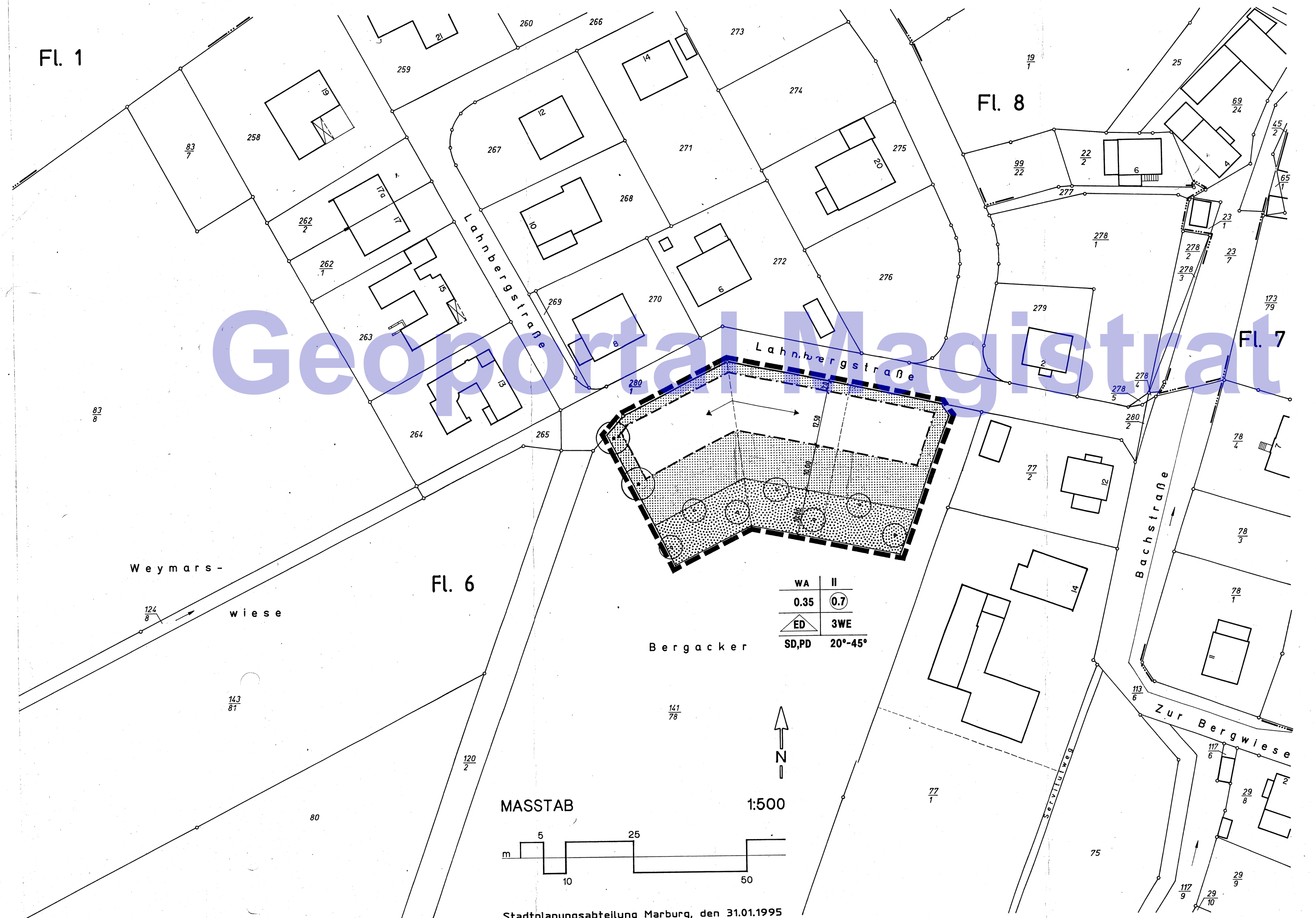


Bebauungsplan Nr. 12/5 "An der Lahnbergstr."

Marburg Stadtteil Ginseldorf



Planung gemäß Planungsverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

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

WA allgemeines Wohngebiet

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

3 WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,7 Geschosflächenzahl als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz in die Ermittlung der Geschosflächenzahl miteinzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Geschosflächenzahl bleiben gemäß § 21 a (4) Nr. 2 BauNVO Stellplätze und Garagen unberücksichtigt.

0,35 Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von 1. Garagen und 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 (4) BauNVO ist nicht zulässig.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen: max. zulässige Traufhöhen in Meter, jeweils gemessen vom natürlichen Geländevertikal bis zum unteren Schnittpunkt der Dachsparren mit der Außenwand: I-geschossig 3,50 m; II-geschossig 6,50 m

Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses darf höchstens 50 cm über der fertiggestellten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze liegen. Ausnahmen sind nur bei Eckgrundstücken möglich.
- Bauweise, Baugrenze, Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Auf den nichtüberbauten Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Carports und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind demgegenüber der Lahnbergstraße direkt zugeordnet zulässig.

