauNVO im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig.

Die Dachform gilt ebenso für Garagen und Carports, jedoch sind hier auch **begrünte Flächdächer** zulässig. Die Flachdächer sind extensiv mit Gräsern oder Sukkulenten zu begrünen.

z.B. 25 - 45° — Dachneigung als Mindest - und Höchstmaß

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

Straßenbegrenzungslinien (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Planstrasse — Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenfläche im Baugebiet. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Die Profilgestaltung bleibt der weiteren Ausbauplanung vorbehalten.
Bei dem Ausbau von Straßen entstehende Böschungen haben die Anlieger auf ihren Baugrundstücken zu dulden.

Öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg
Die öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg ist in einer wasserdurch-lässigen Ausbauweise herzustellen, so daß der Abflußbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird. In Gefällestrecken kann von dieser Regelung abgewichen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Bereich ohne Ein - und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
Not - und Einsatzfahrzeuge zugelassen.

6. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

~~Mit Geh - Fahr - und Leitungsrechten zu belastende Flächen~~
(§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Regenwasserkanal

7. Grünflächen
(§ 9 (1) Nr. 15 BauGB und § 9 (1) Nr. 22 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung: Spielplatz

private Grünfläche
Zweckbestimmung: Streuobstwiese/Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB (siehe unter 10. "Maßnahme B 5")
Einrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Flächenversiegelung, Auf - und Abgrabungen sind unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB).

8. Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB)

Wirtschaftsweg
Eine Neuanlage des Wirtschaftsweges ist als wasserdurchlässige Schotterdecke (wassergebundene Decke) herzustellen.
Ein weiterer Ausbau (zusätzliche Versiegelung) bestehender Spurwege ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Wasserflächen
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

M — Marienbach
Der naturnahe Ausbau des Marienbaches, sowie die Verlegung des Bachbettes werden über ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren geplant.
Die Detailplanung und Ausgestaltung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

AZ — Arzbach (Ausgleichsmaßnahme Gewässerrenaturierung)

Versickerungsmulden für Oberflächenwasser
Die Detailplanung und naturnahe Ausgestaltung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden sowie Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden sowie Natur und Landschaft

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser, mit naturnaher Ausgestaltung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Das im Baugebiet anfallende Regenwasser ist über eine Flachnetzkanalisation in die südlichen Muldenrigolen zu leiten und zu versickern.
Die Versickerungsflächen sind naturnah in der Uferlinie und Uferneigung zu gestalten und in das Gelände zu integrieren. Die Bepflanzung hat mit Ufergehölzen und Gehölzgruppen (Auengehölze) so zu erfolgen, daß eine Verknüpfung mit dem südlich angrenzenden Ufergehölzstreifen erreicht wird.
Die Flächen sind als extensive Mähwiese mit jährlich 2 - maligem Schnitt zu pflegen.
Dabei ist zur Entwicklung der Saumvegetation die Pflege in den Randbereichen von Gehölzpflanzungen auf einer Breite von 3,0 m auf einen jährlichen Schnitt im Herbst zu redzuieren. Das Mähgut ist vollständig abzutransportieren.

B1 — Maßnahme: Naturnaher Gewässerausbau
Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB)

Partielle Gewässerverlegung mit Änderung von Querprofilaus - bildung und Linienführung zu naturnahen Gewässerstrukturen.

Aufweitung und Querschnittsvergrößerung des grabenartigen Quer - profils mit Abflachungen und Brechungen der Ufer - und Böschungs - gradienten und Vergrößerung des wasserbenetzten Bereiches.

Umgestaltung zu muldenförmigen, abgestuften Profilen mit Niedrig - wasserrinne. Schaffung von Zonen unterschiedlicher Strömung, z.B. durch Einbau von Grundschwellen, Störsteinen etc., zur Förderung natürlicher Gewässerzustände mit unterschiedlich stark und schnell durchflossenen Teilräumen.

