

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

- 0,7** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - 0,34** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von 1. 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 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

III Zahl der Vollgeschosse:

- als Höchstgrenze
- GH 13,00** Max. Gebäudehöhe:
- Max. zulässige Gebäudehöhen tatsächlich in Meter, Bezugspunkt der max. Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt natürlicher Geländevertikal mit dem aufstehenden Mauerwerk
- WA = max. 13,00 m
- WR₁ = max. 10,00 m
- Max. Traufhöhe:
- Max. zulässige Traufhöhe tatsächlich in Meter, Bezugspunkt der max. Traufhöhe ist die Flucht der Außenwand vom natürlichen Geländevertikal bis Oberkante Dachhaut.
- WA = max. 9,50 m
- WR₁ = max. 6,50 m

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nur Hausgruppen zulässig
- max. zulässige Haustiefe 12,00 m
- Baugrenze
- Baulinie
- nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im WA-Gebiet sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Im WR₁-Gebiet sind Stellplätze nur in direkter Zuordnung zur verkehrsberuhigten Straße zulässig (vgl. Festsetzung 5).

Terrassen sind nur hinter dem Gebäude in direkter Zuordnung zulässig. Sie dürfen nicht tiefer als 3,00 m sein.

Freiflächen

Die nichtüberbauten Flächen sind mind. zu 80 % als Grünflächen mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen. Auf je 150 qm nichtüberbauter Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbau oder alternativ dazu ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Insgesamt sind mind. 40 % der nichtüberbauten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

Alle Wege- und Platzflächen einschl. der Stellplatzflächen innerhalb der Baugrundstücke sind in einer wasserdurchlässigen Ausbaubauweise herzustellen; beispielsweise durch Kiesgeröll, Pflasterung mit Rasengittersteinen, Pflasterung auf Lücke mit Fugenbegrünung. Oberflächenbefestigungen aus Blumentecken sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 87 HBO)

- 4.1 Dachgestaltung
 - Dachform:
 - SD** Satteldach
 - PD** Pultdach
 - FD** Flachdach
- Wenn diese nicht als Terrassen ausgebildet werden, sind sie extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

10°-30°

Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Die beiden Gebäude im WR₁-Gebiet müssen eine identische Geschossigkeit und Dachneigung erhalten.

Die Dachform gilt ebenso für Carports und Nebenanlagen, jedoch sind hierfür auch begrünte Flachdächer zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.2 Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur als Laubgehölzhecken zulässig. Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig. Zwischen den einzelnen Reihenhausgrundstücken können auch Maschendrahtzäune für sich stehen.

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

- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- V** Verkehrsberuhigter Bereich/Mischfläche
- F** Fußweg
- P** Öffentliche Parkplatze
- Öffentliche Parkplatze
- Entsprechend dem Rückbaukonzept ist eine Bepflanzung mit mind. 34 großkronigen Stellplatzbäumen vorzunehmen (vgl. Festsetzung 11.1). Dabei müssen die Pflanzstellen entliegt werden.
- VG** Verkehrsgrünflächen

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

- oberirdisch
- unterirdisch

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Innerhalb dieser Fläche ist eine Gehölzpflanzung als mind. 3-reihige freiwachsende Hecke mit einem differenzierten Artenspektrum unter ausschließlicher Verwendung von Gehölzen aus der Artenliste I und II anzulegen und zu pflegen. Davon ist mind. 1 Reihe auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche anzupflanzen. Die Anpflanzung ist zu münden.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- anzupflanzende, geschnittene Hecke
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche

9. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- anzupflanzender Obstabbaum
- anzupflanzender Einzeibaum

10. Flächen für die Landwirtschaft und Forst (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- W** Wasserschutzgebiet
- Z** Forst

11. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- SUKZSSION** Fläche mit Nutzungsbeschränkung und Entwicklungsziel Sukzession
- Vorwaldbereich

Dieser Vorwaldbereich ist durch den Erhalt der Vorwaldgebüsch, der Einzelgehölze, Einzelbäume und der ruderalen Staudenfluren sowie Wiesenflächen zu sichern. Durch die zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungen und durch regelmäßige extensive Pflege nach dem Prinzip der Pflanzenerhaltung (Einzelstammmaßnahmen) ist die sukzessive Entwicklung zu unterstützen, um dadurch den Bestand langfristig zu stabilisieren. Dabei sind die Pionierarten Salweide und Pappel in einem 5-7-jährigen Rhythmus einzeln auszuschlagen und so die Hauptbaumarten Buche und Eiche zu fördern. Die ruderalen Staudenflur ist einmal und die Wiesenfläche ist zweimal im Herbst zu mähen. Das Schnittgut ist abzutransportieren und zu kompostieren. Flächenversiegelungen, Auf- und Abgrabungen sind unzulässig.

