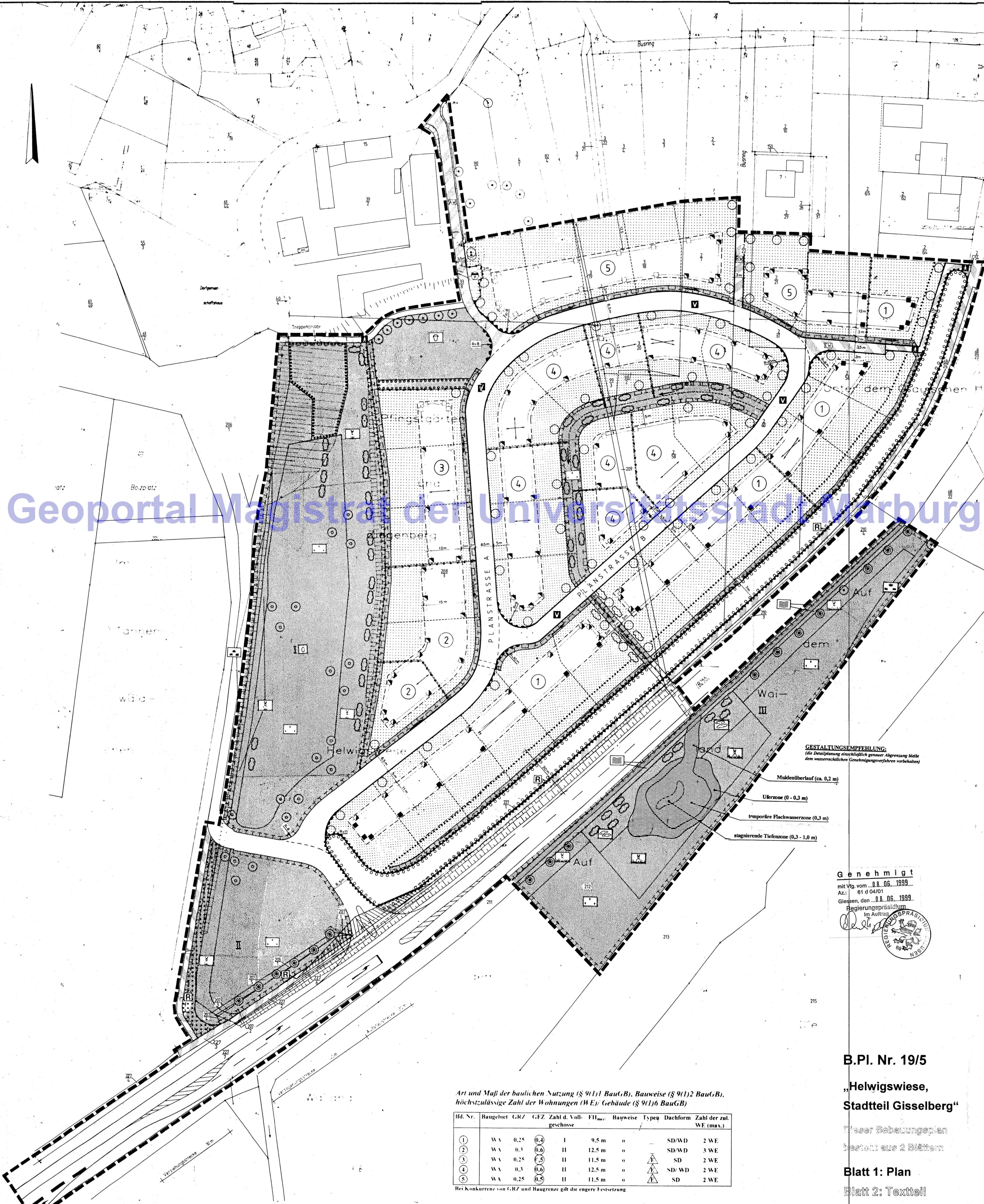


Universitätsstadt Marburg, Stt. Gisselberg

Bebauungsplan Nr. 19/5 > Helwigswiese <



GESTALTUNGSEMPFEHLUNG:
 (Die Darstellung einschließlich genauer Abgrenzung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten)