Anpflanzung eines Ufergehölzsaumes mit Uferrandstreifen mehrreihig und in Gruppen.
Es sollen keine streng symmetrischen, linien - bzw. reihenhaften An - pflanzungen, sondern eine aufgelockerte, unregelmäßige Bepflanzung in Pflanzgruppen erfolgen.
Gehölzarten:

Z.B.:	- Alnus glutinosa	(Schwarzerle , Mittelwasserlinie)
	- Acer campestre	(Feldahorn)
	- Salix alba	(Silberweide)
	- Cornus sanguinea	(Hartriegel)
	- Prunus padus	(Traubenkirsche, nur vereinzelte Exemplare)
	- Carpinus betulus	(Hainbuche)
	- Fraxinus excelsior	(Gem. Esche)
	- Quercus robur	(Stieleiche)
	- Salix cinerea	(Grauweide)

B2 — Maßnahme: Naturnahe Gewässerumgestaltung und - verlegung mit Neugestaltung Kreuzungsbauwerk.
Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB

Gewässerverlegung mit differenzierter, abgestufter Querprofilaus - bildung und Linienführung mit naturnahen Gewässerstrukturen (Buchten, Stillwasserzone) mit Habitatfunktionen für den amphi - bischen Bereich.

Neugestaltung des Kreuzungsbauwerkes mit der Himbornstraße mit Rahmendurchlaß, durchgehender Gewässersohle, guter Durchlichtung des zu überbrückenden Abschnittes zur Förderung der gewässeröko - logischen Durchgängigkeit.
Anpflanzuen eines Ufergehölzsaumes mit Uferrandstreifen mehrreihig und in Gruppen mit Lücken und offenen Bereichen als Sukzessions - flächen.
Gehölzarten wie unter Maßnahmenpunkt B 1.
Randbereiche des Uferrandstreifens benachbart zu landwirtschaflichen Flächen als 2 - schürige Wiese mit Anpflanzung von Streuobst (siehe Beschreibung wie unter Maßnahme Pkt. B 5).
Vorhandene Bäume sind zu erhalten und in die Neuanpflanzung zu integrieren.

B5 — Maßnahme: Anlage einer Streuobstwiese.
Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB

Innerhalb dieser Fläche ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Flächenversiegelungen, Auf - und Ab - grabungen sind unzulässig.

Dazu ist die Fläche mit einer Regel - Saatgut - mischung (RSM) einzu - säen, bei der der Anteil der Einjährigen und Kräuter den der Gräser überwiegt (RSM 7.1.2 Landschaftrasen - Standard mit Kräutern).
Die gesamten Wiesen sind durch einen zweimaligen Schnitt pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15.06.) und durch den Abtransport des Mäh - gutes zu pflegen.
Des weiteren ist pro angefangene 80 m² ein hochstämmiger Obstbaum (alte Sorten für die freie Landschaft) anzupflanzen.
Um die Vitalität der gesamten Streuobstwiese auf Dauer aufrecht zu er - halten, ist eine laufende Verjüngung durch Nachpflanzungen von 10 - 30 % des Baumbestandes alle 5 Jahre vorzunehmen. Des weiteren ist ein jähr - licher Erziehungsschnitt des Baumes (Aufasten eines tragfähigen Kronen - gerüstes) und ein Erhaltungsschnitt alle 3 - 5 Jahre notwendig.
Wundverschluß und Maßnahmen gegen Wildverbiß sind vorzunehmnen.

Absterbende Bäume sind als spezieller Lebensraum für Insekten und Höhlenbrüter in Altbeständen (bis zu 10 % der Bäume) zu erhalten.

B6 — Maßnahme: Anlage eines extensiven Mähwiesenstreifens/ Ackerrandstreifens und Pflanzung einer Baumreihe
Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB

Baumreihe aus hochstämmigen Eschen (Fraxinus excelsior)
Pflanzware: 3 xv. o. B., 14 - 16.
Pflanzabstand in der Reihe: maximal 15,0 m.