Freiflächen

3.1 Die nichtüberbauten Flächen sind mindestens zu 80 % als Grünflächen mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3.2 Aus Bodenschutzgründen (vgl. Festsetzung 9.4) sind alle Wege- und Platzflächen einschl. der Stellplatzflächen innerhalb der Baugrundstücke in einer wasserundurchlässigen Ausbaubweise herzustellen, so daß der Abflußwert von 0,5 nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

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

- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 87 BBO)
- Dachgestaltung**

Dachform: Satteldach, Pultdach

SD PD

20°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Als Dacheindeckung sind nur rote Ziegel bzw. Platten oder extensive Dachbegrünung (vgl. Festsetzung 9.1) zulässig. Im Falle einer Dachbegrünung kann die Dachneigung bis auf 10° reduziert werden.

Diese Dachformen gelten ebenso für Garagen, Carports und Nebenanlagen, jedoch sind hier auch begrünte Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv mit Gräsern oder Sukkulenten zu begrünen.

Drempel/Kniestöcke sind bei Ausnutzung des Höchstmaßes nicht zulässig. (Der Drempel wird gemessen in der Flucht der Wand von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses mit der Unterkante Sparren).

Dachgauben sind bis zu 30 % und Zwerchhäuser bis zu 20 % der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig. In der Summe dürfen 30 % nicht überschritten werden.

Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfirstrichtung -
- Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur zwischen den Baugrundstücken als geschnittene Laubgehölzhecken zulässig.
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdisch

unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

private Grünfläche - Obstbaumwiese/Ausgleichsfläche gemäß § 8 a BNatSchG.

Innerhalb dieser Fläche ist eine extensive Obstbaumwiese anzulegen und im Bestand zu unterhalten. Flächenverfestigungen sind unzulässig.

Dazu ist dieser Bereich mit einer Regel-Saatgut-Mischung (RSM), bei der der Anteil der Einjährigen und Kräuter dem der Gräser überwiegt (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern), einzusäen und durch einen zweimaligen Schnitt pro Jahr sowie den Abtransport des Mähgutes zu pflegen. Des Weiteren ist pro angefangene 100 qm ein hochstammiger Obstbaum (alte Sorten) anzupflanzen, so daß pro Baugrundstück mind. 2 Obstbäume vorhanden sind. Die Baumscheiben sind durch das Mähgut (max. 10 cm dick) zu mulchen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

anzupflanzender Einzelbaum

Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14 - 16

Acer platanoides - Spitzahorn
 Alnus cordata - Italienische Erle
 Sorbus aucubaria - Eberesche

anzupflanzender Obstbaum (vgl. Festsetzung 8)

- Dachbegrünung**

Flachdächer und Dächer mit Neigungswinkel bis 20° sind extensiv mit Gräsern oder Sukkulenten zu begrünen.
- Fassadenbegrünung**

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

selbstklimmende Arten

 - Enonymus fortunei "Radicans" - Kletterspindelstrauch
 - Hedera helix - Efeu
 - Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie
 - Parthenocissus quinquefolia - Jungferweien "Engelmannii"

Arten, die Kletterhilfe benötigen:

 - Aristolochia macrophylla - Pfeifwinde
 - Clematis spec. - Waldrebe in Sorten
 - Lonicera spec. - Gelbblatt in Sorten
 - Polygonum aubertii - Knötchen
 - Wisteria sinensis - Blauregen
- Grundwasserschutz und -neubildung**

Das auf den nichtbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser im Gebäude (Regenwassernutzungsanlage) zu verwenden. Für das verbleibende Niederschlagswasser von den begrünenden Dachflächen ist eine Zwischenspeicherung zur planmäßigen Wiederverwendung vorzusehen. Der Überlauf in beiden Fällen ist im Wege des Gemeingebrauchs in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.
- Bodenschutz**

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- Zuordnung der Ausgleichsflächen** (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)

Die private Grünfläche als Ausgleichsfläche ist der Baulfläche, als Eingriffsort, direkt zugeordnet. Die so entstandene Nutzungseinheit bedingt die selben Eigentumsverhältnisse entsprechend der vorgeschlagenen Grundstücksteilung.
- Sonstige Planzeichen**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

bei schmalen Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Nachrichtliche Übernahme**