- Muldentüberlauf (ca. 0,2 m)
- Uferzone (0 - 0,3 m)
- temporäre Flachwasserzone (0,3 m)
- stagnierende Tiefenzone (0,3 - 1,0 m)

Genehmigt
 mit Vfg. vom ...11.06.1999...
 Az.: 61 d 04/01
 Gießen, den ...11.06.1999...



B.Pl. Nr. 19/5
„Helwigswiese,
Stadtteil Gisselberg“

Dieser Bebauungsplan
 besteht aus 2 Blättern

Blatt 1: Plan
Blatt 2: Textteil

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB), Bauweise (§ 9(1)2 BauGB), höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE): Gebäude (§ 9(1)6 BauGB)

lfd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl d. Voll-geschosse	FH _{max}	Bauweise	Typep	Dachform	Zahl der zul. WE (max.)
①	WA	0,25	0,4	I	9,5 m	o		SD/WD	2 WE
②	WA	0,3	0,6	II	12,5 m	o		SD/WD	3 WE
③	WA	0,25	0,5	II	11,5 m	o	△	SD	2 WE
④	WA	0,3	0,6	II	12,5 m	o	△	SD/WD	2 WE
⑤	WA	0,25	0,5	II	11,5 m	o	△	SD	2 WE

Bei Konkurrenz von GRZ und Baugrenze gilt die engere Festsetzung

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
 - Baunehmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen) i.d.F. der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Erleichterung der Bereitstellung von Wohnraum (Investitionsförderungs- und Wohn-Auslandgesetz) vom 06.05.1993 (BGBl. I S. 622)
 - Baunehmengesetz (BauNV) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
 - Baunehmengesetz (PlanVO) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)
 - Baunehmengesetz (BnatSchG) i.d.F. vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081)
 - Baunehmengesetz (HBO) i.d.F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 655), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.1994 (BGBl. I S. 775)