~~Anlage von extensiven Grünlandstreifen/Wiesensäumen:~~

AZ — Maßnahme: Naturnahe Gewässergestaltung Teilabschnitt Arzbach.
Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB

- Maßnahmen zur Förderung der horizontalen und vertikalen Gewässerdynamik
- Fließgewässeraufweitung mit differenzierter, abgestufter Quer-profilausbildung und Linienführung mit naturnahen Gewässer-strukturen (Buchten, Stillwasserzone) mit Habitatfunktionen für den amphibischen Bereich.
- Einbringen von Totzholz (Laufverlagerung)
- Entfernen des vorhandenen Dammbereiches.
- Neugestaltung der Rohrdurchlässe mit Rahmendurchlaß, durch-gehende Gewässersohle, guter Durchlichtung der zu überbrückenden Wirtschaftswege zur Förderung der gewässerökologischen Durchgängigkeit.
- Anpflanzen und Ergänzen eines beidseitigen Ufergehözsaumes in Gruppen mit Lücken und offenen Bereichen als Sukzessionsflächen.
- Extensivierung des angrenzenden Wirtschftsgrünlandes mit 1 - 2 - maliger jährlicher Mahd.
- Förderung von Hochstaudensäumen durch Mahd im Abstand von 3 -5 Jahren.

11. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

zu pflanzender Laubbaum als Hochstamm

Anpflanzung von Straßenbäumen (Hochstämme) in öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen.
Die dargestellte Anzahl der Baumpflanzungen ist verbindlich festgesetzt.
Die genauen Standorte bleiben der weiteren Ausbauplanung und Profilgestaltung vorbehalten.
Die Pflanzung soll in Pflanzstreifen mit mindestens 1,0 m Breite erfolgen.
Es sind luft - und wasserdurchlässige Substrate mit hoher Struktur -und Sackungsstabilität durch Verwendung von Stützkorn zu verwenden. Die Deckschicht ist als begehbarer Belag / als wassergebundene Decke auszubilden.
Auf die Verwendung von humusreichem Oberboden ist zu verzichten.
Überpflasterungen mit fugenreichen Befestigungen, z.B. Naturstein-kleinpflaster, sind in Bereichen von Grundsückszufahrten zulässig.
Baumarten z.B.: Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Mehlbeere (Sorbus intermedia), Kaiser Linde (Tilia pallida), Apfeldorn (Crataegus carrierei), Rotdorn (Crataegus laevigata `Paul Scarlet`), Gem. Esche (Fraxinus excelsior), Baumhasel (Corylus colurna), Hainbuche (Carpinus betulus).
Pflanzware; 3 x v. o.B., mind. 12 - 16 je nach Baumart;

Pflanzgebote für die Anpflanzung von Bäumen als Hochstämme in öffentlichen Grünflächen und auf Baugrundstücken.
Baumarten z.B.: Feldahorn (Acer campestre), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbaum - Hochstämme, Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Dorne (Crataegus in Arten), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), etc.
Pflanzware: 3 x v. o.B., mind. 10 - 16 je nach Baumart

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Maßnahme; Anlage einer Feldgehölzhecke.
Ortsrandeingrünung. Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB.
Maßnahmenbeschreibung: wie unter Maßnahme B 8.

B8 — Anlage einer Feldgehölzhecke am südlichen und westlichen Ortsrand Ortsrandeingrünung. Ausgleichsfläche gemäß § 9 (1a) BauGB.

Innerhalb dieser Fläche ist eine Gehölzanpflanzung mit einem gegen - seitigen Mindestpflanzabstand von 1,00 m und einem differenzierten Arten - spektrum entsprechend nachfolgender Artenliste anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiß zu schützen.

Gehölzarten: Bäume/Stammbüsche: 2 - 3 x v. o.B. 12 - 14 / 14 - 16
Sträucher: 2 x v. o.B. 100 - 175
3 - reihig im Abstand (versetzt von 1,0 x 1,0 m)

- Carpinus betulus	(Hainbuche)
- Acer campestre	(Feldahorn)
- Viburnum opulus	(Schneeball)
- Cornus sanguinea	(Hartriegel)
- Cornus mas	(Kornelkirsche)
- Salix caprea	(Saalweide)
- Crataegus monogyna	(Weißdorn)
- Prunus avium	(Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia	(Eberesche)
- Corylus avellana	(Haselnuß)
- Rosa canina	(Hundsrose)
- Ligustrum vulgare	(Gemeiner Liguster)
- Lonicera xylosteum	(Heckenkirsche)

Es ist autochthone Pflanzenware zu verwenden, die den Bestimmungen für forstliches Vermehrungsgut entspricht.

