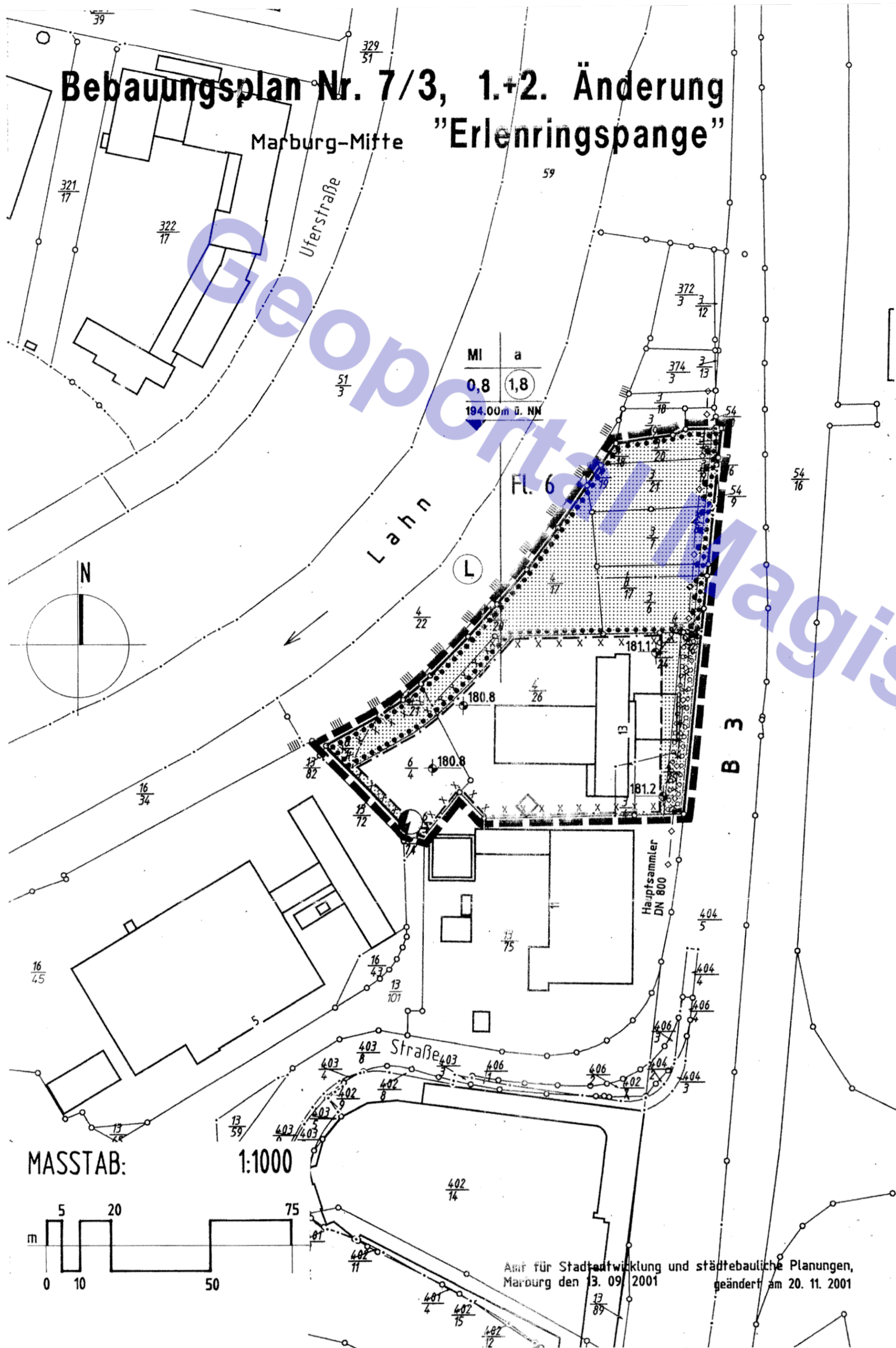


# Bebauungsplan Nr. 7/3, 1.+2. Änderung Marburg-Mitte "Erlenringspange"



Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung

**MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Auf der Grundlage von § 1 (5) + (9) BauNVO sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen gemäß § 33 i Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1987 nicht zulässig.