- 1 Zeichenerklärung**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Flurnummer
 - 1.1.3 Polygonpunkt
 - 1.1.4 Flurstücksnummer
 - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
 - 1.2.1.1 WA Allgemeines Wohngebiet
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse - als Höchstgrenze
 - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt: hier: max. Firsthöhe in m über der endausgebauten, erschließenden Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Wand des Hauptgebäudes
 - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) 2 BauGB)
 - 1.2.3.1 Offene Bauweise
 - 1.2.3.2 nur Einzelhäuser zulässig
 - 1.2.3.3 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche
 - 1.2.3.4 Hauptfrischrichtung; abweichend zulässig sind abweigende Quergebäude (Zwerchhäuser) bis zu einer Breite von max. 40 % des Länge des Hauptfirstes. Abweichungen sind generell zulässig zum Zwecke der Solarenergienutzung.
 - 1.2.4 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)
 - 1.2.4.1 Straßenverkehrsfläche (Böschungen und Stützmauern sind sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden)
 - 1.2.4.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.4.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Anliegerweg, wasserdurchlässig befestigt
 - 1.2.4.3.1 hier: Anliegerweg, wasserdurchlässig befestigt
 - 1.2.4.3.2 hier: Erschließungsweg, wasserdurchlässig befestigt
 - 1.2.4.3.3 hier: Rad- und Fußweg, wasserdurchlässig befestigt
 - 1.2.4.3.4 hier: Rad- und Fußweg
 - 1.2.4.3.5 hier: Fußweg, wasserdurchlässig befestigt
 - 1.2.4.3.6 hier: verkehrsberuhigter Bereich
 - 1.2.4.4 Von sich behindernde Nutzung freizuhaltende Sichtfelder (gem. RAS K-1 1998, in Bezug auf den bestehenden Radweg) (Bepflanzungen jegl. Art, Einfriedungen u.a. Einrichtungen dürfen eine Höhe von 0,6 m - gemessen ab Fahrbahndeckante - nicht überschreiten)
 - 1.2.4.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 1.2.4.5.1 hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.4.5.2 hier: Grundstückszufahrt; im Bereich der Grundstücke mit straßenseitig festgesetzter Fläche zur Ein- u. Ableitung von Niederschlagswasser (Muldren-Rigolen-System, Festb. 1.2.2.2) ist je Baugrundstück eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 3,5 m zulässig. Zwischen den Zufahrten ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Im Falle der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen auf einem Baugrundstück, können Abweichungen von Satz 1 und 2 zugelassen werden.
 - 1.2.5 Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9(1) 14 BauGB)
 - 1.2.5.1 hier: Zweckbestimmung Abwasser - Pumpanlage
 - 1.2.6 Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)
 - 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche hier: Zweckbestimmung Spielplatz
 - 1.2.7 Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9(1) 16 BauGB)
 - 1.2.7.1 Graben
 - 1.2.7.2 Regenrückhaltefläche (Ausgleichsfläche III) Die Anlage und Ausgestaltung erfolgt gemäß Gestaltungsempfehlung der Plankarte; die Detailplanung einschließlich genauer Abgrenzung bleibt dem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.
 - 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)
 - 1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen I bis III)
 - 1.2.8.1.1 Entseelung: Ausgleichsfläche II: Entseelung; anschließend Entwicklung einer mageren, artenreichen Ruderalflur; Herbstmahd alle 2 Jahre, das Mahdgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig
 - 1.2.8.1.2 Zweischichtiges Extensivgrünland: Ausgleichsflächen I bis III: Initialansaat durch Heublumensaat angrenzender Wiesenflächen; flache Auslegung des Mahdgutes. In den ersten 3 Jahren dreimalige Mahd, danach zweimalige Mahd (1. Schnitt Ende Juni, 2. Schnitt Mitte September); das Mahdgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig
 - 1.2.8.1.3 Krautbäume: Ausgleichsfläche I: Entwicklung krautreicher, magerer Saumzone; Herbstmahd alle 2 Jahre, das Mahdgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig. Ausgleichsfläche II: Entwicklung krautreicher, trocken-magerer Saumzone entlang der Bahntrasse. Jährliche Herbstmahd, das Mahdgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig. Ergänzende Anlage von Steinhaufen für wärmeliebende Tier- u. Pflanzenarten.
 - 1.2.8.1.4 Heckenanlage (gem. Plankarte): Ausgleichsfläche I: Ein Symbol = 30 Sträucher/ Gehölze Initialpflanzung einzelner, jeweils dreireihiger Heckengruppen unter Verwendung standortgemäßer Gehölze gemäß nachstehender Artenliste. Pflanzabstand in der Reihe 1 m, bei Pflanzreihenhöhen 2 m; Pflanzabstand zwischen den Reihen 1,5 m; die Hecke ist abschnittsweise alle 10 Jahre „auf den Stock“ zu setzen.
 - 1.2.8.1.5 Artenliste:
 - Crataegus laevigata monogyna (Weißdorn) 20%
 - Salix caprea (Sal-Weide) 20%
 - Ligustrum vulgare (Liguster) 20%
 - Sambucus nigra (Schw. Holunder) 10%
 - Sambucus racemosa (Roter Holunder) 10%
 - Prunus avium (Süßkirsche) 10%
 - Sorbus aucuparia (Besenmeißel) 5%
 - Prunus spinosa (Schlehe) 5%
 - 1.2.8.1.6 Ausgleichsfläche III: Ein Symbol = 6 Stecklinge Initialpflanzung mit Salix fragilis (Bruchweide) oder Salix rubens (Fahlweide); anschließend freie Sukzession.
 - 1.2.8.1.7 Gelenkte Sukzession/ Saumzone: Ausgleichsflächen I u. II: Entwicklung krautreicher Hochstaudenfluren. Die Saumzone sind im 5-Jahres-Turnus (Herbstmahd) zu mähen; das Mahdgut ist abzufahren. Ausgleichsfläche III: Die Randflächen der Mulde werden durch jährliche Herbstmahd einer gelenkten Sukzession unterzogen; das Mahdgut ist abzufahren.
 - 1.2.8.1.8 Erhalt und Pflege eines Vorfluters (Graben) Ausgleichsfläche III: abschnittsweise Mahd der Uferänder im 5-Jahres-Turnus.
 - 1.2.8.2 Flächen zur Einleitung, Versickerung und Ableitung des überschüssigen, unverschnitzten Niederschlagswassers (Muldren-Rigolen-System): Der 2 m bzw. 7 m breite Streifen ist dauerhaft offenzulassen u. zweimal jährlich abschnittsweise zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren, Düngung ist unzulässig. Bei der festgesetzten Anpflanzung von Stäuchern u. (lwg. angrenzenden) Bäumen ist die Schwarzerle (Alnus glutinosa) mit einem Flächenanteil von 50 % zu beteiligen; bei Anpflanzungs- und Pflegemaßnahmen ist grundsätzlich die Funktionsfähigkeit des Versickerungs- und Entwässerungssystems dauerhaft zu gewährleisten.
 - 1.2.8.3 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

