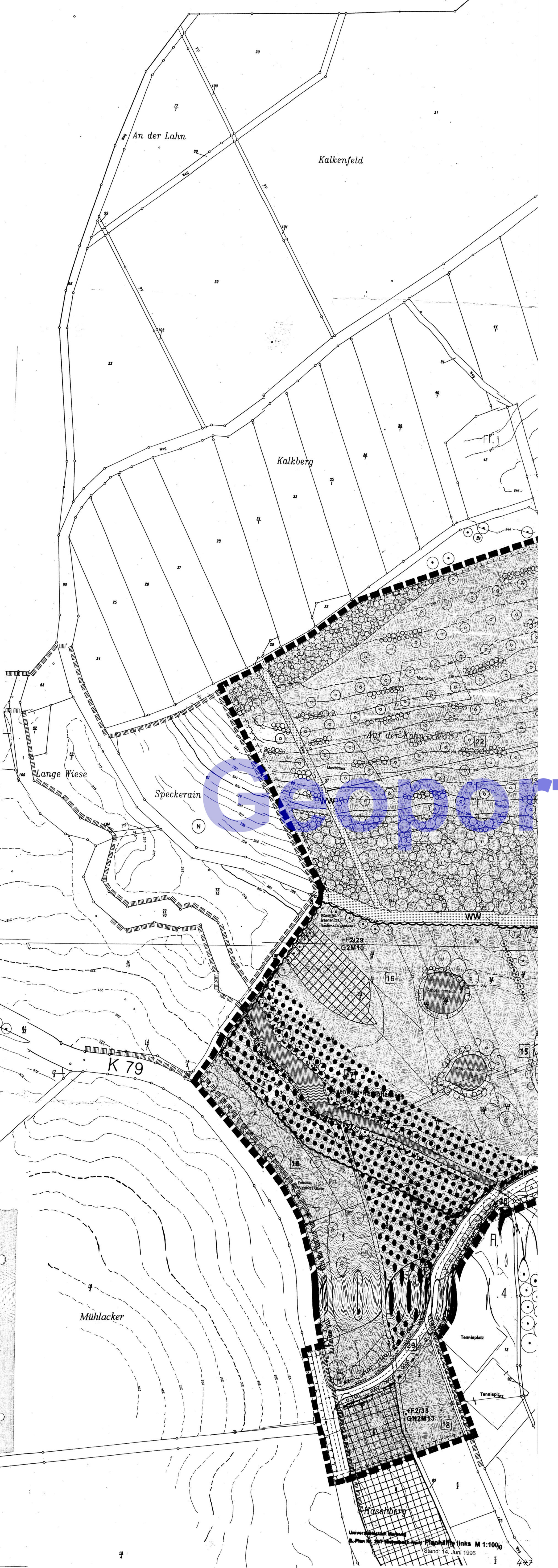


Universitätsstadt Marburg

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Michelbach - Nord
Bebauungsplanentwurf mit integriertem Landschaftsplan

Nr. 26 / 7

PLANTEIL M 1:1000

GRAS	Gruppe Architektur & Stadtplanung Darmstadt	
Regine Büchsenschütz	Planerin für Landschaft und Ökologie Modautal - Brandau	Stand: 14. Juni 1996

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

AUFGRUND DES §9 BAUGESETZBUCH (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (Bau NVO), DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) UND DER VERORDNUNG DER HESSISCHEN LANDESREGIERUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELN IN DEN BEBAUUNGSPLAN WIRD FESTGELEGT:

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS §9 (7) BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Nutzung innerhalb eines Baugebietes, soweit diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS §9 (1) 1BauGB UND §1 (3) BauNVO

WA
- Allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO
Die gemäß §4 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigenNutzungen werden gemäß §1 (6) 1 BauNVO ausgeschlossen.
Die nach §§ 4 (2) und 1 (7) 1 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind im Baugebiet D2 nur im Erdgeschoß, Praxen und kleinere Dienstleistungsbetriebe auch im 1. OG zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS §9 (1) 1 BauGB UND §16 Bau NVO

Gebäudeart	Baugebiet	Typ	GRZ	GFZ	Dachform	Dachneigung	Bauweise	Geschosszahl	Max. Anzahl Wohneinheiten
Einfamilienhaus/ Doppelhaus	WA	A2, A3	0,3	0,6	SD, PD	30°-40°, 15°-30°	offen E , DH	II	2
Reihenhaus Ost -West-Orientierung	WA	B1	0,4	0,8	PD	10°- 25°	geschl. RH	II	1
Reihenhaus Nordost-Südwest-Orientierung	WA	B2	0,3	0,6	PD	10°- 25°	geschl. RH	II	1
Reihenhaus Nord - Süd-Orientierung	WA	B3	0,25	0,5	PD	10°- 25°	geschl. RH	II	1
Reihenhaus in Hanglage (Nord - Süd-Orientierung)	WA	B4	0,4	0,8	PD FD	10°-15°	geschl. RH	II	1
Hofhausgruppe	WA	C1, C2	0,25	0,5	SD PD	10°- 25°	offen H	II	1
Geschoßwohnungsbau	WA	D1	0,2	0,6	ZD	max. 15°	offen E	III	2 -4
Geschoßwohnungsbau + Ladengeschäfte	WA	D2	0,3	0,7	ZD FD	max. 15°	offen E	III (I)	2 - 4
Kindergarten		E	0,2	0,3	ZD FD	max. 15°	E	II	-
Evang. Gemeindezentrum		F			FD, PD, SD	max. 25°	E	II	-
Blockheizkraftwerk		G			FD, PD SD	max. 15°	E		-

