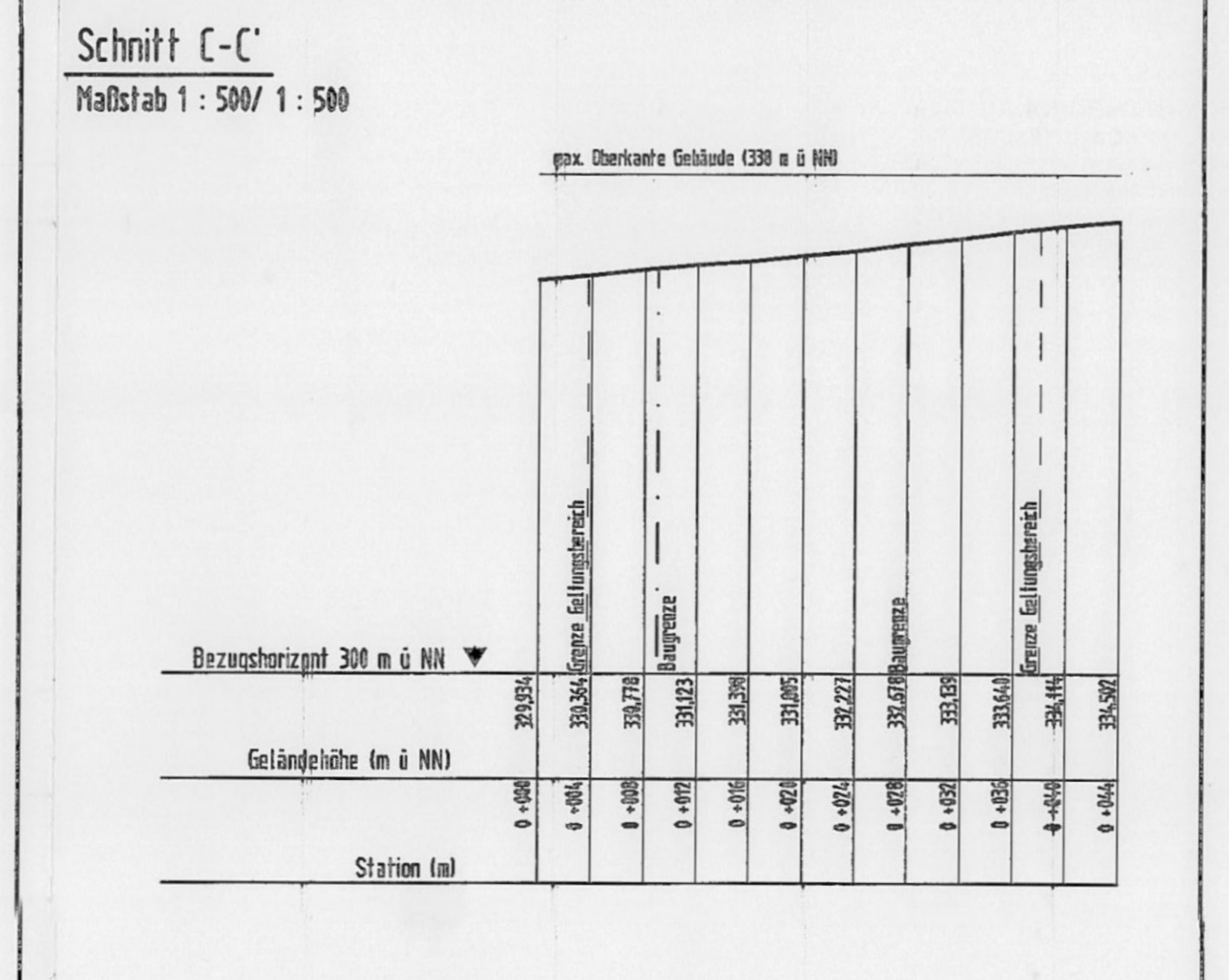
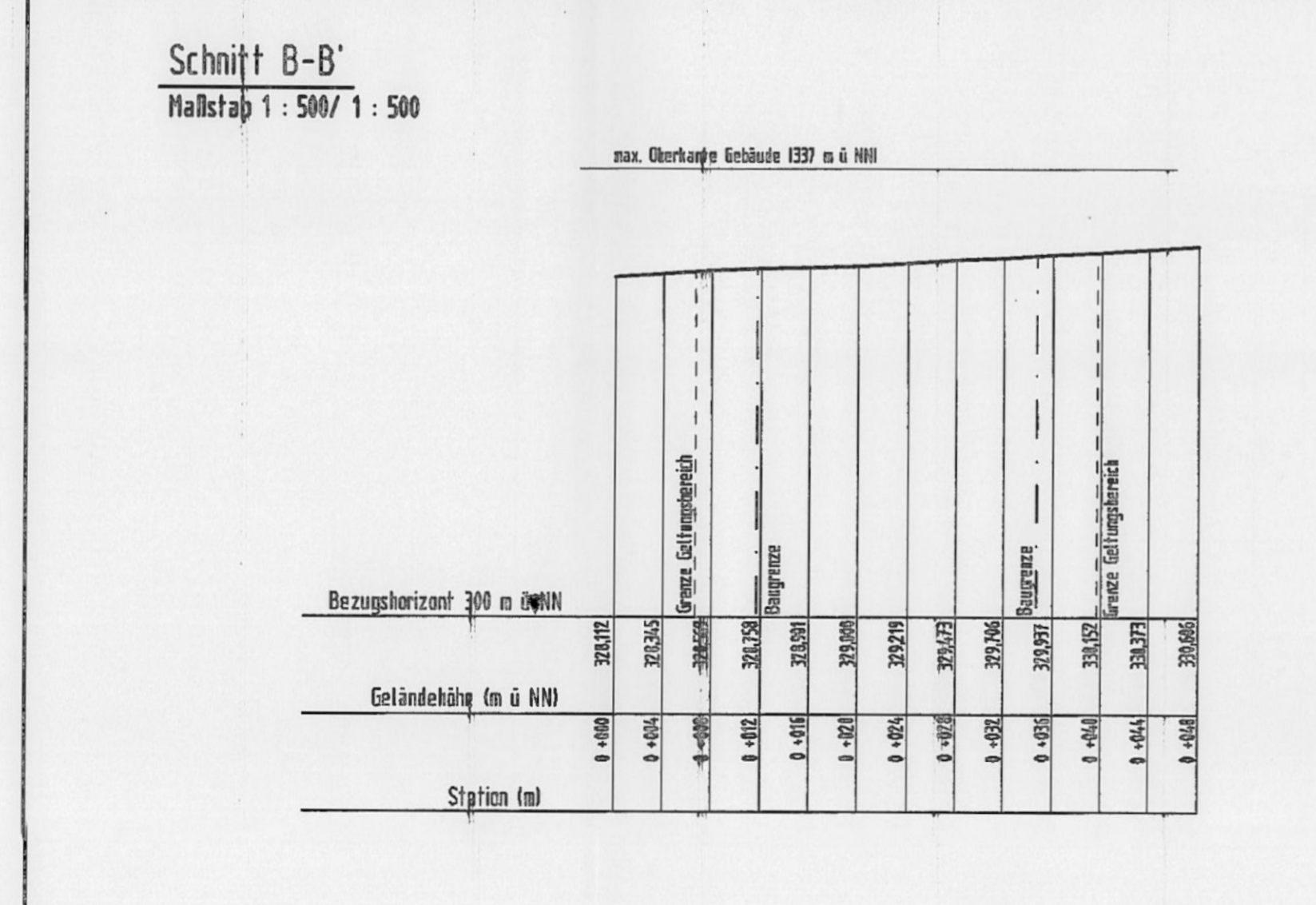
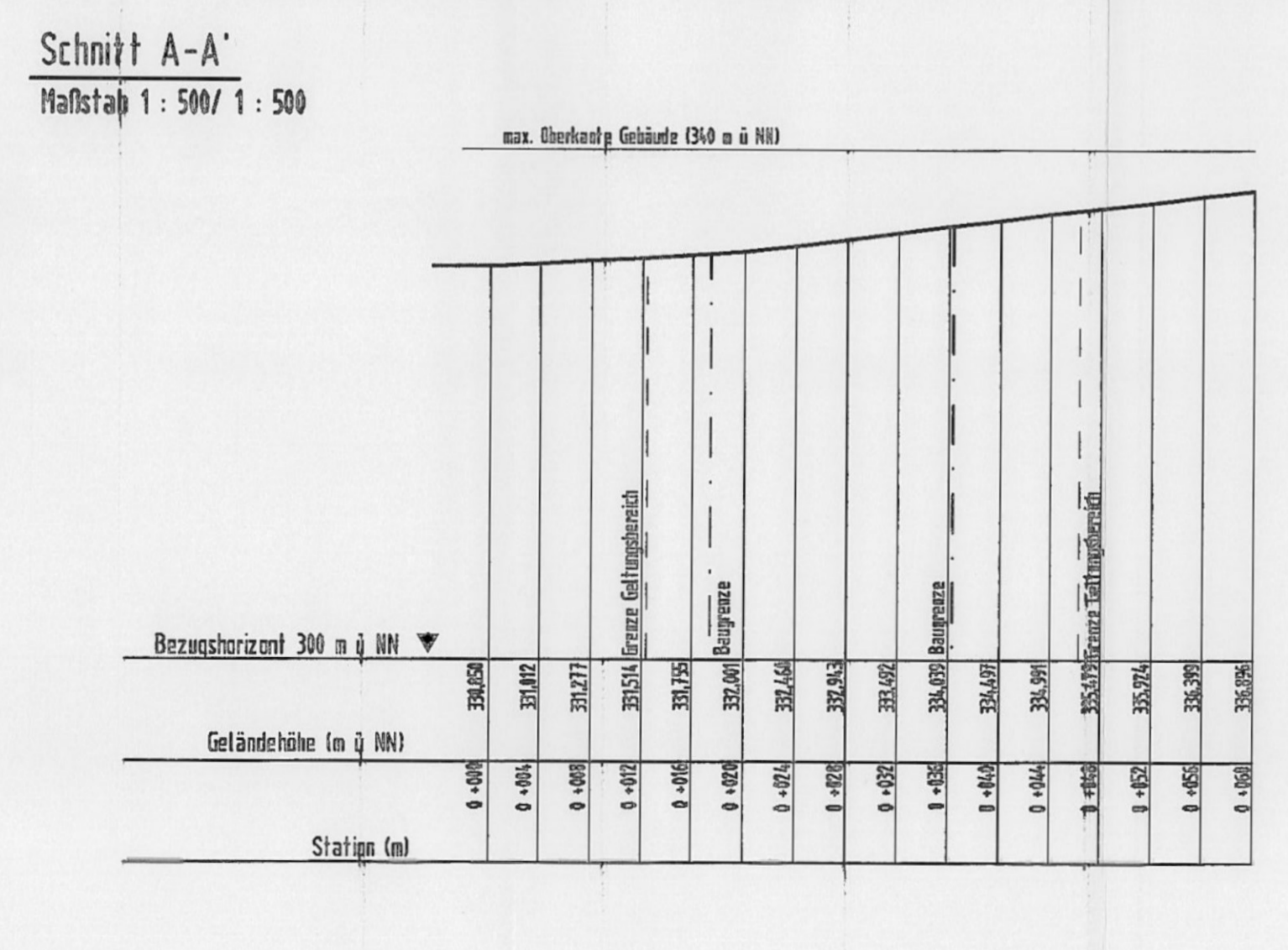
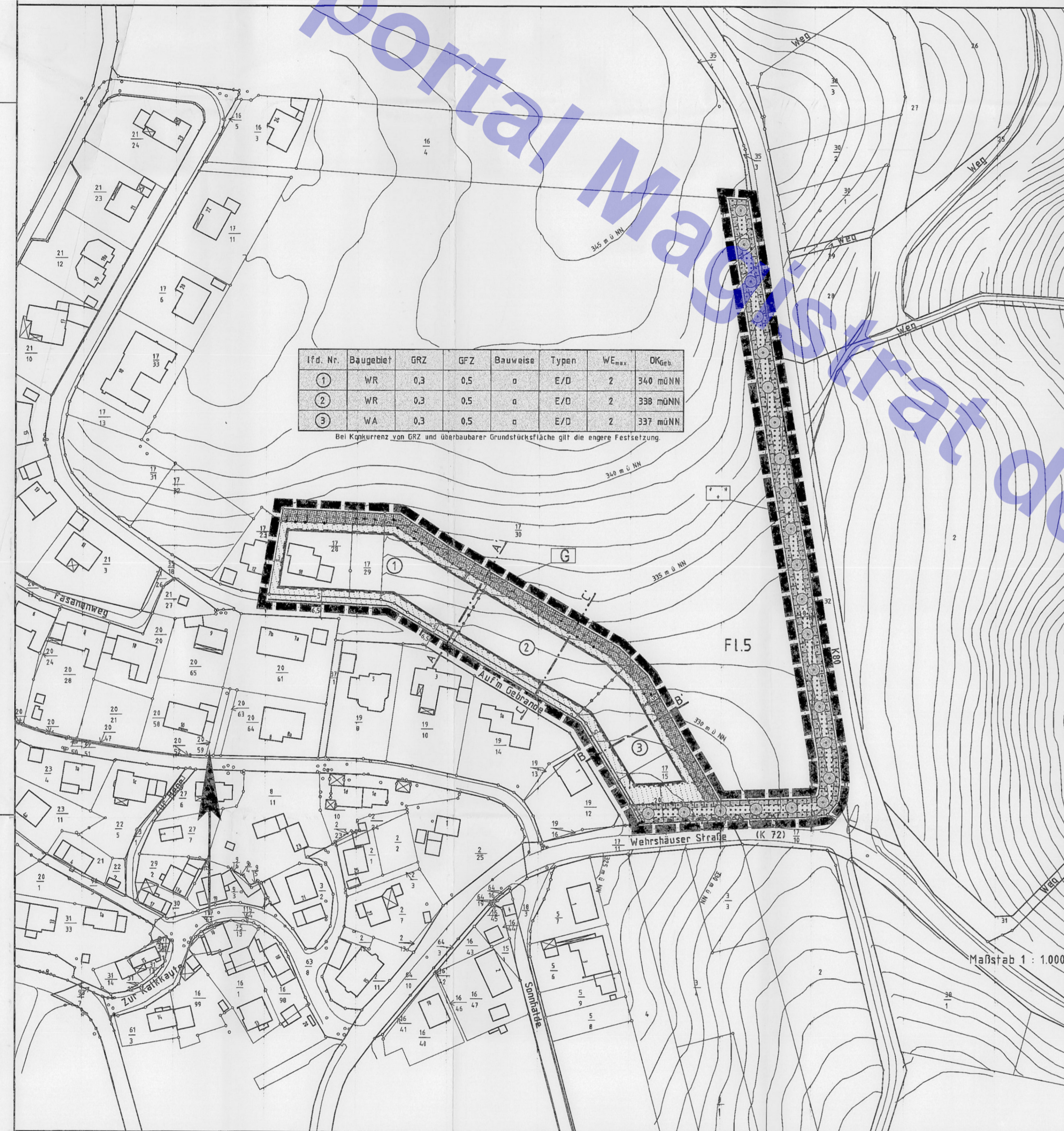


Universitätsstadt Marburg, Stadtteil Wehrshausen

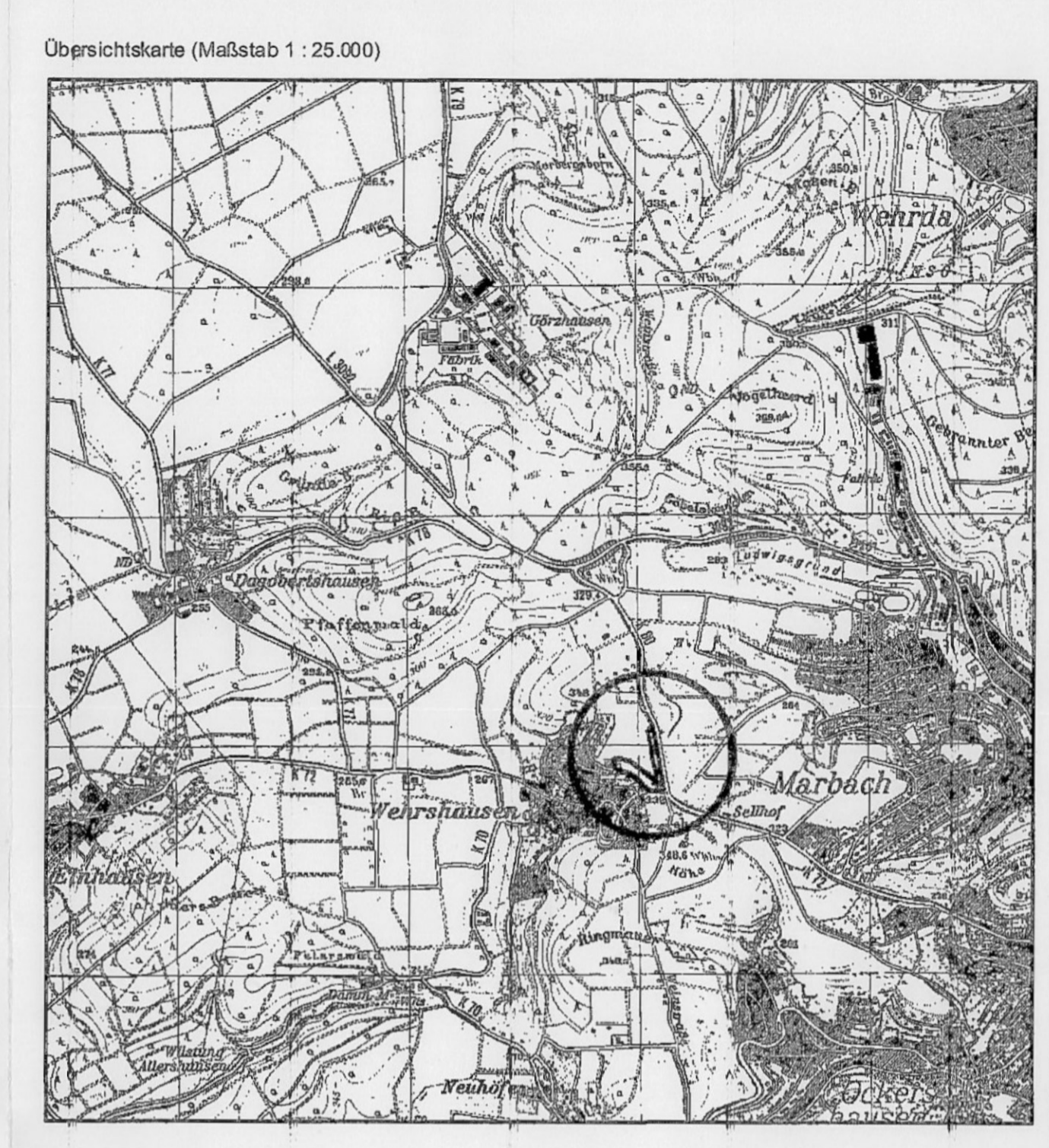
Bebauungsplan Nr. 23/5 "Auf'm Gebrände - II"

incl. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23/1-1 (Teilfläche)



- ### 1 Zeichenerklärung
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen
 - 1.1.1 Flurgrenze
 - 1.1.2 Fl. 5 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
 - 1.2.1.1 WR Reines Wohngebiet