- 1.2.8.4** Anpflanzung von Bäumen 1 u. 2. Ordnung und von Sträuchern
- Ausgleichsfläche I u. II: Pflanzung und Entwicklungspflege von insgesamt 20 bewährten, hochstämmigen Obstbäumen gemäß Plankarte (Der Gruppen sowie zwei Einzelbäume am Sandweg)
 - Ausgleichsfläche II u. III: straßenparallele Pflanzung und Pflege von insgesamt 16 standortheimischen, großkronigen Laubbäumen (vorzugsweise Fraxinus excelsior / Esche) gemäß Plankarte; der Mindeststammumfang beträgt 16 cm.
 - Auf den privaten Baugrundstücken: Pflanzung von standortgemäßen Laubbäumen 1. Ordnung gemäß Plankarte; der Mindeststammumfang beträgt 14-16 cm.
 - Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen, 1 Symbol = 4 Sträucher/ Gehölze.
 - Im Bereich der Spielplatzfläche: Pflanzung und Pflege von insgesamt 7 standortheimischen, ungiftigen Laubbäumen 2. Ordnung.
- 1.2.8.5** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Fläche süd. d. Spielplatzes: Heckenanlage; Initialpflanzung einer Fläche gem. § 9(1) 24 BauGB; Anpflanzung gemäß 2.7.1
- 1.2.8.6** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: hier: Erhaltung der Gehölzstrukturen am nordwestlichen Geltungsbereichsrand; abschnittsweiser Rückschnitt im 10-Jahres-Turnus.
- 1.2.8.7** Kennzeichnung von Flächen, die dem Ausgleich der durch die Errichtung von öffentlichen Einrichtungen hervorgerufenen Beeinträchtigungen dienen (Ausgleichsfläche I).
- 1.2.9 Sonstige Planzeichen**
- 1.2.9.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasteten Flächen (§ 9(1) 21 BauGB) zugunsten der Stadt Marburg zur Anlage und Unterhaltung der nach 1.2.8.2 festgesetzten Flächen sowie zugunsten der Anlieger der nach 1.2.8.2 festgesetzten Flächen zum Versickern und Ableiten des überschüssigen, unverschnitzten Niederschlagswassers.
 - 1.2.9.2 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9(1) 24 BauGB)
 - 1.2.9.2.1 hier: Lärmschutzwand / Lärmschutzwand (vgl. 2.7.3)
 - 1.2.9.2.2 hier: Lärmpegelbereiche II, III und IV (vgl. 2.6.2)
 - 1.2.9.3 Freihaltezone gemäß § 9(1) FStGr (nachrichtlich) (befestigte Straßenbreite ab 6,25 m; nicht befestigte Straßenbreite ab 7,5 m)
 - 1.2.9.4 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken
 - 1.2.9.5 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (rechtsunverbindlich)
 - 1.2.9.6 Böschungen
 - 1.2.9.7 Maßangaben
 - 1.2.9.8 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