Pflegemaßnahmen:
- Jungwuchspflege 3 - 4 Jahre (wässern und freischneiden)
- abschnittsweise "Auf den - Stock - setzen" in Abschnittslängen von 20 % der Gesamtlänge.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
(§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Böschungen: Geländeabgrabung und - auffüllung soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind. (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)

13. Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Grenze der Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne.
Bei Überschneidung = Änderungsbereich

Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

89/12 — vorhandene Flurstücksbezeichnung

15.00 — Maßangabe in Meter

Festsetzungen durch Text

1. Bauweise / Dächer

1.1 Bei Doppelhäusern sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.

1.2 Dachgauben und Dachaufbauten sind bis zu 30 % der Länge der dazugehörigen Dachfläche zulässig.

1.3 Als Dacheindeckung sind nur naturrote oder braunrote Ziegel bzw.Pfannen oder Dachbegrünungen zulässig.

1.4 Für alle baulichen Anlagen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig und erwünscht.
Für die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Abweichung gemäß § 31 (1) BauGB von den Festsetzungen der Dachneigung, Dachform und Farbgebung möglich, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht.
Die Solarkollektoren sind so anzuordnen, daß das Siedlungsbild und seine Dachlandschaft nicht gestört werden.

2. Garagen und Nebenanlagen

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

2.2 Untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis maximal 30 m³ Bruttorauminhalt auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.

2.3 Auf den privaten Grünflächen sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nicht zulässig.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen ohne die gekennzeichneten Garagen - und Stellplatzflächen sind mindestens zu 80 % als Grün - flächen anzulegen. Es ist mindestens ein großkroniger einheimischer standortgerechter Laubbaum oder alternativ dazu ein hochstämmiger Obstbaum je Baugrundstück anzupflanzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25, BauGB) und dauerhaft zu pflegen.

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und privaten Grünflächen sind angrenzend an die öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Fußwege/ Wirtschaftswege je 10,00 m Grenzlänge mindestens 1 Strauch oder Stammbusch gemäß der Pflanzliste unter 11. "Maßnahme B 8" zu pflanzen und zu pflegen.

3.3 Aus Bodenschutzgründen sind alle zusätzlichen Wege - und Platzflächen innerhalb der Baugrundstücke in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.4 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Be - rücksichtigung der landschaftspflegerischen und siedlungsökolo - gischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzu - reichen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB).

4. Boden - und Grundwasserschutz

4.1 Niederschlagswasser ist als Brauchwaser zu verwenden (Regenwassernutzungsanlage) oder auf dem Baugrundstück zu versickern, sofern und soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens dieses ermöglicht.

4.2 Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Sitzplätzen oder Gehwegen auf Baugrundstücken mit bituminösen Decken oder betonierten Flächen sind nicht zulässig.
Stattdessen sind luft - und wasserdurchlässige Materialien zu verwenden wie: wassergebundene Decken, Porenpflaster, Natursteinkleinpflaster, Fugenpflaster.
Für schmale Gartenwege bis 0,75 m Breite ist die Verwendung von Platten zulässig.

4.3 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Auftaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

5. Zuordnung der Ausgleichs - und Ersatzmaßnahmen, gem. § 9 (1a) BauGB

Den Eingriffen des Baugebietes durch überbaubare Grundstücksflächen und öffentliche Erschließung der Planstraßen und Wege werden die mit **B 1, B 5, B 6, B 8** und **AZ** gekennzeichneten Maßnahmenflächen als Ausgleich zugeordnet, zusätzlich zu den auf den Baugrundstücken und öffentlichen Flächen zur Eingriffsverminderung und zum Ausgleich festgesetzten Pflanzgebote und Maßnahmen.

