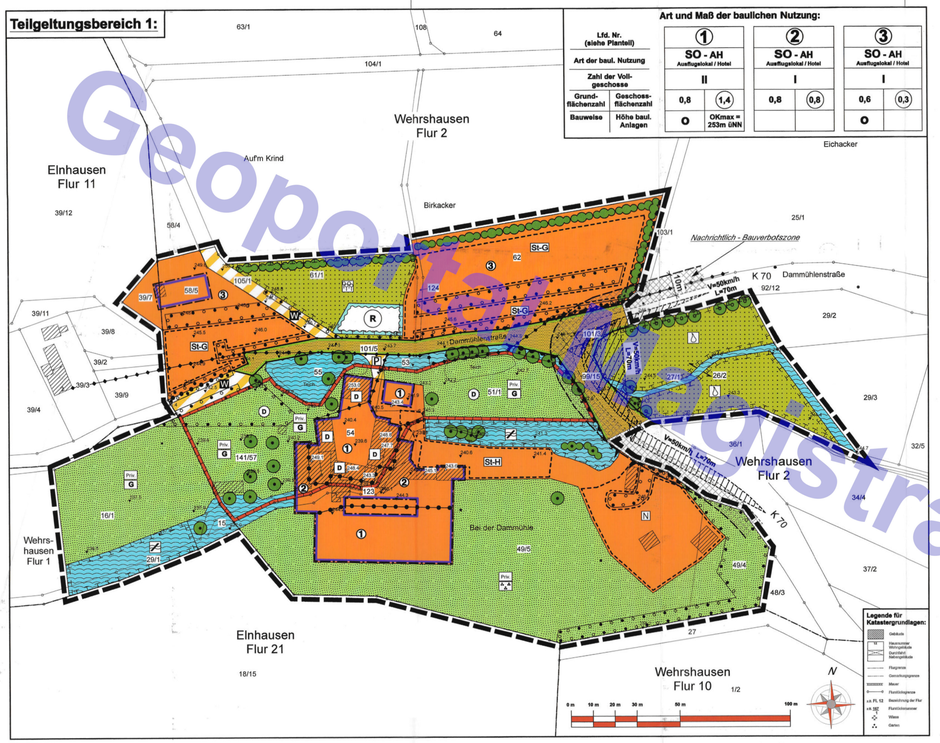
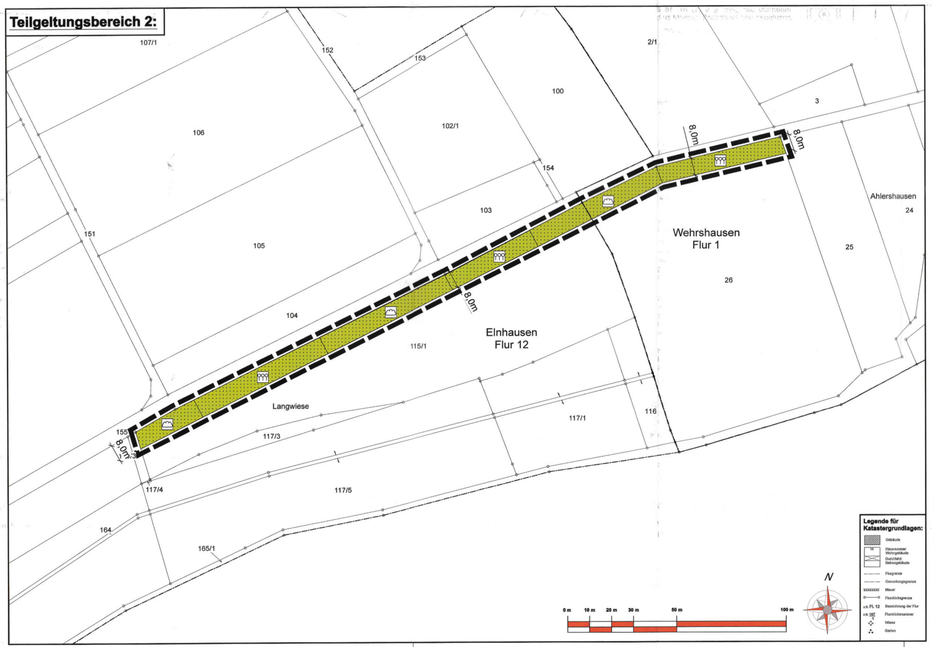
Teilgeltungsbereich 1:



Teilgeltungsbereich 2:



PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

SO – AH — Sondergebiet - Ausflugslokal / Hotel (§ 11 BauNVO)

SO 1 / SO 2 — Die Teilbereiche 1 und 2 des "Sondergebietes - Ausflugslokal / Hotel" (SO-A/H) dienen der Unterbringung eines Ausflugslokals mit Hotelbetrieb sowie der dazugehörigen Nebenanlagen.
Auf einer den Hauptnutzungen untergeordneten Fläche sind darüber hinaus Wohnungen für Betriebsinhaber und Angestellte sowie die zum Betrieb erforderlichen Büro-/ Verwaltungsräume zulässig.

SO 3 — Der Teilbereich 3 des "Sondergebietes - Ausflugslokal / Hotel" (SO-A/H) dient der Unterbringung eines Funktionsgebäudes zur Bewirtung inkl. der erforderlichen Wirtschaftsräume sowie der zum Gastronomiebetrieb erforderlichen Stellplätze.

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

0,8 — Grundflächenzahl
Die zulässige Grundflächenzahl darf gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 0,1 überschritten werden.

I / II — Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

OKmax=253m üNN — Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
Oberkante der Gebäude über Normalnull
In den mit SO-AH 1 bezeichneten Flächen darf die Oberkante der Gebäude (OK) max. 253 m NN betragen. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Angaben des digitalen topographischen amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Marburg.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

O — offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

P — Privatweg

W — Wirtschaftsweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Priv. G — Private Grünflächen

Zweckbestimmung:

P.A. — Parkanlage
Innerhalb der in der Planzeichnung gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten "privaten Grünfläche - Parkanlage" sind dienende Gestaltungselemente wie z.B. wasserdurchlässige Wege und Pavillons zulässig.
Mindestens 30 % der Flächen sind mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gem. beispielhafter Pflanzliste zu gestalten.

G — Gastronomie
Die mit G bezeichneten Teilflächen dienen den freiflächenbezogenen Nutzungselementen des Hotel-/ Gastronomiebetriebes. Zulässig sind z.B. wasserdurchlässig befestigte Wege und Plätze, ein Bolzplatz, ein Spielplatz, eine Zeltaufstellfläche sowie ein Biergarten. Mindestens 80% der Gesamtfläche sind als Grünflächen zu pflegen.

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

Wasserflächen

R — Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche ist ein Feldspeicher anzulegen und landschaftsgerecht zu bepflanzen.

Anlage eines Feldspeichers *(Gemarkung Elnhausen, Flur 12: Flst. 61/1 ttw.)*

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

unterirdisch

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Bestehende standortheimische Gehölze sind zu erhalten, abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

Anpflanzungen und Nachpflanzungen von räumlich prägenden Gehölzen sind ausschließlich mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der Pflanzliste beispielhaft aufgeführten Arten.
Bei anderen Gehölzen sind überwiegend standortheimische Arten zu verwenden. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zu beachten sind hierbei DIN 18920 sowie RAS-LG 4.

Einfriedungen sind so zu gestalten, dass die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Entwicklung von Kulturlandschaftselementen - Obstwiese mit Bauerngarten

(Gemarkung Wehrshausen, Flur 2: Flst. 61/1 ttw.)
Die festgesetzte Fläche ist als Obstwiese aus Kernobst-Hochstämmen mit extensiver Grünlandnutzung zu entwickeln. Maximal 1/3 der Fläche ist als typischer Bauerngarten unter Verzicht auf Pestizideinsatz zu nutzen.

Extensivierung und periodische Wiedervernässung von Auengrünland

(Gemarkung Wehrshausen, Flur 2: Flst. 26/2, 27/1)
Die festgesetzten Flächen sind von einer intensiven in eine extensive Auengrünlandnutzung zu überführen und dauerhaft zu erhalten.
Es ist eine periodische Vernässung der Flächen durch Begrenzung der Durchflusskapazität des Bachs unter der K 70 herbeizuführen.

