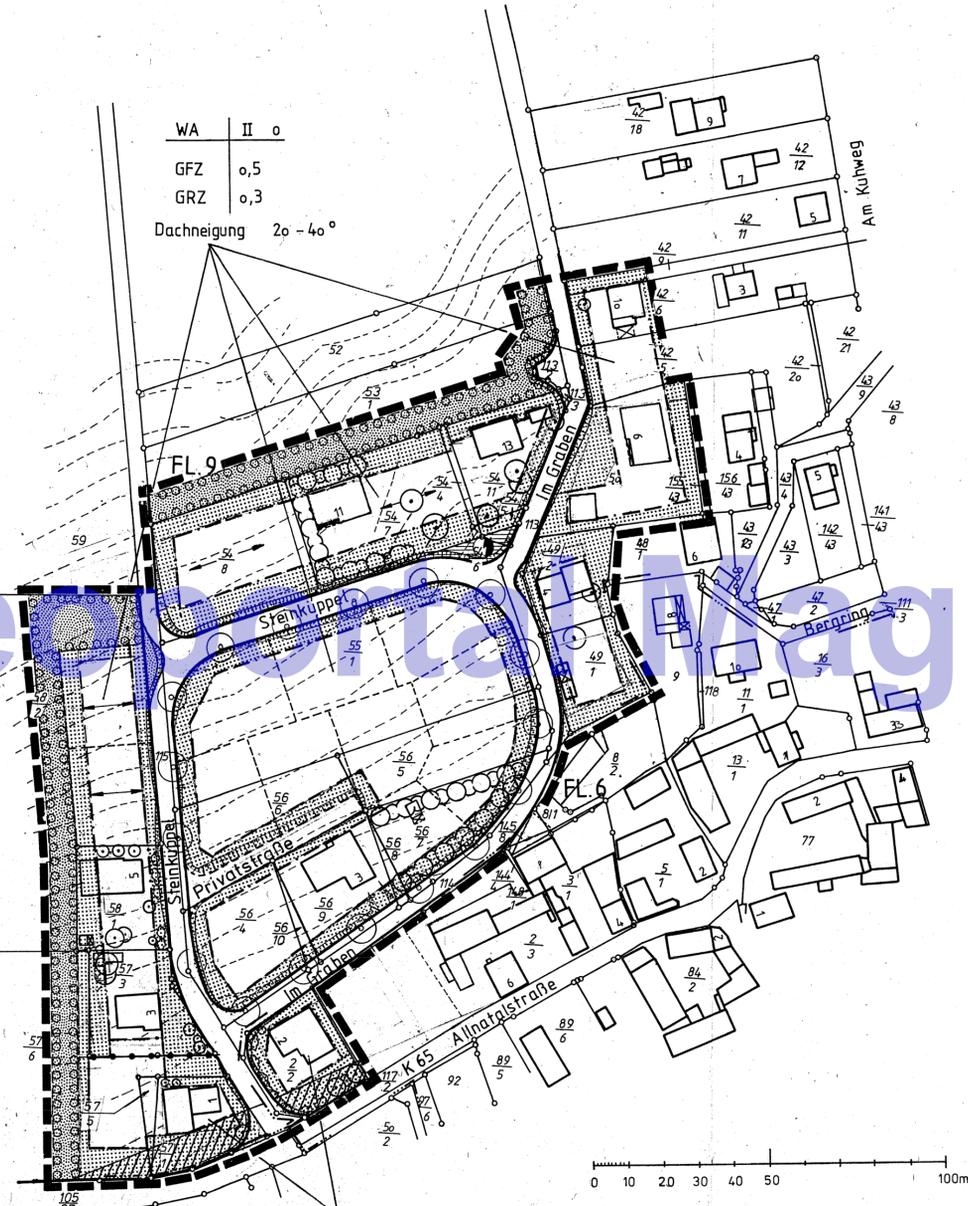


NORDEN



M 1:1000

WA	II o
GFZ	0,5
GRZ	0,3
Dachneigung 20° - 40°	



MI	II o
GFZ	0,5
GRZ	0,3

PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 26. JULI 1981

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ	Geschoßflächenzahl z. B. 0,5
GRZ	Grundflächenzahl z. B. 0,3
II	Zahl der Vollgeschosse
Bergseitige Traufhöhe max. 3,00 m, talseitige Traufhöhe max. 5,70 m, gemessen in der Flucht der Außenwand von der festgelegten Geländeoberfläche bis Unterkante Sparren.	
Die Firsthöhe darf 4,50 m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßdecke bis Oberkante Dachsparren, nicht übersteigen.	
Zulässig sind max. 2 Wohnungen pro Gebäude gem. § 4(4) BauNVO	