Die mit **B 2** gekennzeichnete Maßnahmefläche wird als Ausgleich den Eingriffen eines oder mehreren anderen künftigen Bebauungsplänen zugeordnet. In diesen Bauleitplanverfahren kann dann erst die jeweilige, zugehörige Eingriffserheblichkeit und entsprechende Zuordnung ermittelt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Bodenverfärbungen durch Holzzersetzungen, Steinsetzungen und Knochen, Scherben, Metallgegenstände, Steingeräte, u.a. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSCHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege zu melden.
Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20,3 HDSCHG).

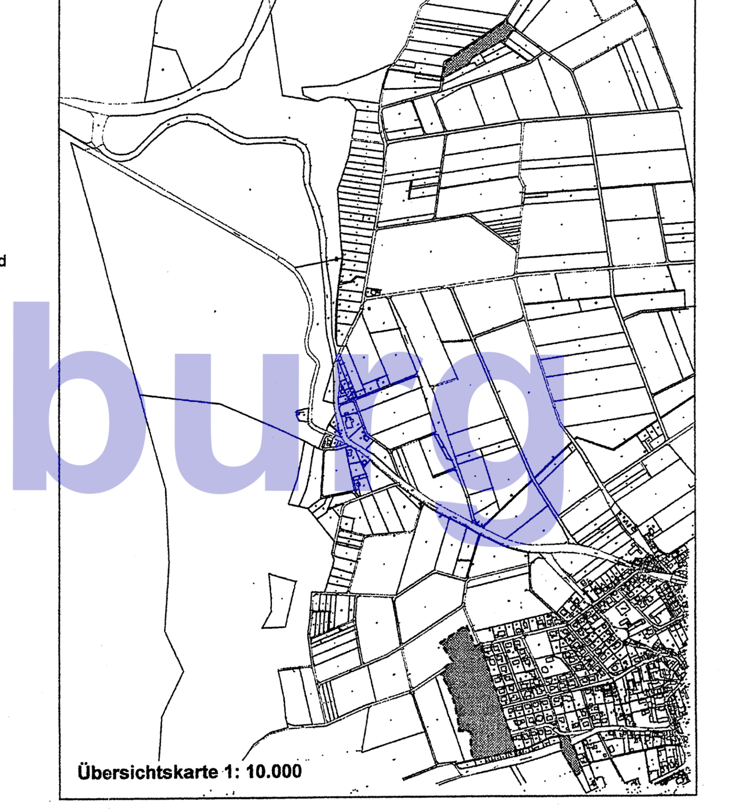
Die öffentlichen Straßen sind so herzustellen, Daß sie jederzeit und ungehindert mit den Einsatzfahrzeugen der Feuerwehr befahren werden können.
Für die Löschwasserversorgung muß eine Wassermenge von 800 l/min (48 cbm/Std) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen.
Zur Löschwasserentnahme sind im Abstand von 140 m geeignete Hydranten einzubauen.

Bebauungsplan Nr. 14 / 11 "Das Buchenrot"

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern

Blatt 1 : Planzeichnung 1: 1.000

Blatt 2: Textteil / Festsetzungen durch Planzeichen und Text



Übersichtskarte 1: 10.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 14 / 11 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "Das Buchenrot" Stadtteil Schröck

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen (§ 1 (3) PlanzVO vom 18.12.1990

Der Landrat des Landkreises Marburg-Biedenkopf
- Katasteramt -
Im Auftrag:

Marburg, den 29. Sep. 2003

AUFSTELLUNGSVERMERK
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 17.10. 1997
Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden
Bürgerversammlung am________ ausgelegt vom 17.12.1997 bis 14.01.1997
Oberbürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 23.10.2000 bis 24.11.2000 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gem. Hauptsatzung am 14.10.2000 vollendet.

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 28.01.2002 bis 01.03.2002 erneut öffentlich ausgelegen
Die Bekanntmachung der 2. Planauslegung war gem Hauptsatzung am 18.01.2002 vollendet

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 13.02.2003 bis 17.03.2003 erneut öffentlich ausgelegen
Die Bekanntmachung der 3. Planauslegung war gem Hauptsatzung am 05.02.2003 vollendet
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27.06. 2003 beschlossen worden.
Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 30.03.2004 öffentlich bekanntgegeben.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Oberbürgermeister

Geoportal Magistrat der Universitätsstadt Marburg