z.b. 0,3 GRUNDFLÄCHENZAHL **GRZ** nach §17 (2) 1 BauNVO

z.b. (0,6) GESCHOSSFLÄCHENZAHL **GFZ** nach §17 (1) und (2) 2 BauNVO

II
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß §§16 (2) 3 und 16 (4) Satz 1 BauNVO:
Es sind in den Baugebieten **A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1** und **C2** maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

(III)
- Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse gemäß §16 (4)BauNVO:
Für die Baugebiete **D1 / D2** sind drei Vollgeschosse zwingend.

- Höhe der baulichen Anlage gemäß § 16 (3) 2 BauNVO:
Es dürfen folgende Traufhöhen nicht überschritten werden:
Baugebiet A2, A3, B1 - B4, C1, C2:
Die talseitige Traufhöhe kann nur bis max. 7,0 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe errichtet werden.
Baugebiet D1, D2:
Die talseitige Traufhöhe kann nur bis max. 10,0 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe errichtet werden.
Die Traufhöhe ist definiert als der Höhenpunkt in senkrechter Verlängerung der Außenwandoberkante zur Dachhaut.

4. BAUWEISE GEMÄSS §9 (1) 2 BauGB

E/DH
- In den Baugebieten **A2, A3, D1** und **D2** ist die öffene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zulässig.

o H
- Im Baugebiet **C1, C2** ist die offene Bauweise und die Bebauung mit einer Hausgruppe zugelassen.

g
- In den Baugebieten **B1, B2, B3, B4** ist die geschlossene Bauweise zugelassen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS §9 (1) 2 Bau GB UND §23 BauNVO

- Baulinie §23 (2) Bau NVO
- Baugrenze §23 (3) Bau NVO
- Empfohlene Grundstücksgrenzen
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Stellplätze sind außerdem auf den Grundstücksflächen, die direkt dem Straßenraum zugeordnet sind, bis zu einer Tiefe von 10 m zulässig.
- Die im Bebauungsplan ausgewiesenen 3,0 m tiefen Erweiterungsflächen können durch transparente Anbauten für Wintergärten und überdachte Veranden genutzt werden, soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.
- Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend der Einzeichnung im Planteil anzuordnen. Garagen sind von der Firstrichtung nicht betroffen.

6. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE GEMÄSS §9 (1) 3 BauGB

- Die Mindest- bzw. Höchstmaße der Baugrundstücke betragen :

Baugebiete	A2 - A3 :	450,0 qm - 800,0 qm
Baugebiete	B1:	200,0 qm - 300,0 qm
	B2:	400,0 qm - 450,0 qm
	B3:	350,0 qm - 450,0 qm
	B4:	300,0 qm - 400,0 qm
Baugebiete	C1 / C2:	1800,0 qm - 2100,0 qm
Baugebiete	D1:	2000,0 qm - 2800,0 qm

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS §9 (1) 4 BauGB, §§ 12 (1+2) und 14 BauNVO;

NEBENANLAGEN

- Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.
Ausnahme: Geräte- und Fahrradschuppen bis 5,0 qm Grundfläche.

STELLPLÄTZE

ST
- Die Stellplätze sind im Bereich **A3** innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen. Sie können hier als Garagen oder berankte Carports ausgeführt werden.
- In allen übrigen Baugebieten sind die Stellplätze auch außerhalb des Baufensters zulässig und sind möglichst als berankte Carports auszuführen.
- Die Stellplätze im Baugebiet **B1** und **B4** sind im Bereich der Vorgartenzone bis zu einer Breite von 5,0 m anzuordnen.

GST
- In den Baugebieten **B3** und **C1/C2** sind die Stellplätze als Gemeinschaftsstellplätze anzuordnen.

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - gemeinschaftlich genutzte Hoffläche **C**
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet **C** sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

8. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF GEMÄSS §9 (1) 5 BauGB

GEMEINBEDARF

- Im Baugebiet **E** sind innerhalb der Grundstücksfläche ein Kindergarten / Kindertagesstätte, vorgesehen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist als Spielplatzfläche zu nutzen.
- Im Baugebiet **F** ist ein konfessionell gebundenes Gemeindezentrum, sowie ein Jugendzentrum vorgesehen.

9. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN GEMÄSS §9 (1) 6 BauGB

- In den Baugebieten **A2** und **A3** sind maximal zwei Wohneinheiten pro Baugrundstück zulässig.
- In den Baugebieten **B1 - B4** und **C1** bzw. **C2** ist eine Wohneinheit pro Baugrundstück zulässig.
- In den Baugebieten **D1 / D2** sind mindestens zwei und maximal vier Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

10. VERKEHRSFLÄCHEN GEMÄSS §9 (1) 11 Bau GB

- Straßenbegrenzungslinie (Aufteilung der Verkehrsflächen, nachrichtlich)

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

S
- Die mit **S** bezeichneten Sammelstraßen sind als Trennquerschnitte mit hell eingestreuter Asphaltdecke anzulegen.
- Alle den Sammelstraßen zugeordneten Gehwegflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Porenpflaster oder wassergebundene Decke) zu befestigen.

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

W
- Die durch **W** gekennzeichneten Wohnstraßen sind als Mischverkehrsflächen anzulegen.

FW
- Die durch **FW** gekennzeichneten Fußwege sind im Siedlungsrandbereich mit einer wassergebundenen Oberfläche anzulegen.

10.1 ÖFFENTLICHE PLÄTZE

1 Der zentrale Platz ist zusammen mit den angrenzenden Straßenverkehrsflächen als gepflasterte Fläche auszuführen.
2 Die Quartiersplätze sind als Flächen mit vorwiegend versickerungsfähiger Oberfläche auszubilden.
Alle Platzbereiche sind zusätzlich gemäß den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu gestalten und zu pflegen.
In den Quartiersplätzen werden Kleinkinderspielmöglichkeiten integriert.

11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS §9 (1) 15 BauGB

27
- Die gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen gemäß den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu gestalten und zu pflegen, Zweckbestimmung siehe Ordnungsziffer.
- Im Gebiet **H** ist ein Bolzplatz vorgesehen.

12. FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES GEMÄSS §9 (1) 16 BauGB

- Das im gesamten südlichen Siedlungsabschnitt und dem Bereich **D1 / D2** anfallende Regenwasser ist über eine Flachnetzkanalisationsleitung in den Wassergraben "Am Anger" zu übergeben und überirdisch in der zentralen Mulden-Rigole zu versickern.
- In den nördlichen Siedlungsabschnitten ist das anfallende Regenwasser über Rigolengräben an den von Nord nach Süd in Parzellenmitte verlaufenden Grundstücksgrenzen an Mulden- Rigolen zu übergeben und ebenfalls der zentralen Muldenrigole zugeführt.

13. WASSERFLÄCHE GEMÄSS §9 (1) 16

13.1 ÖFFENTLICHE FLÄCHEN FÜR MULDENRIGOLEN

14. FLÄCHEN MIT WASSERRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 5 (1) BauGB

GW
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung Wasserschutzgebiet III B

15. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS §9 (1) 20 und 25 BauGB

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

16. UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZGESETZES GEMÄSS §5 (4), §9 (6) BauGB

17. GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE GEMÄSS §9 (1) 21 BauGB.

- Im Baugebiet **B3** ist für die Gemeinschaftsstellplätze und die fußläufige Erschließung der Gärten der mittleren Grundstücke ein Gehrecht einzutragen.

RG
- Mit Leitungsrechten belegte Flächen für Rigolengräben auf privaten Grundstücken.

18. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT

WW
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Wirtschaftsweg mit Begleitgrün

Ein weiterer Ausbau (zusätzliche Versiegelung) der bestehenden Fahrspur ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

19. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

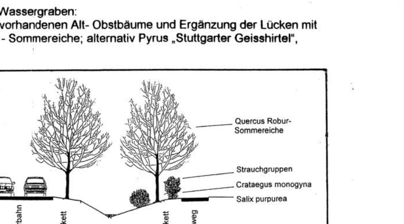
(§ 5 Abs. 2 Nr.4, Abs. 4, §9 Abs. 1 Nr.12,Nr. 14, Abs. 6 BauGB)
Gas
Elektrizität
Abfall

II. GRÜNPLANERISCHE FESTLEGUNGEN IM ÖFFENTLICHEN SIEDLUNGSRAUM

1 **1. SAMMELSTRASSE "DIAGONALE":**
Straßenbegleitende Baumpflanzung:
Prunus avium - Vogelkirsche
Bepflanzung Platz:
Prunus avium - Vogelkirsche
Tilia cordata - Winterlinde

2 **2. ZENTRALER BEREICH - SIEDLUNGSMITTE, NÖRDLICH UND SÜDLICH DES ANGERS:**
Fraxinus excelsior "Westhof `s Glorie" - Esche