Wiese mit Obstbaumreihen

Diese Fläche ist als extensive Wiese zu entwickeln. Dabei ist die vorhandene Wiesenvegetation zu erhalten und durch einen zweijährigen Schnitt pro Jahr (1. Schnitt nicht vor dem 15.06.) sowie den Abtransport und Kompostierung des Mulches zu pflegen. Darüber hinaus sind hochstämmige Obstbäume (lokal bewährte Sorten für die freie Landschaft) entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzupflanzen und zu pflegen. Flächenversiegelungen, Auf- und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig.

Dachgebäude sind bis zu 30 % der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig. Zwerghäuser sind nicht zulässig.

Für Nachpflanzungen sind ausschließlich Gehölze aus nachstehender Artenliste I zu verwenden.

12. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Innerhalb dieser Fläche ist eine Gehölzpflanzung mit einem gegenseitigen Mindestabstand von 1,00 m und einem differenzierten Artenspektrum unter ausschließlicher Verwendung von Gehölzen aus nachstehender Artenliste I anzulegen und als freiwachsende Hecke zu pflegen. Die Anpflanzung ist zu münden.

- Artenliste I:
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus avellana - Walnuss
- Crataegus laevigata - Zweigflügel Weißdorn
- Lonicera xylisteaum - Gemeine Heckenrosche
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Rosa canina - Hundrose

- Artenliste II:
- Ameißenhain ovals - Felsenbirne
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Syringa vulgaris - Flieder
- Salix caprea mas - Eiche Salweide
- Prunus cerasifera "Nigra" - Blutpflaume

Es sind ausschließlich Feldahorn (Acer campestre) und Hainbuche (Carpinus betulus) zu verwenden. Durch regelmäßigen Schnitt ist die Hecke zu pflegen.

- anzupflanzender Obstabbaum
- anzupflanzender Einzeibaum

- Fluggrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer

- vorh. Bebauung
- Höhenlinie

14. Nachrichtliche Übernahme

- Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorh. Bebauung
- Höhenlinie

11.1 Stellplatzbäume

Pro angefangener vier Stellplätze ist direkt diesem zugeordnet mind. 1 Laubbau mit (5) gekennzeichneten Arten aus oben stehender Einzelbaumliste zur Überstellung der teilversiegelten Flächen anzupflanzen.

Die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheiben hat mind. 6 qm zu betragen. Dabei ist vom Baumstamm aus gerechnet, mind. 1,00 m in allen Richtungen von Teil- und Vollversiegelung freizulassen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrern und Rammschutzvorrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelbaums zu schützen.

11.2 Fassadenbegrünung

Alle Gebäudeaußenwände sind pro angefangene 5,0 m und alle Garagenaußenwände sowie Mauern pro angefangene 2,0 m mit mindestens einem Kletter- und Rankgehölz zu begrünen.

11.3 Grundwasserschutz und -neubildung

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sollte als Brauchwasser im Gebäude (Regenwassererhaltungsanlage) verwendet werden.

Dem ungeachtet, ist sämtliches überfließende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zwischen der öffentlichen Freifläche und den Gebäude zu versickern.

Niederschlagswasser, das dort nicht versickert werden kann, ist über eine Zwischenspeicheranlage mit Drosselvorrichtung der Regenwasserleitung zuzuführen.

Zur Vermeidung einer Abflusssicherung pro Quadratmeter vollversiegelte Fläche ist ein Rückhaltvolumen für das Niederschlagswasser von 0,025 cbm zur Verfügung zu stellen (Bemessung nach ATV 117 mit 5-jährigen Regen). Der Abfluß ist dabei auf 0,0012 l/s je Quadratmeter vollversiegelte Fläche zu drosseln (1-jähriger Regen).

11.4 Bodenschutz

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Auftaunmitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

12. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Eingriff
- Zugewordene Ausgleichs- u. Ersatzmaßnahmen

- 1. Anpflanzungen (A), Pflege- und Stabilisierungsmaßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- 2. Hecken- (B) Obstbaumpflanzungen und Pflegemaßnahmen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Wiese mit Obstbaumreihen -

- Verkehrsstreife mit besonderer Zweckbestimmung
- 1. Umbau- und Befestigungsmaßnahmen entsprechend dem Rückbaukonzept zur öffentlichen Parkplatze
- 2. Anpflanzungen (A) und Pflegemaßnahmen auf der öffentlichen Grünfläche für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

13. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Die zeichnerisch festgelegten Stellplätze können als Carports ausgebildet werden und sind dann mit Klettergehölzen zu begrünen. Alle Stellplätze, auch die nicht zeichnerisch dargestellten, sind in wasserdurchlässiger Ausbaubauweise herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).
- Böschungen
- Flächen für Böschung, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu bilden.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugbietes, hier unterschiedliche Geschossigkeit und Dachform
- Vermahlung mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