Flurgrenze

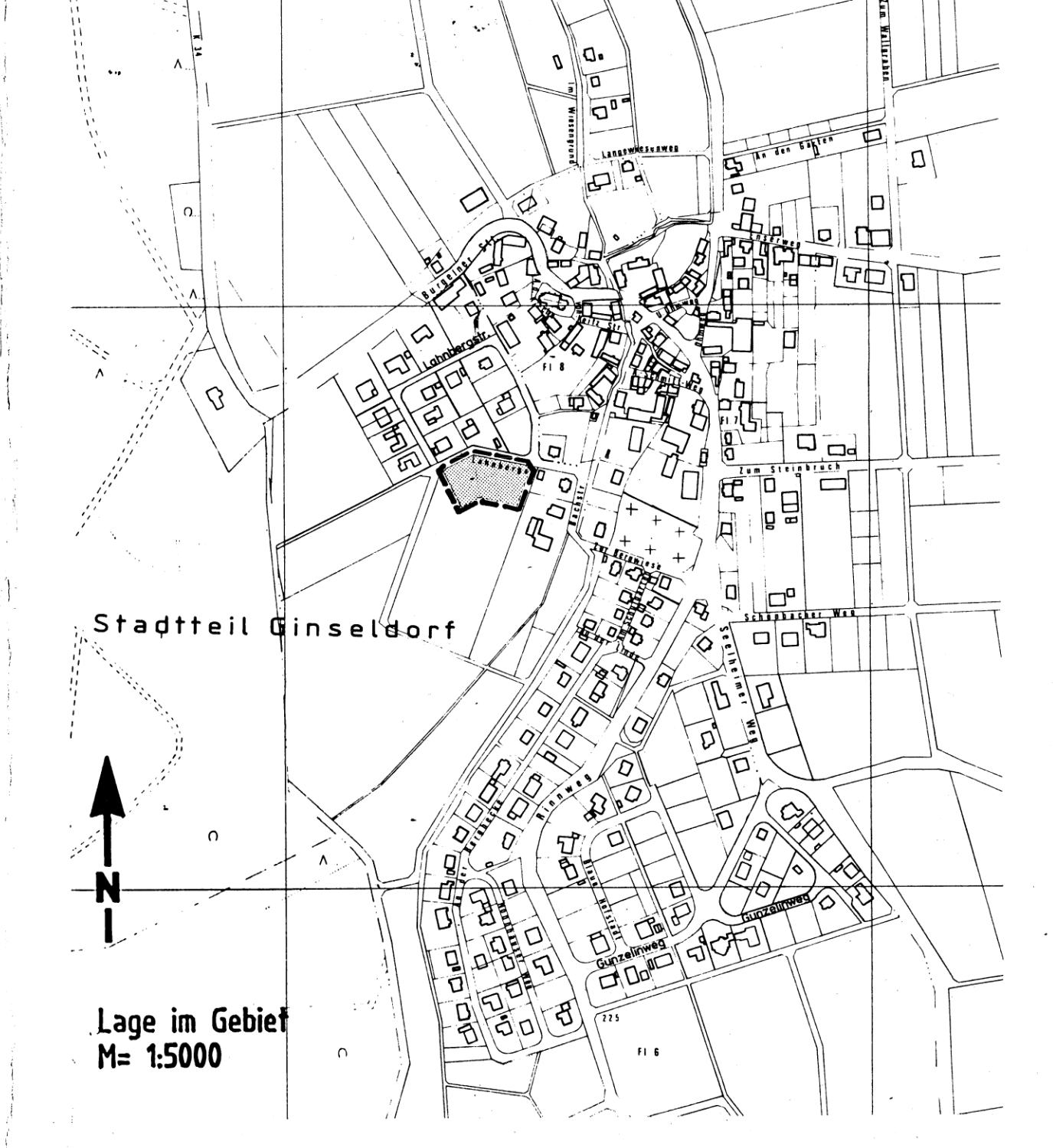
Flurstücksgrenze

Flurnummer

Flurstücksnummer

vorh. Bebauung

Hinweis: Gemäß § 20 DSchG sind die Bodenkennmerkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die jederzeit bei Erdarbeiten entdeckt werden können, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.



BEBAUUNGSPLAN NR. 12/5 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: Stt. Ginseldorf "An der Lahnbergstraße"

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Flanzsicherungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 3) vom 22.01.1991, des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) und des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. I S. 361-97)

BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES

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

Marburg, den 14.09.1995

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtplanungsversammlung beschlossen am 25.11.1994

ANHÖRUNGSVERMERK

Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden am 18.03.1995

Bürgerversammlung am 18.03.1995

OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 27.03.1995 bis 05.05.1995 öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB am 18.03.1995 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB am 12.08.1995 beschlossen worden.

von der Stadtverordnetenversammlung am 12.08.1995

Genehmigt

mit Vfg. vom 03.07.1997

Az.: 34-61 d 04/01

Giessen, den 03.07.1997

Regierungspräsidium im Auftrag

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 19.07.1997 öffentlich bekanntgegeben.

Oberbürgermeister