3 **3. ANGER**
Pflanzung am Wassergraben:
Sicherung der vorhandenen Alt- Obstbäume und Ergänzung der Lücken mit Quercus robur - Sommereiche; alternativ Pyrus „Stuttgarter Geisshirtel", einreihig

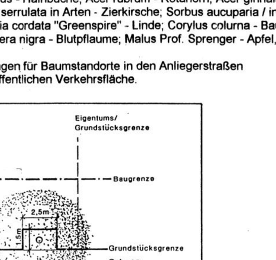


4 **4. QUERSPANGE - NÖRDLICHER SIEDLUNGSABSCHNITT, QUARTIERSPLATZ:**
Acer campestre - Feldahorn, geschnitten
Crataegus monogyna - Weißdorn als Hain 2x
Crataegus laevigata "Paul Scarlett" - Echter Rotdorn im Halbkreis, Kugelschnitt
Malus sargentii - Zierapfel

5 **5. QUERSPANGE - SÜDLICHER SIEDLUNGSABSCHNITT, QUARTIERSPLATZ**
Aesculus hippocastanum, Briotii - kleinkronige rotblühende Kastanie

6. WOHNSTRASSEN - KOMBINATIONSPFLANZUNGEN siehe Tabelle XI

A BAUM AN EINFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKSGRENZE:
Carpinus betulus - Hainbuche; Acer rubrum - Rotahorn; Acer ginnala - Feuer ahorn; Prunus serrulata in Arten - Zierkirsche; Sorbus aucuparia / intermedia - Eberesche; Tilia cordata "Greenspire" - Linde; Corylus colurna - Baumhasel: Prunus cerasifera nigra - Blutpflaume; Malus Prof. Sprenger - Apfel, weißblühend.
Die Aussparungen für Baumstandorte in den Anliegerstraßen sind Teil der öffentlichen Verkehrsfläche.



B HECKE AN EINFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKSGRENZE:
Strauchrosen in Arten; Carpinus betulus - Hainbuche; Acer campestre - Feldahorn; Quercus robur - Sommereiche; Crataegus monogyna - ein griffliger Weißdorn;

C KLEINBAUM AN CARPORTPERGOLA:
Prunus sargentii "Accolade" - frühe Zierkirsche; Prunus serrulata "Amanogawa" - Säulenkirsche; Crataegus lavallei - Weißdorn; Crataegus laevigata "Paul Scarlett" - Echter Rotdorn; Syringa reflexa - Bogenflieder, Syringa vulgaris - gemeiner Flieder; Cotinus coggygria - grüner Perückenstrauch;

D RANKER AN CARPORTPERGOLA:
Wisteria sinensis - Glyzinie; Lonicera in Arten - Geißblatt; Parthenocissus tricuspidata bzw. quinquefolia - Wilder wein; Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie; Hedera helix - Efeu; Kletterrosen in Arten.

KOMBINATIONSPFLANZUNGEN IN DEN WOHNSTRASSEN — Tabelle XI

	A	B	C	D
WOHN-STRASSE	Baum an straßenseitige Grundstücksgrenze - Einfamilienhäuser	Heckenpflanzung an straßenseitige Grundstücksgrenze - Einfamilienhäuser	Kleinbaum an Carportpergola - Reihenhäuser	Rank- und Schlingpflanze an Carportpergola - Reihenhäuser
6.1	Carpinus betulus	Strauchrosen i.Arten		
6.2	Acer rubrum	Carpinus betulus	Prunus sargentii "Accolade"	Lonicera i.Arten
6.3	Malus Prof Sprenger	Acer campestre	Crataegus lavallei	Parthenocissus tricuspidata / Clematis montana i.A.
6.4	Prunus serrulata "Kanzan"	Carpinus betulus	Syringa reflexa	Parthenocissus / Lonicera i.Arten
6.5	Prunus serrulata "Kanzan"	Carpinus betulus	Crataegus lavallei	Hydrangea petiolaris
6.6	westlich: Fraxinus excelsior; östlich:Sorbus aucuparia	Carpinus betulus		
6.7	Acer ginnala	Acer campestre	Malus x purpurea "Eleyi"	Hydrangea petiolaris
6.8	Sorbus aucuparia	Quercus robur	Syringa vulgaris	Wisteria sinensis
6.9	Tilia cordata "Greenspire"	Carpinus betulus	Crataegus laevigata "Paul Scarlett"	Kletterrosen i Arten
6.10	Sorbus aucuparia	Strauchrosen i. Arten	Prunus serrulata " Amanogawa"	Parthenocissus / Lonicera i. Arten
6.11	Corylus columa	Carpinus betulus	Prunus sargentii "Accolade"	Parthenocissus / Lonicera i. Arten
6.12	Prunus cerasifera nigra	Crataegus monogyna	Cotinus coggygria	Wisteria sinensis
6.13	Tilia cordata "Greenspire"	Crataegus monogyna	Syringa reflexa	Wisteria sinensis
6.14	Tilia cordata "Greenspire"	Crataegus monogyna		