14. Nachrichtliche Übernahme

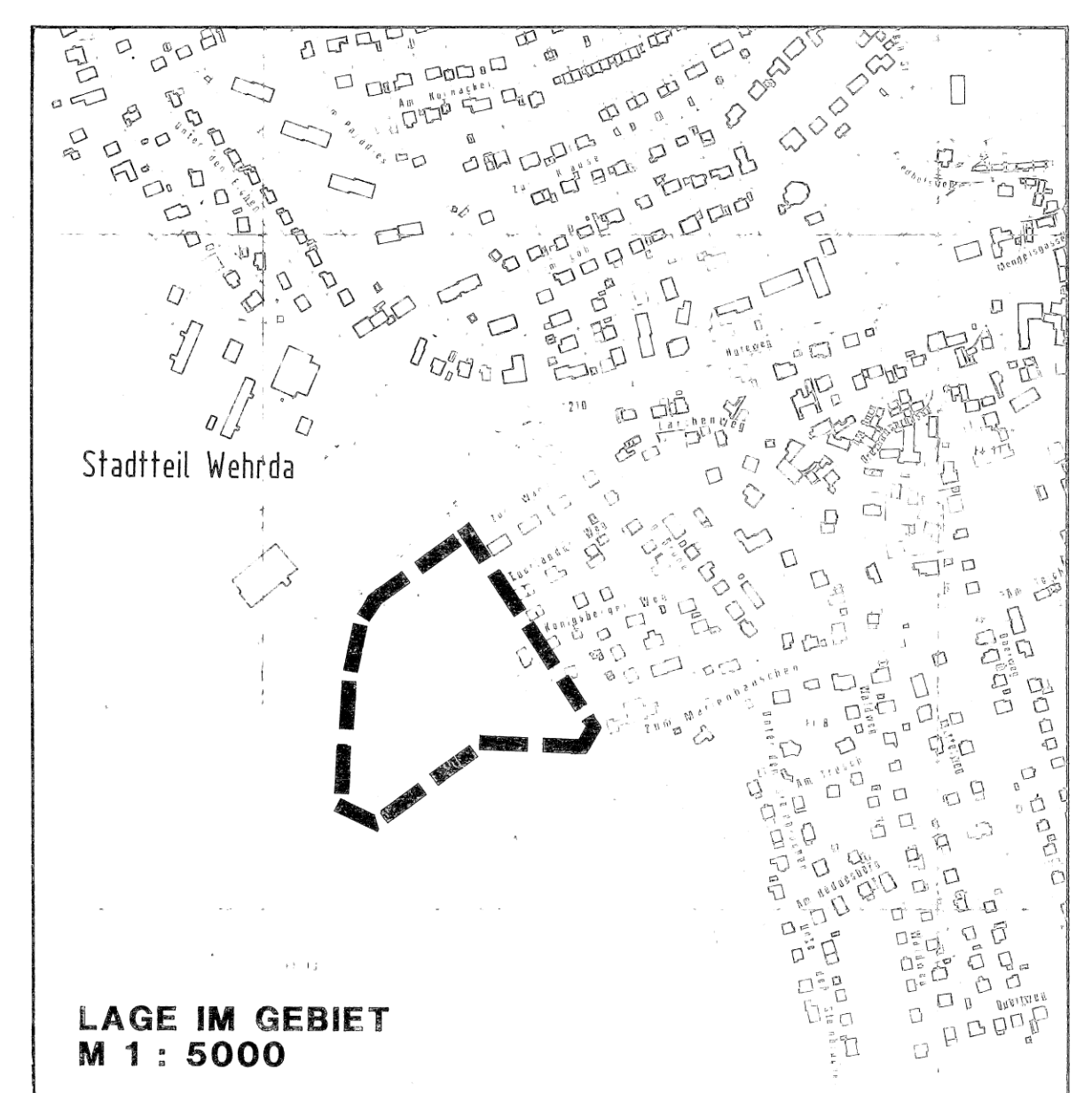
- Fluggrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorh. Bebauung
- Höhenlinie

FL. 8

- Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzl., Stammumfang 14-16
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- (S) Crataegus spec - Apfelflorholzm
- (S) Quercus robur - Stieleiche
- (S) Sorbus intermedia - Schwedische Mehbeere
- (S) Sorbus aucuparia - Eberesche
- (S) Tilia cordata - Winterlinde
- (S) = Stellplatzbaum
- zu erhaltender Einzeibaum

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/14 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG

MÄRZ 1995



BEBAUUNGSPLAN NR. 25/14 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: ZUR WANN / GEWANNWEG STADTTTEIL WEHRDA

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1990 (BGBl. I S. 2191), in Verbindung mit der Bauordnung für die Bundesrepublik Deutschland i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991), des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) und des Investitionsförderungs- und Wohnbauförderungsgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 468) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97)

BESCHENIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Marburg, den 11.12.1995

Die Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 22.09.89 / Aktualisierter Aufstellungsbeschluss 23.06.95

ANHÖRUNGSVERMERK

Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden.

Bürgeranhörung am ... Ausgelegt von ...

OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausliegen.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 22.07.95 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Sitzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 25.11.95 beschlossen worden.

G e n e m i n t

mit dem Aufstellungsbeschluss vom 23.06.95

der/da vom 25.03.1995

Ab: 04:01 d. 07:01

Gesamt, den 25.03.1995

VERMERK ÜBER DIE VERKÜNDIGUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplans ist am 06.04.1995 öffentlich bekanntgegeben.