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze
▨	Nicht überbaubare Flächen
Dachform: Zulässig sind Sattel-, Wal- und versetzte Pultdächer. Flachdächer sind nur bei Garagen und Nebenanlagen zulässig.	
Dachneigung: 20° - 40°	
Dacheindeckung: nur rote Ziegel bzw. Pfannen zulässig.	
→	Firstrichtung verbindlich
Stellplätze und Garagen: Zulässig nur innerhalb der Bauzonen (Abstand zur öffentl. Straße mind. 5,00 m)	

4. Verkehrsflächen

—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
---	---

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

▨	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
○	Anzupflanzende heimische Laubbäume
○	Anzupflanzende heimische Laubsträucher
○	zu erhaltende Bäume
○	zu erhaltende Sträucher
▨	Öffentliche Grünfläche

5.1 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Der vorhandene Bewuchs ist so weit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume, die nicht als zu erhaltend gekennzeichnet werden - abgesehen von Schalenobst (z. B. Walnuß und Eßkastanie) -, ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung von Laubbäumen Sorge getragen wird. Dabei sind für einen gesunden alten Baum drei junge heimische Laubbäume als Ersatz zu pflanzen.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" DIN 18920, Oktober 1973).

5.2 Vorgartengestaltung in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen. Vorgarteneinfriedigungen (soweit überhaupt erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßen- und Platzbildes nicht stören. Bei den Einfriedigungen der Grundstücke sind Betonpfeiler oder Mauern nicht zulässig. Wenn eine Einfriedigung erforderlich ist und keine Hecke gepflanzt wird, sollten Holzzäune mit einer Maximalhöhe von 80 cm verwendet werden. Bei den lebenden Hecken sind einheimische Laubgehölze zu verwenden.

5.3 Grünflächen- und Gehölzanteil in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen.

5.4 Ortsrandgestaltung

Als Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft wird eine Ortseingrünung durch einen 8 m breiten öffentlichen Pflanzstreifen für das Anpflanzen von heimischen Laubbäumen und Laubsträuchern festgesetzt.

5.5 Grundwasserneubildung

Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unangängliche Maß zu beschränken.

Auf den Grundstücken sind Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 75 l/qm projizierte Dachfläche betragen.

Im Einzelfall kann, bei entsprechender Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickeranlage kombiniert werden. In diesem Fall läßt sich das Fassungsvermögen auf 50 l/qm projizierte Dachfläche begrenzen.

6. Sonstige Planzeichen

---	Geplante Flurstücksgrenzen(nicht verbindlich)
▨	Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
▨	Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
○	Sichtwinkel: Im Bereich der schraffierten Flächen ist die Bebauung, Abstellen von Fahrzeugen und Geräten sowie Bepflanzung über 0,50 m über Oberkante Kreisstraße, nicht zulässig.

7. Nachrichtliche Übernahme

---	Flurgrenze
---	Flurstücksgrenze
Fl. 6	Flurnummer
26	Flurstücksnummer
○	vorhandene Bebauung
○	vorhandene Bäume
○	vorhandene Sträucher

Marburg, den 29.09.1986
Stadtbauamt, Planungsabteilung

Fichtner
Nau

8. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Tratostation)

1. BEBAUUNGSPLAN DER STADT MARBURG NR. 22/2 FÜR DAS GEBIET STEINKÜPPEL / STADTEIL HERMERSHAUSEN

nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2256). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I. S. 949) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 15.9.1977 (BGBl. I. S. 1763) und der Planzeichenverordnung vom 30.7.81 (BGBl. I. S. 833) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 18.12.1977 (GVBl. 1978 I. S. 2), geändert durch die Gesetze vom 6.6.1978 (GVBl. I. S. 317) und vom 10.7.1979 (GVBl. I. S. 179)

2. BESEIGNUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Im Auftrag
Marburg, den 23.10.1987 DER LANDRAT
DES KREISES MARBURG - BIEDENKOPF
KATASTERAMT (Michel)
Vermessungsdirektor

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29.08.86

4a. ANHÖRUNGSVERMERK Die Bürgeranhörung hat gem. § 2a BBauStättG am 12.12.86 bis 2.01.87

4b. OFFENLEGUNGSVERMERK Der Planentwurf hat in der Zeit vom 18.09.87 bis 19.10.87 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß § 10 BauStättG am 10.09.87 vollendet.

5. SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauStättG von der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.88 beschlossen worden

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. FEB. 1989
Verfügung vom
Az.: 34 - 61 d 04/01 -
Der Regierungspräsident in Gießen
Im Auftrag

7. VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH DER GENEHMIGUNG VON DER STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 24.02.1989 öffentlich bekanntgegeben.