III. GRÜNPLANERISCHE FESTLEGUNGEN IM PRIVATEN SIEDLUNGSRAUM

7 **7. GESCHOSSWOHNUNGSBAU (D1 / D2)**
- Baumpflanzung auf privater Grundstücksfläche:
Fraxinus excelsior "Westhof `s Glorie" - Esche,
und /oder Juglans nigra - Walnuß
- Pflanzung von drei standortangepaßten, großkronigen Bäumen je Grundstück (eigene Wahl), z.B. Acer platanoides - Spitzahorn, Tilia cordata, Quercus robur - Sommereiche;
- Hecken an den Grundstücksgrenzen: Carpinus betulus - Hainbuche, geschnitten oder freiwachsend mit 50% Anteil Ziergehölz, 50% heimische Gehölzarten
- Fassadenbegrünung besonnte Seite: Wisteria sinaensis - Blauregen, Glyzinie; Fassadenbegrünung unbesonnte Seite: Hedera helix - Efeu; Parthenocissus tricuspidata - Wilder Wein

8 **8. EINFAMILIENHAUSGRUNDSTÜCKE (A1 - A3)**
Hochstamm Obst, Apfel, Birne, Hochstamm Juglans nigra - Walnuß; alternativ mittelgroße Hochstammbäume Tilia cordata - Winterlinde

9 **9. HOFHAUSGRUPPE, GEMEINSCHAFTSFLÄCHE (C1 / C2)**
Baumart nach Wahl
Crataegus lavallei - Weißdorn;
Acer campestre - Feldahorn; Acer platanoides; Acer pseudoplatanus;
Malus baccata - Zierapfel;
Prunus sargentii "Accolade" - Zierkirsche;
Tilia cordata "Greenspire" - kleinkronige Linde
Fraxinus excelsior - Gem. Esche

10 **10. ALLGEMEINE CARPORTBERANKUNG**
Schlingende und rankende Pflanzen:
Clematis montana und Clematis vitalba in Arten - Waldrebe.
Lonicera in Arten - Geißblatt;
Parthenocissus tricuspidata und quinquefolia - Wilder Wein;
Hedera helix in Arten - Efeu;
Kletterrosen in Arten;
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie;

11 **11. ALLGEMEINE GEBÄUDEBERANKUNG**
Clematis montana und Clematis vitalba in Arten - Waldrebe;
Lonicera in Arten - Geißblatt;
Parthenocissus tricuspidata und quinquefolia - Wilder Wein;
Hedera helix in Arten - Efeu;
Kletterrosen in Arten;
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie;

12 **12. SÜDWESTLICHER SIEDLUNGSABSCHNITT - HECKEN AUF GRUNDSTÜCKSGRENZE**
freiwachsende Arten: 1/3 Gartengehölze und 2/3 Feldgehölze:
Viburnum opulus "Roseum" - echter Schneeball
Viburnum opulus - gemeiner Schneeball
Crataegus monogyna - Weißdorn
Crataegus laevigata "Pauls Scarlet"
Lonicera xylosteum - gemeine Heckenkirsche
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuß
Kolkwitzia amabilis - Kolkwitzie ,Scheinweigelie
Forsythia intermedia - Forsythie
Forsythia fortunei
Syringa vulgaris - gemeiner Flieder
Syringa in Sorten
Rosa canina - Hundsrose

Rosa canina "Kiese" - Hundsrose "Kiese"
Rosa rubiginiosa - Weinrose
Strauchrosen in Sorten

IV. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTLEGUNGEN IN DER FREIEN LANDSCHAFT

13 **13. SÜDLICHER SIEDLUNGSRAND - AUENRAUM**
Gehölzpflanzung Leitbäume: Salix alba - Silberweide; Fraxinus excelsior - Esche; Graben G 2 mit Weidenspreitlage, Salix triandra - Mahdelweide; Salix viminalis - Korbweide

14 **14. ZENTRALER RÜCKHALTE- UND VERSICKERUNGSBEREICH**
Spreitlage aus Salix triandra - Mandelweide, Salix viminalis - Korbweide

15 **15. AUSGLEICHSFLÄCHE „SANDACKER" - AMPHIBIENTEICHE**
Verlandungsgesellschaft mit Randaufbau aus Gruppen
1. Weichholz - Baumgürtel, z.B. Salix alba - Silberweide, Ulmus laevis - Flatterulme
2. Weichholz - Strauchgürtel, z.B. Salix purpurea - Purpurweide, Salix Cinerea - Grauweide
3. Hochstaudenflure - period. Flutwasserzone
4. Mähwiese feuchter bis nasser Standorte

16 **16. AUSGLEICHSFLÄCHE „SANDACKER"**
Extensive Wiese feuchter bis nasser Standorte zur Erhaltung der vorhandenen Biotope und Aufwertung durch Gehölzgruppen