Aufwertung des Wehrshäuser Bachs

(Gemarkung Wehrshausen, Flur 1: Flst. 15, 16/1 ttw., 29/1 ttw und Flur 2: Flst. 54 ttw., 123 ttw., 141/57 ttw.)
Die festgesetzten Abschnitte des Wehrshäuser Baches inkl. Uferbereich sind durch bauliche Maßnahmen sowie die Anpflanzung standortheimischer Gehölze gewässerökologisch aufzuwerten.

Anpflanzung von Feldhecken
Gemarkung Elnhausen, Flur 12: Flst. 115/1 ttw. und Gemarkung Wehrshausen, Flur 1: Flst. 26 ttw.)
Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche sind wegbegleitende Feldhecken aus Schlehe/ Wildrose (500 Stk., unregelmäßig 2-reihig) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzung von Flurobstreihen
Gemarkung Elnhausen, Flur 12: Flst. 115/1 ttw. und Gemarkung Wehrshausen, Flur 1: Flst. 26 ttw.)
Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten und mit der laufenden Maßnahmennummer 7 gekennzeichneten Fläche sind wegbegleitende Flurobstreihen aus Kernobsthochstämmen (21 Stk.) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der gem. § 9 Abs.1 Nr. 25a i.V.m 25b BauGB festgesetzten Flächen sind die bestehenden Gehölzstrukturen dauerhaft zu erhalten, bestehende Lücken sind durch Ergänzungspflanzungen zu schließen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume (anzupflanzen)

Bäume (erhalten)

Feldhecken (anpflanzen)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:

St-G — Stellplätze - Gastronomiebetrieb

St-H — Stellplätze - Hotelbetrieb

N — Nebenanlagen (z.B. Mitarbeiterstellplätze, Lagerflächen, Geräteschuppen, Heizungsanlage)

Stellplatz- und Hofflächen sowie Lagerflächen sind überwiegend wasserdurchlässig zu befestigen und durch Anpflanzung standortheimischer Gehölze gem. beispielhafter Pflanzliste zu gliedern.

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 4 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbeweglicke Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone

260.0 — Firsthöhen in m NN (gem. digitaler topographischer ALK der Stadt Marburg)

260.0 — Geländehöhe in m NN (gem. digitaler topographischer ALK der Stadt Marburg)

Sichtfelder gem. RAS-K-1
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch von Grundstückseinfriedungen u. dgl. über 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

DACHGESTALTUNG / DACHNEIGUNG
Dächer der Hauptgebäude sind vorrangig als geneigte Dächer auszuführen. Dachneigung und Dacheindeckung sind an der Material- und Formensprache der bestehenden Gebäude zu orientieren.
Flachdächer sind nur in Verbindung mit einer flächendeckend extensiven Dachbegrünung oder aufgestellten Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (auch in Kombination) zulässig.

WERBEANLAGEN
Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Traufkante angebracht werden und dürfen gestalterisch bedeutsame Baugliedernicht überdecken. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

HINWEISE

DENKMALSCHUTZ
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.
Der ehemalige Mühlhof und die Scheune, die Nebengebäude, Mühlgraben, Teich und Gründgürtel der ehemaligen Dammühle (Gemarkung Wehrshausen, Flur 2: 49/5, 51/1, 53, 54, 55, 141/57) bilden eine Sachgesamtheit aus geschichtlichen Gründen und unterliegen daher dem Denkmalschutz.

ALTLASTEN
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltlastG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

VER- UND ENTSORGUNG
Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Bauarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 19630.

AUSSENBELEUCHTUNG
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

ARTENSCHUTZ
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden nach EU-FFH-Richtlinie-Anhang IV geschützte Fledermäuse und europäische Vogelarten festgestellt. Im Vorfeld von Baumaßnahmen, die Brut- und Ruhestätten dieser Arten betreffen könnten, ist zu prüfen, ob Verbotstatbestände des Abschnitt 3 "Besonderer Artenschutz" des BNatSchG berührt sind. Im Positivfall ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die nach § 39 Abs 5 BNatSchG geschützten Brutzeiträume (01. März bis 30. September) sind zu beachten.

NISTHILFEN
Im gesamten Geltungsbereich sind artentsprechende Nisthilfen für standortheimische Vogelarten (Gartenrotschwanz) in gleichmäßiger Verteilung anzubringen. Eine für den Gartenrotschwanz geeignete Nisthilfe sind Meisenkästen mit hochovalem Einflugloch.