 - 1.2.1.2 WA Allgemeines Wohngebiet, gem. § 9(11) BauGB i.V.m. § 116) BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 1.2.2.1 GFZ Geschossflächenzahl
 - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl
 - 1.2.2.3 Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze in m über NN, hier:
 - 1.2.2.3.1 DK_{Geb.} maximale Oberkante Gebäude
 - 1.2.4 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien
 - 1.2.4.1 offene Bauweise
 - 1.2.4.2 E/D nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 1.2.4.3 WE_{max} max. Anzahl Wohneinheiten je Gebäude
 - 1.2.4.4 Baugrenze
 - 1.2.4.4.1 überbaubare Fläche
 - 1.2.4.4.2 nicht überbaubare Fläche
 - 1.2.5 Verkehrsflächen
 - 1.2.5.1 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.2.5.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - 1.2.5.2.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 1.2.6 Grünflächen
 - 1.2.6.1 Private Grünfläche, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
 - 1.2.7 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - 1.2.7.1 Flächen für die Landwirtschaft
 - 1.2.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 1.2.8.1.1 Entwicklungsziel: Extensivgrünland, vgl. 2.4.2
 - 1.2.8.1.2 Entwicklungsziel: Geschlossene Baum-Strauch-Hecke, vgl. 2.4.3
 - 1.2.8.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen
 - 1.2.9 Sonstige Planzeichen
 - 1.2.9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 - 1.2.9.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Males der baulichen Nutzung
 - 1.2.9.3 Bauverbotszone
 - 1.2.9.4 Vermaßung (verbindlich)
 - 1.2.9.5 Höhenlinien in m ü NN

- ### 2 Textliche Festsetzungen
- 2.1 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 23(3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse i.S. der HBO sind, einschl. der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen (Berechnungsgrundlage ist die DIN 277 - 2006).
 - 2.2 Gem. § 9(1) BauGB gilt: Je Wohneinheit sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 2.3 Gem. § 9(1) BauGB i.V.m. § 23(5) BauNVO: Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - 2.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(12) BauGB:
 - 2.4.1 Garagenzufahrten, Pkw-Stellplätze und Hofflächen i. S. v. ungelagerten Nebenanlagen sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder weifligem Pflaster zu befestigen.
 - 2.4.2 Anpflanzung von großkronigen Laubbäumen (Hochstämme, Mindest-Pflanzqualitäten: 3 x v. m.B., STU 14-16 cm) in Pflanzabständen von 15 m zwischen den Einzelbäumen und mit mind. 5 m Abstand vom Straßenrand. Der Bereich ist nach Westen hin durch eine Aufwällung bzw. das Aufstellen großer Steine und / oder Baumstüben abzugrenzen.
 - 2.5 Gem. § 9(12b) BauGB: Mind. 5 % der Dachflächen sind mit solarthermischen oder Photovoltaikanlagen zu versehen.
 - 2.6 Gem. § 9(1a) BauGB: Die Maßnahmen Ziffer 2.4.2 (Baumpflanzung entlang der Kreisstraße 80 werden die Ausgleich der zulässigen Bebauung auf dem Flurstück 17/39 und 17/15, Flur 5 je teilweise zugordnet.
- ### 3 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
- 3.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO
 - 3.1.1 Dachneigung: Die zulässige Dachneigung beträgt max. 45°.