17 **17. AUSGLEICHSFLÄCHE „LANGE WIESE", „SANDACKER", UFERSTREIFEN**
Bachbegleitender Uferstreifen mind. 20 m. Weiden-Auenwald-Gesellschaft aus:
Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Alnus incana - Grauerle
Fagus silvatica - Weißbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Populus alba - Silberpappel
Populus tremula - Zitterpappel
Populus nigra - Schwarzpappel
Prunus avium - Wildkirsche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Silberweide

18 **18. ANSCHLUSSFLÄCHE K 79**
Extensives Grünland mit Straßenbäume - Fraxinus excelsior, Gemeine Esche und Hochstamm-Streuobstreihe 10/10 mit exten. Mähwiesennutzung

21 **21. ANSCHLUSS AN SIEDLUNGSRANDPFLANZUNG AUSGLEICHSFLÄCHE B-PLAN IM BODEN**
durch Hochstamm-Streuobst mit extensiver Wiesen- und Weidennutzung, unter Aussparung des Feucht-Seggenbiotop (Filipendula)

22 **22. AUSGLEICHSFLÄCHE "AUF DER KOHN"**
a. Streuobstflächen Baumarten (Abstand 10 bis 15 m im Verband):
Pyrus "Gelbmöstler" - hochkronige Kultivar-Birne
Pyrus "Geißhirtel" - hochkronige Kultivar-Birne
Sorbus domestica - Speierling
Malus domestica - Kultivar-Apfel in Sorten
b. Straucharten für Sukzessionsfläche und offene Heckenstruktur:
Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Crataegus oxyacantha - Zweigriffliger Weißdorn
Prunus spinosa - Schlehe
Prunus avium - Wildkirsche
Rosa canina - Hundsrose
Sorbus auccuparia - Eberesche

24 **24. ÖSTLICHER SIEDLUNGSRAND**
a) - Hochstamm Obst
b) - Freiwachsende Baumhecke am Feldweg ergänzen:
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Malus communis - Wildapfel
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Stieleiche ,Sommereiche
Quercus petraea - Traubeneiche ,Wintereiche
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus communis - Wildbirne

25 **25. SIEDLUNGSRANDGRABEN OSTEN G3**
Acer campestre - Feldahorn
Crataegus monogyna - Weißahorn
Corylus avellana - Haselnuß
Ribes alpinum - Bergjohannisbeere
Rosa canina - Hundsrose
Prunus spinosa - Schlehe

26 **26. NÖRDLICHER SIEDLUNGSRAND**
Qercus robur - Sommereiche
Hochstamm Obst: Pyrus "Stuttgarter Geisshirtel"
Pyrus "Gelbmöstler"
Strauchgruppen: Rosa canina - Hundsrose
Rosa canina "Kiese" - Hundsrose"Kiese"
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

27 **27. SÜDLICHER SIEDLUNGSRAND - EWIGES TAL**
Hochstamm als Leitgehölze:
Acer platanoides - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus robur - Stieleiche ,Sommereiche
Sorbus aucuparia - Gemeine Eberesche
Sorbus domestica - Speierling
Für den Nordhang: (An Feuchtstandorten, in der Senke und am Kalkbergweg)
Acer platanoides - Bergahorn
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Salix alba - Silberweide
Sträucher, Südhang:
Crataegus oxyacantha - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhut
Malus communis - Wildapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Pyrus communis - Wildbirne
Rosa canina - Hundsrose
Rosa canina "Kiese" - Hundsrose"Kiese"
Salix cinerea - Grauweide
Sträucher, Nordhang
Acer campestre - Feldahorn
Quercus robur - Stieleiche
Salix caprea - Salweide
Salix caprea "Mas" - Kätzchenweide
Salix cinerea - Aschweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Sommerholunder
Wasserarmer Graben durch Hochstauden und Kleinsträucher:
Salix wehrhahnie - Engadinweide
Salix aurita - Öhrchenweide

28 **28. KALKBERGWEG (AUSSENBEREICH)**
Pflanzstreifen zur Fahrbahn und zum Gehweg
Lineare Heckenpflanzung Crataegus monogyna - Weißdorn geschnitten bis 1,50 m Höhe mit Rosa canina (freiwachsend) - Hundsrose

29 **29. STRASSENKÖRPER** Anbindungen K 79
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" - Straßenesche

30 **30. EINGRIFFSFLÄCHE** Straßenbrücke über den Michelbach

Lt. Bioplan Marburg	G2 M08/ 10/ 13	=	Grünlandbiotope
Stadtbiotopkartierung	F2 29/ 30/ 31/ 33	=	Feuchtbiotope
Marburg 1993	F2/ 33 + G2 M13	=	Wassergreiskraut-gesellschaft
Aufbauprogramm Grünland			Biotopwertstufe I