- 2. Textliche Festsetzungen**
- 2.1 Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / BauVO**
- 2.1 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauVO: Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig (Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen).
 - 2.2 Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 2 BauVO: Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19(4) Satz 2 BauVO ist grundsätzlich nur bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 zulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.
 - 2.3 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauVO: Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 2.4 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauVO: Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von Eigenkompostanlagen und Regenwasserzisternen sowie Einrichtungen zur Regenwasserversickerung und -ableitung unzulässig.
 - 2.5 Gem. § 9(1) 20 BauGB:
 - 2.5.1 Rad- und Gehwege, Garagenzufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schottersteinen im Sandbett verlegtes Pflaster mit einem Mindestgehalt von 30 % oder Drainagepflaster zu befestigen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Ausgenommen von Satz 1 ist der Radweg parallel zur B 255.
 - 2.5.2 Das Baugebiet ist im Trennsystem zu entwässern.
 - 2.5.2.1 Das auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallende, unverschnitzte Niederschlagswasser ist in das Mulden-Rigolen-System einzuleiten, soweit es nicht als Brauchwasser verwertet oder dezentral versickert werden kann.
 - 2.5.2.2 Anfallendes Niederschlagswasser ist der festgesetzten Regenrückhaltefläche im Bereich der Ausgleichsfläche III zuzuführen, soweit es nicht als Brauchwasser verwertet oder versickert werden kann.
 - 2.5.3 Gem. § 9(1) 20 BauGB: Maßnahmen im Bereich der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: - siehe 1.2.8.
 - 2.6 Gem. § 9(1) 24 BauGB
 - 2.6.1 Aktiver Lärmimmissionsschutz:
 - Auf der festgesetzten Fläche 1.2.9.2.1 ist ein geschlossener Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 0,7 m über dem Niveau der Mitte des nachstehenden Fahrschienen der Bundesstraße 255 zu errichten. Die Bepflanzung erfolgt gemäß 2.7.1. Die Verwendung von anfallendem, unbelastetem Erdaushub aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zulässig.
 - Der Wallkorne ist eine geschlossene Lärmschutzwand mit einer Höhe von 1,5 m und einem Dämmwert von R_w = 20 dB dicht schließend. d.h. ohne Zwischenraum zwischen Wall und Wand, aufzusetzen.
 - Passiver Lärmimmissionsschutz:
 - Innerhalb der in der Plankarte gekennzeichneten Lärmpegelbereiche II, III u. IV müssen die Außenbauteile der Gebäude nach DIN 4109 die folgende Gesamtdämmung aufweisen:
 - Lärmpegelbereich: erf. R_w = ...
 - IV 66 - 70 dB(A) erf. R_w = 40 dB
 - III 61 - 65 dB(A) erf. R_w = 35 dB
 - II 56 - 60 dB(A) erf. R_w = 30 dB
 - Im Rahmen dessen ist im Lärmpegelbereich IV der Einbau von speziellen Schallschutzfenstern (ggf. mit Zwangsbelüftung) (erf. R_w = 40 dB) gem. VDI Richtlinie 2719 vorzunehmen.
 - 2.7 Gem. § 9(1) 25 BauGB: Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:
 - 2.7.1 Im Bereich des/r Lärmschutzwalles/-wands ist beidseitig der Wand eine jeweils mindestens zweireihige Strauchpflanzung vorzunehmen; der Pflanzabstand zwischen den Reihen dieses und jenseits der Wand beträgt 1,5 m, zwischen den Sträuchern 1 - 1,2 m. Alle 15 m ist ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Die Lärmschutzwand ist mit geeigneten, heimischen Pflanzen dauerhaft zu begrünen.
 - 2.7.2 Mindestens alle Gebäudeaußenwände, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner als 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 oder Spalierrosen zu begrünen.
 - 2.7.3 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß § 9(1) 20 und 9(1) 25 ist die Bepflanzung der Grundstücksflächen gemäß den baurechtlichen Festsetzungen sind, grundsätzlich einheimische Arten sowie, sofern nicht anders festgesetzt, vorzugsweise Arten der nachstehenden Liste zu verwenden:

Artenlisten: (Auswahl)

1. Großkronige Bäume im Siedlungs-/ Verkehrsraum

Aesculus hippocast.	- Roßkastanie	Juglans regia	- Walnuß
Acer pseudoplatan.	- Bergahorn	Malus sylvestris	- Wildapfel
Acer patavicum	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche	Quercus petraea	- Traubeneiche
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche	Quercus robur	- Stieleiche

Betula pendula - Hängebirke (nicht im Verkehrsraum)
Alnus glutinosa - Schwarzerle (nicht im Verkehrsraum)

2. Sträucher und Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	- Feldahorn	Rosa canina	- Heckenrose
Crataegus monog.	- Eimgriff, Weißdorn	Rubus idaeus	- Himbeere
Crataegus laevigata	- Zweigr. Weißdorn	Rubus fruticosus	- Brombeere
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	Ribes uva-crispa	- Stachelbeere
Euonymus europ.	- Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	- Schw. Holunder
Ligustrum vulgare	- Liguster	Syringia	- Flieder
Prunus avium	- Vogelkirsche	Viburnum lantana	- Schneeball
Tilia cordata	- Traubeneiche	Corullia avellana	- Hasel
		Ribes nigrum	- Schw. Johannisbeere
		Ribes rubrum	- Rote Johannisbeere

3. Bachbegleitende Gehölze

Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Fraxinus excelsior	- Esche
Acer pseudoplatan.	- Bergahorn	Populus tremula	- Espe
Betula pendula	- Hängebirke	Salix caprea	- Salweide
Carpinus betulus	- Hainbuche		

4. Klettergewächse u. Bodendecker

Clematis vitalba	- Gemeine Waldrebe	Lonicera caprifol.	- Geißblatt
Hedera helix	- Efeu	Lonicera periclym.	- Wald-Geißblatt
Humulus lupulus	- Wilder Hopfen	Polygonum auberti	- Kletterknöterich
		Parthenocissus	- Wilder Wein
		quinquefolia	

5. Obstbäume

Apfel
Birne
Steinobst
Wildobst
siehe Obstsortenliste für den Streuobstanbau im Landkreis Gießen (Beratung des Naturschutzes u. der Landschaftspflege, Kap. 8)