Entlang der Straßenfront zur B 3 sind Wohnungen gemäß § 1 (5) + (9) BauNVO ausgeschlossen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

**1,8** Geschossflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben gemäß § 21 a (4) BauNVO Garagengeschosse unberücksichtigt.

**0,8** Grundflächenzahl

Höhenfestsetzung: 194,00m ü. NN

## 3. Bauweise, Baugrenzen, Freiflächen

abweichende Bauweise: gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, abweichend von der offenen Bauweise, auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Baugrenze

nichtüberbaubare Flächen

3.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Freiflächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

3.2 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und derer Vegetationsausstattung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Vegetationsbestände und Einzelgehölze sind zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind Bäume und Vegetationsbestände vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18 920 zu bewahren. Abgängige Vegetationsbestände sind durch Neupflanzungen aus dem Spektrum der Artenliste (vgl. Nr. 10.1 und 10.3) zu ersetzen.

3.4 Flächen mit Pflanzgeboten sind sinngemäß der Planzeichnung als Pflanzflächen mit differenziertem Arten-spektrum lt. Bepflanzungschema und Artenliste zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Standortgerechter örtlicher Jungwuchs ist zu berücksichtigen. Im Bereich der Grundstückszufahrten entfällt die Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3.5 Die Anpflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Ziersträuchern ist nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

3.6 Der Einsatz von Herbiziden ist im Geltungsbereich des B-Planes unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

## 4. Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 87 HBC

Die Fassaden sind grundsätzlich in einem Abstand von 5 m mit selbstklimmenden oder kletternden Rank- und Schlingpflanzen flächig zu bepflanzen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind in geeigneter Lage Kletterhilfen und Spalier anzubringen. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig.

Dächer mit einem Neigungswinkel bis 20 ° sind ab einer Größe von 100 m<sup>2</sup> zu 60 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen (Grasdach oder vergleichbare Dachbegrünungen). Die oberste Ebene von Parkierungsanlagen kann mit Hilfe von Pergolen begrünt (Rank- und Schlingpflanzen) werden.

## 5. Verkehrsflächen

— Straßenbegrenzungslinie

▲ Einfahrtbereich max. 6.00m, Ausfahrtbereich nur im südlichen Grundstücksteil

● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

● Erhaltung des Grünbestandes; ergänzende Pflanzung (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3.4)

○ Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3.4)

■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 6; § 9 Abs. 6 BauGB)

Ⓛ Landschaftsschutzgebiet

## 7. Aufschüttungen/Ablagerungen

7.1 Aufschüttungen sind während der Bauphase nur außerhalb der Vegetationsflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

7.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Vermeidung von Erosion mit der Saatgutmischung „Initialansaat“ 5 g/m anzusäen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

## 8. Pflanzliste für Pflanzgebote (Bäume, Sträucher, Ansaaten)

### 8.1 Geschnittene Hecken

5 Pflanzen je lfd. m der genannten Arten:

Carpinus betulus (Hainbuche)  
2 x v. o. B. 100 - 125  
Acer campestre (Feldahorn - Heckenpflanz)  
2 x v. o. B. 100 - 125

### 8.2 Sträucher für Böschungsbepflanzungen und freiwachsende Hecken/Waldmäntel

Pflanzschema A:  
mehreihige Rahmenheckenbepflanzung

7 % Acer campestre (Feldahorn)  
2 x v. o. B. 100 - 125  
20 % Carpinus betulus (Hainbuche)  
2 x v. o. B. 100 - 125  
12 % Crataegus monogyna (Weißdorn)  
2 x v. o. B. 80 - 100  
7 % Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
2 x v. o. B. 80 - 100  
7 % Prunus avium (Vogelkirsche)

2 x v. o. B. 80 - 100  
13 % Cornus sanguinea (Hartriegel)  
2 x v. o. B. 80 - 100  
20 % Rosa canina (Hundrose)  
2 x v. o. B. 80 - 100  
7 % Sorbus aucuparia (Vogelbeere)  
2 x v. o. B. 100 - 125  
7 % Viburnum opulus (Gem. Schneeball)  
2 x v. o. B. 100 - 125