31. FLÄCHEN FÜR WALD

32. BIOTOPE LAUT BIOTOPWERTKARTIERUNG

V. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 87 HBO

1. DÄCHER

- DACHFORMEN

- Für die Baugebiete **A2, A3, C1** und **C2** (Einfamilienhausbebauung), sind für die Hauptdachflächen gegeneinander versetzte Pultdächer, bzw. Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig.
- Für alle Reihenhäuser in den Baugebieten **B1, B2, B3** und **B4** sind Sattel- oder Pultdächer mit einer jeweils für die Hauszeile einheitlichen Dachneigung von 30° vorgeschrieben.
- Für die Baugebiete **D1 / D2** sind Zeltdächer mit einer max. Neigung von 25°auszubilden.
- Die Hauptfirstrichtung für die Gebäude ist in den zeichnerischen Festsetzungen vorgeschrieben. Abweichungen und Ausnahmen von der Firstrichtung sind nur für die gesamte Hauszeile oder Hausgruppe zulässig.
- Die Firsthöhe eines Pultdachs darf die Höhe, die sich aus der Anordnung eines symmetrischen Satteldachs auf dem Gebäude ergeben würde, nicht überschreiten.
- Grasdächer werden ausnahmsweise mit einer Dachneigung bis 20° zugelassen.

- DACHAUFBAUTEN

- Die Ausbildung von Dachgauben ist je Hauszeile einheitlich auszuführen und darf nicht mehr als max. 1/3 der Hausbreite einnehmen. Dacherker, Zwerchhäuser sowie Fledermausgauben sind nicht zulässig.
- Parabolantennen sind bis zu einem Durchmesser von 0,80 m zulässig.

- DACHEINDECKUNG

- Für alle Dachflächen ist ziegelrotes bis braunrötliches Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit großflächigen Kunststoffplatten. Im Baugebiet **D1 / D2** sind ausnahmsweise Zink-Stehfalz Eindeckungen zulässig.
- Grasdächer als energiesparende und regenwasserrückhaltende Maßnahmen sind zulässig und erwünscht.

- DACHÜBERSTÄNDE

- Dachüberstände an den Giebelwänden von mehr als 0,5 m sind nicht zugelassen.
- Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen max. 1,0 m betragen.

- DACHEINSCHNITTE

- Einschnitte in die Dachflächen sind nicht zulässig.

Stand 14. Juni 1996

- AUFBAUTEN FÜR PASSIVE SOLARENERGIENUTZUNG

- Für alle Wohneinheiten sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig und erwünscht.
- Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Abweichung gemäß §31 (1) BauGB der Vorschrift zur Dachneigung und Farbgebung möglich, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht. Die Solarkollektoren sind so anzuordnen, daß das Siedlungsbild und seine Dachlandschaft nicht gestört werden.

- HAUSGRUPPEN, HAUSREIHEN, DOPPELHÄUSER

- Bei Hausgruppen, Hausreihen und Doppelhäusern sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.

2. FASSADEN

- Zulässig sind nur glatt verputzte Wandflächen, vertikale und horizontale Holzverschalungen sowie Holzschindeln.
- Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff- und Keramikplatten sowie Klinkerfassaden sind nicht zugelassen.

- FASSADENFARBEN

- Es sind sowohl für Putzflächen als auch für die Holzverschalungen weiße oder hellpastelle Farben bzw. Lasuren zu verwenden.
- Alle Hausreihen (Baugebietstypengruppe **B**) und Hausgruppen (Baugebietstypengruppe **C**)sowie die Geschoßwohnbauten in den Baugebieten **D1/ D2** sind in ihrer baulichen und farblichen Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

3. "TRANSPARENTE" ANBAUTEN IN DER ERWEITERUNGSZONE

- Die ausgewiesenen, in der Höhe max. an den First angrenzenden Erweiterungsbauten sind alternativ als Veranden oder als verglaste Holz- oder Stahlkonstruktionen mit transparentem Charakter auszuführen und in ihrer Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getöntem und verspiegeltem Glas.

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- MASSE:

Maximale Länge bei Grenzbebauung :	8,0 m
Abstand von der Straßenbegrenzungslinie:	5,0 m
Maximale Traufhöhe an der Straßenseite:	2,75 m

- An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen sind in gleicher Flucht und Dachform auszubilden.
- Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Dachneigung, Materialgebung und farblichen Gestaltung an das Hauptgebäude anzupassen. Garagen mit Flachdach sind nicht zugelassen.
- Die als Carport ausgeführten Stellplätze sind in den einzelnen Straßenräumen einheitlich entweder als Holz- oder als Stahlkonstruktion auszuführen und gemäß den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu begrünen.
- In den Baugebieten **C1 / C2** sind die Carports an der nördlichen Grundstücksgrenze mit einer max. 2,00m hohen Mauer abzusetzen.