- 3. Baurechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 87 HBO**
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) HBO: Außere Gestaltung baulicher Anlagen
 - 3.1.1 Dachform, Dachneigung und -eindeckung: Zulässig sind Satteldächer und Walmdächer sowie als deren Sonderform gegeneinander verschobene Pulte bis zu einer Versatzhöhe von max. 1,5 m. Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 35° bis 45°. Zur Dacheindeckung zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in roter Farbgebung. Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dachneigung und -eindeckung gelten auch für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind generell zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begründet werden.
 - 3.1.2 Dachaufbauten: Gauben müssen mindestens einen Abstand von 1,50 m von der Giebelwand haben. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten; in die Beurteilung der Gesamtbreite ist die Breite von eventuellen Dachflächenfenstern miteinzubeziehen. Bei Doppelhäuser und Hausgruppen müssen die Gauben in Form und Material einheitlich ausgeführt werden.
 - 3.1.3 Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, ein Mindestabstand von 1,50 m von der Giebelwand ist einzuhalten. Bei mehreren Dachflächenfenstern darf die Gesamtbreite 1/3 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. In die Beurteilung der Gesamtbreite ist die Breite von eventuellen Dachgauben miteinzubeziehen.
 - 3.1.4 Dacheinschnitte: Dacheinschnitte sind nur auf der straßenabgewandten Seite (bei traufständiger Gebäudestellung) und nur bis zu einer Breite von 3,00 m zulässig; die vorgelagerten Brüstungen dürfen mit ihrer Höhe die anschließende Dachhaut nicht überragen.
 - 3.1.5 Drempe (Außenwandhöhe eines Dachraumes zwischen Oberkante abgehängter Vollgeschosshöhe und dem zur Vergrößerung des Dachraumes angehobenen untersten Punkt der Dachkonstruktion (=Sparren)): Die zulässige Drempehöhe beträgt bei Gebäuden mit einem Vollgeschosß max. 1,20 m; bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen sind Drempe unzulässig. Die Errichtung von Sparrenbinderdächern mit einem waagrechten Ueberstand der oberen Vollgeschosshöhe bis max. 70 cm von der Außenwand ist zulässig.
 - 3.1.6 Fassadengestaltung: Unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatten, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen und Mosaik.
 - 3.1.7 Gestalterische Einheit: Für Doppelhäuser und Hausgruppen gilt, daß die äußeren Gestaltungsmerkmale wie Fassade, Fenster usw. in Form, Material und Farbe analog auszuführen sind.
 - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 3) HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
 - 3.2.1 Wertstoff- und Restmüllbehälter: Wertstoff- und Restmüllbehälter im HoIsystem sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und/oder dicht mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 zu umpflanzen (bzw. mit Kletterpflanzen gemäß Artenliste 4 zu begrünen).
 - 3.2.2 Einfriedigungen: Einfriedigungen sind nur als Laubsträucherhecken zulässig. Die Abpflanzung ist mit Laubsträuchern gemäß Artenliste 2 vorzunehmen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,50 m).
 - 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(1) 5) HBO: Gestaltung der Grundstücksflächen: Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit geeigneter Vegetationsdecke anzulegen; davon sind mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenlisten 1, 2 u. 5). Die zu erhaltenden Gehölze sowie die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm.
 - 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 87(2) HBO: Brauchwassernutzung: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begründeten Dachflächen ist, vorbehaltlich der Eignung unter Qualitätsgesichtspunkten, als Brauchwasser (einschl. Feuerschlagwasser) zu verwerten. Ein Zisternenüberlauf an den Regenwasserabfluß (Muldren-Rigolen-System) ist vorzusehen.
 - 4 Zuordnungsfestsetzungen nach § 8a(1) Satz 4 BnatSchG (Sammelzuordnung)
 - 4.1 Den zur Erschließung der Baugebiete ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzte Ausgleichsfläche I und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.
 - 4.2 Der geplanten Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen II und III - und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet.

B.Pl. Nr. 19/5
„Helwigswiese, Stadtteil Gisselberg“

Dieser Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern
Blatt 1: Plan
Blatt 2: Textteil

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)

Universitätsstadt Marburg, Stt. Gisselberg
 Datum: 01/1997
 zu überarb. 02/1999
 Vermaß.: Stadt Marburg
 Bearb.: Rück
 gez.: Lohel
 gpr.:
 Plangröße (in cm)
 10x 50
 Maßstab: 1 : 500

Bebauungsplan Nr. 19/5 „Helwigswiese“

- SATZUNG -

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. SEIFERT
 Siedlung „Landschaft“ Verkehr
 Büro H.-D. Krauß
 Breiter Weg 114
 35440 Linden - Leihgestern
 Tel.: 06403/9503-17 Fax.: 06403/9503-30 e-Mail: PGSHDK@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN NR. 19/5
DÜR UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: „Helwigswiese, Stadtteil Gisselberg“

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (BnatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BEZUGSGESAMTSTADT (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunehmengesetz (BauNV)
- Baunehmengesetz (