## 8.3 Pflanzschema B: zweireihige Heckenpflanzung

8 % Acer campestre (Feldahorn)  
2 x v. o. B. 100 - 125  
25 % Carpinus betulus (Hainbuche)  
2 x v. o. B. 100 - 125  
17 % Crataegus monogyna (Weißdorn)  
2 x v. o. B. 80 - 100  
8 % Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
2 x v. o. B. 80 - 100  
25 % Cornus sanguinea (Hartriegel)  
2 x v. o. B. 80 - 100  
17 % Viburnum opulus (Gem. Schneeball)  
2 x v. o. B. 100 - 125

### selbstklimmende Arten:

für nord- und nordostexponierte Lage:  
Hedera helix (Efeu) TB

für sonstige Lagen:  
Parthenocissus Vitifolia (wilder Wein) TB

### Rank- und Schlingpflanzen, die Kletterhilfen benötigen:

Clematis-Wildarten - Waldrebe  
Lonicera-Arten - Geißblatt  
Polygonum aubertii - Knöterich  
Aristolochia - Pfeifenwinde  
Wisteria sinensis - Blauregen

## 8.4 Initialansaat

Die Initialansaat sollen die Primär-Berastung auf den durch den Bauprozess betroffenen Standorten sowie den Schotterrasenflächen einleiten. Sie sind in einem Mengenverhältnis von 5 g/m<sup>2</sup> auszubringen.

### Zusammensetzung (nach Gewichtsprozent):

Agrostis tenuis (rotes Straußgras) - 20 %  
Agrostis stolonifera (weißes Straußgras) - 20 %  
Poa annua (einjähriges Rispengras) - 60 %

## 9. Grundwasserneubildung

Das Oberflächenwasser von den nichtbegrünten Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten mit anschließender Nutzung für gärtnerische Zwecke oder als Brauchwasser im Gebäude. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 75 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche betragen. Ein Überlaufanschluss an die Kanalisation ist vorzusehen.

Bei entsprechender Prüfung des Baugrundes und soweit dies technisch möglich ist, kann die Zisterne auch mit einer Sickerreinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall lässt sich das Fassungsvermögen auf 50 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche begrenzen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

## 10. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) hier: Altlast gem. Erklärung/Verfügung des RP Gießen, Abt. Staatl. Umweltamt (RPU/MR) vom 09.01.2001, Az.: IV/MR 43.1/kn - 100 I 06.03

10.1 Bauwerke sind baulich so auszuführen, dass bestehende Grundwasserströme nicht beeinträchtigt werden. Sofern Bauwerke - oder Teile von Bauwerken - nicht von baulichen Anlagen überstellt werden, darf der Abstand zwischen Oberkante Bauwerk und Geländeniveau 0,50 m nicht überschreiten.