WALD- UND GEHÖLZABSTÄNDE
Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB ist zwischen Gebäuden, die dem Aufenthalt von Menschen dienen und Wald/ starkstämmigen Feldgehölzen ein Sicherheitsabstand von i.A. 30 m einzuhalten oder dauerhaft durch eine entsprechende Pflege der Waldränder (z.B. Entwicklung eines gestuften Waldrandes und Herausnahme umsturzgefährdeter Bäume) die Gefährdung auszuschließen.

BAUMPFLANZUNGEN ENTLANG DER KREISSTRASSE
Bei Baumanpflanzungen entlang der klassifizierten Straßen ist darauf zu achten, dass diese zur Sicherheit und Leichtigkeit der Verkehrsteilnehmer gem. "Richtlinie für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug-Rückhaltesysteme" (RPS) den entsprechenden Abstand einhalten. Sollte der Mindestabstand unterschritten werden, sind zur Verkehrssicherung entsprechende Schutzeinrichtungen auf Kosten des Vorhabenträgers, beispielsweise Schutzplanken, zu installieren.

BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE FÜR BÄUME, STRÄUCHE

Hochstämmige, heimische Obstbäume:

Äpfel :
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Blenheimer
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Bretlacher
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Edelapfel
Gelber Richard
Glosterr
Hauxapfel
Hermesapfel
Jakob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Oldenburger
Ontario
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterrambour
Rote Stenrenette
Roter Boskop
Schafsnase
Schoneapfel
Schöner aus Nordhausen
Schöner von Boskop
Winterrambur
Winterzitronenapfel

Birnen :
Alexander Lukas
Clappa Liebling
Gräve Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Gute Luise
Nordhäuser Winterforelle
Oberösterreichische Weinbirne
Pastorenbirne

Süßkirschen :
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönnissens Gelbe
Frühe Rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schmalfelds Schwarze

Sauerkirschen :
Ludwigs Frühe
Hedelfingers Frühe

Pflaumen/Zwetschgen :
Bühler Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Großkronige Bäume:

Acer pseudoplatanus, platanoidtes - Berg- und Spitzahorn
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata, platyphyllos - Winter- und Sommerlinde
Ulmus glabra - Bergulme

Mittel- und kleinkronige Bäume:

Alnus glutinosa - Schwarzerle
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus avium - Vogelkirsche
Salix spc. - Weidenarten
Sorbus aria - Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher:

Berberis vulgaris - Gemeiner Sauerdorn
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Alnus frangula - Faulbaum
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriffeliger Weißdorn
Eucnymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Mespilus germanica - Echte Mispel
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe, Schwarzdorn
Rubus spec. - Brombeere, Himbeere
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

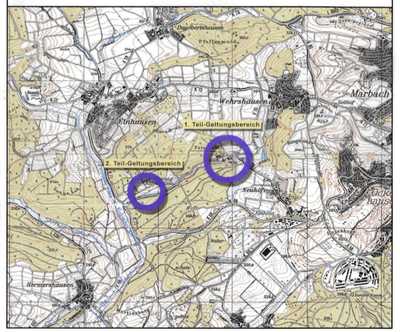
Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

Clematis vitalba - Waldrebe
Hedera helix - Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia - Wein
Lonicera caprifolifolia - Geißschlinge
Spalierobst, Klettenrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr.	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Exemplar des Satzungsbeschlusses

Stand: August 2013

bearb.: Blinn / Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35085 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 23/4

DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: **DAMMÜHLE**
IN DEN STADTTEILEN WEHRSHAUSEN UND ELNHAUSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2007 beschlossen.

Marburg, den
Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben in der Zeit vom 16.11.2009 bis einschließlich 16.12.2009 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.12.2012 bis einschließlich 09.01.2013, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 12.11.2012 bis einschließlich 12.12.2012 stattgefunden.
Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 23.11.2012.

Marburg, den
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 30.08.2013 beschlossen worden.

Marburg, den
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den
Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 15. NOV. 2013 ortsüblich bekannt gemacht.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Marburg, den
Oberbürgermeister

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Geoportal Hessen
Universitätsstadt Marburg