5. FÜR DIE NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHE GEMÄSS DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NR.3 GILT FOLGENDES:

- Der Laubgehölzanteil auf den privaten, nichtüberbaubaren Flächen soll 80 % Laubgehölze gegenüber Nadelgehölzen betragen. Auf öffentlichen Flächen sind keine Nadelgehölze vorgesehen.
Zusätzlich gelten die grünplanerischen Festlegungen im privaten Siedlungsraum.
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Festsetzungen mit dem Bauantrag einzureichen.
- Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Sitzplätzen oder Gehwegen auf privaten Grundstücksflächen mit bituminösen Decken oder betonierten Flächen sind nicht zulässig.
- Statt dessen sind luft- und wasserdurchlässige Materialien zu wählen wie: wassergebundene Decke; Porenpflaster; Rasenfugenpflaster; Schotterrasen.
- Die im Baugebiet **B3** dem öffentlichen Raum zugewandten privaten Stellplätze sind als Pflasterflächen mit Rasenfugenpflaster oder wassergebundener Decke auszubilden und gemäß den landschaftsplanerischen Festsetzungen in Abständen mit Bäumen zu bepflanzen.
- Die Flächen der in dem Baugebiet **B2** und **B4** gekennzeichneten Gehrechte sind in wassergebundener Oberfläche oder mit Rasenfugenpflaster auszuführen.

6. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

- In den Baugebieten **C1 / C2** sind die Mauern an der nördlichen Grundstücksgrenze glatt verputzt oder alternativ als Buntsandstein, Feldstein oder Klinker auszubilden. Die Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind mit Laubgehölzhecken, Holzlattenzäunen oder Steinmauern aus o.g. Materialien einzufrieden.
- Die privaten Grundstücksgrenzen können mit Laubgehölzhecken, Lattenzäunen oder mit Drahtzäunen in Kombination mit Bepflanzung versehen werden.
- Entlang der Grundstücksgrenzen in nord - südlicher Richtung sind die Grundstückseinfriedungen in Abstimmung mit den dezentralen Regenwasserversickerungsmulden auszuführen.
- Die Laubgehölzhecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,80m zulässig.
- Die Laubgehölzhecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den einzelnen Straßenabschnitten durch die in den landschaftsplanerischen Festsetzungen näher bestimmte, standortgemäße Laubgehölzarten anzulegen.
- Es sind nur sockelfreie Zäune zulässig, die einen Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche aufweisen.

7. FASSADENBEGRÜNUNG

Eine Begrünung aller Fassaden sowie der Garagen und der Carports mit ausdauernden Kletterpflanzen ist zulässig und wünschenswert. Art und Form der Bepflanzung ist vom Standort abzuleiten und aus den landschaftsplanerischen Festsetzungen entnehmen.

8. MÜLLBEHÄLTER

- Die Standplätze von Müllbehältern sind in die Gebäude zu integrieren oder mit Hecken oder mit Mauern im Material der Außenwände einzufassen und zu begrünen (siehe II. Grünplanerische Festlegungen im privaten Siedlungsraum - 11. Allgemeine Gebäudeberankung).
- Die Standplätze für gemeinschaftlich genutzte Recyclingcontainer sind in dem Bereich der öffentlichen Grünfläche im Einmündungsbereich der Straße „Am Kalkberg" in die Zubringerstraße zur K 79 vorgesehen.

9. GRUNDWASSERSCHUTZ

Das auf den nichtbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser im Gebäude (Regenwassernutzungsanlage) zu verwenden. Für das verbleibende Niederschlagswasser von den begrünten Dachflächen ist eine Zwischenspeicherung zur gärtnerischen Wiederverwendung vorzusehen.

10. BODENSCHUTZ

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Auftaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HINWEIS §9(6) BauGB

Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen und Fundgegenstände z.B. Keramikscherben, Steingeräte, Skelettreste u.a. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Archäologische Denkmalpflege zu melden; Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 HDSchG).

LEGENDE BEBAUUNGSPLAN NR. 26/7 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: Michelbach-Nord

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 Planzeichenverordnung 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97) und dem Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz i.d.F. vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622)

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

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

Siegel

Marburg, den 23.07.1996 (Osterhold) Vermessungsrat

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 22.01.1993 + 14.02.1994

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden.
Bürgerversammlung am 28.06.1994 Ausgelegt vom 11.07.1994 bis 12.08.1994

OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 03.04.1996 bis 03.05.1996 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 26.03.1996 vollendet.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28.06.1996 beschlossen worden.

Oberbürgermeister

Genehmigt
mit den Auflagen/Maßgaben
der Vfg. vom 14. 11. 1996
Az.: 34-61 d 04/01
Giessen, den 14. 11. 1996
Regierungspräsidium
Im Auftrag

BEKANNTMACHUNG DER GENEHMIGUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 29. 01. 1997 öffentlich bekanntgegeben.

Oberbürgermeister

445

Geoportal Magistrat der Universitätsstadt Marburg