## 11. Flächen für Versorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen

⊙ Trafostation (ca. 15 qm) der Stadtwerke Marburg

◇ Hauptwasserleitung unterirdisch / Hauptsammler DN 800 des Abwasserverbandes

## 12. Sonstige Planzeichen

▨ Böschungen

▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

## 13. Nachrichtliche Übernahme

— Flurgrenze

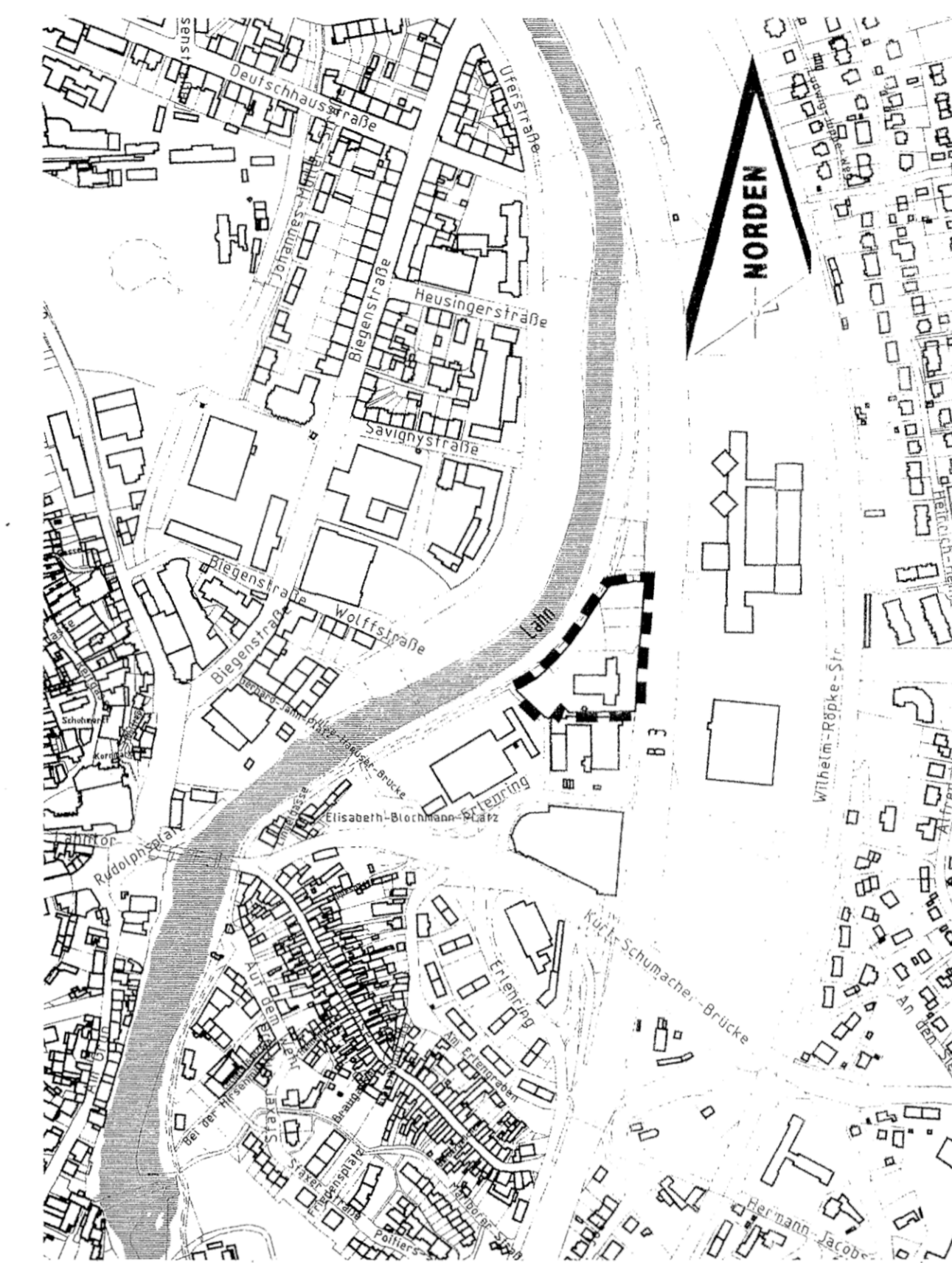
○ Flurstücksgrenze

FL 6 Flurnummer

4/17 Flurstücksnummer

13 vorh. Bebauung

180.8 vorh. Geländehöhen über NN



Marburg-Mitte

M = 1:5000

# BEBAUUNGSPLAN NR. 7/3, 1.+2. Änderung DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: MARBURG-MITTE "ERLENRINGSPANGE"

**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 (HNatSchG)

## BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

Es wird beschneidet, dass die Grenzen und Beschreibungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen (BauZVO vom 18.12.1990).

Der Landrat

des Kreises Marburg-Biedenkopf Siegel  
Regionalentwicklung, Kataster  
Katasteramt  
Marburg, den 16. JULI 2007

## AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Marburg beschlossen am 27. 11. 1998 + 25. 05. 2000

## ANHÖRUNGSVERMERK

Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden.  
Bürgerversammlung am \_\_\_\_\_, ausgelegt vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_

## OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 15. 10. 2001 bis 16. 11. 2001 öffentlich ausgelegen.  
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß § 10 BauGB am 06. 10. 2001 vollendet.

## SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 21. 12. 2001 beschlossen worden.

## GENEHMIGUNGSVERMERK/ANZEIGENVERMERK

Gemäß § 10 BauGB wurde der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan durch die Gemeinde bekannt gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

## VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 26. 05. 2002 öffentlich bekannt gegeben.