 - 3.1.2 Dacheindeckung: Zur Dacheindeckung sind nur Materialien der Farböne dunkelrot, braun und anthrazit zulässig. Glasierte und reflektierende Materialien sind unzulässig. Diese Einschränkungen gelten nicht für Dacheindeckungen, die solarer Nutzungen dienen.
 - 3.2 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)3 HBO
 - 3.2.1 Für Einfriedungen zulässig sind Drehgeflecht und Holzlaten in senkrechter Gliederung bis zu einer Höhe von 1,50 m über dem gewachsenen Boden.
 - 3.2.2 Stützmauern aus Sichtmauerwerk und Sichtbänken sind unzulässig; die Stützmauern sind zu verputzen und mit dauerhaften Kletterpflanzen zu beranken oder durch vorgeputzte Trockenmauern zu verkleiden. Satz 1 findet keine Anwendung auf Natursteinmauern.
 - 3.3 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)4 HBO: Pkw-Stellplätze sind mit Rasenkammersteinen, Schotter oder Pflaster zu befestigen.
 - 3.4 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1)5 HBO: Grundstücksflächen: Mind. 30 % der Grundstücksflächen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie bewährten Hochstammgehölzen zu bepflanzen. Es gelten 1 Baum 25 qm, ein Strauch 1 qm (zur Artenauswahl s.u.). Blühende Ziersträucher und Arten guter Baumgärten können bis zu 25 % der Einzelpflanzen eingesetzt werden. Die Anpflanzung von Koniferen ist unzulässig.
 - 3.5 Artenauswahl:
- | Artenauswahl 1 (Bäume): Sol / H, 3 x y, STU 14-16 bzw. Hel. 2 x y, 150-200 cm | Artenauswahl 2 (Sträucher): Sträucher v. m.B. 100-150 cm |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Acer platanoides - Spitzahorn | Prunus padus - Traubenkirsche |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Ribes div. spec. - Beerensträucher |
| Prunus avium - Vogelmiere | Rosa carolina - Hundrose |
| Pseudotsuga - Föhre | Rosa div. spec. - Wild- u. Strauchrose |
| Quercus robur - Eiche | Sambucus nigra - Schwarze Holunder |
| Quercus petraea - Traubeneiche | Salix caprea - Salweide |
| | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
- ### 4 Wasserwirtschaftliche Festsetzung
- 4.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 42(3) HWG gilt: Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungssystem in eine Zisterne oder einen vergleichbaren Sammelbehälter auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten und als Brauchwasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen der Zisterne muss mindestens 25 l/m² horizontal projizierter unbedeckter Dachfläche betragen. Ein Oberlauf mit Anschluss an den öffentlichen Kanal ist vorzusehen.
- ### 5 Hinweis
- 5.1 Zur Sicherung von Bodendenkmälern Gem. § 20 MDSchG: Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmälern bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
 - 5.2 Gem. § 23(1) HStStG: Bauwerke, die ganz oder tlw. über Erdfläche liegen (Hochbauten), dürfen an der Landesstraße in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befahrbaren Fahrbahn, nicht errichtet werden.



BEBAUUNGSPLAN Nr. 23/5 "Auf'm Gebrände II" INCL. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23/1-1 (Teilfläche) DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG, STADTTEIL WEHRSHAUSEN FÜR DAS GEBIET: „AUF'M GEBRÄNDE-II“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2010 beschlossen.

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 28.04.2008 bis 26.05.2008 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 16.10.2008 bis 17.11.2008 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptabstimmung am 09.10.2008 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 26.03.2010 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/IN-KRAFT-TRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 21.12.2010 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Satzplattensatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

SATZUNG

Bearbeitet:
Planungsbüro Höder Fischer
Konrad-Adenauer-Straße 16
35440 Lünden
Tel 06403 9537-0 Fax 8537-30