



- RECHTSGRUNDLAGEN**  
(in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Garagenverordnung (GaVo)
  - Bauutzungsverordnung (BauNVO)
  - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
  - Planzielenverordnung (PlanZVO)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
  - Hessisches Wassergesetz (HWG)

**PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Sondergebiet - SO 2 Reitanlage (§ 11 BauNVO)

Das „Sondergebiet – Reitanlage“ (SO 2 - Reitanlage) dient der Unterbringung von Reit- und Trainingsplätzen zur Reitanlage Dagobertshausen.

Zulässig ist darüber hinaus die Anlage einer Stellplatzanlage für das Hofgut und die Reitanlage inkl. der erforderlichen Fußwegeverbindungen.

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

Private Grünflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft, (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 LVm. Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltung

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzte Fläche für die Wasser- und Regenrückhaltung ist flächenhaft mit Wasser-Rasenflächen, in Abhängigkeit des gewählten Anlagenotyps auch mit Kleingehölzen und Blumen zu gestalten. Erdböden, Steinregale, Kanalführungen o.ä. sind mit Oberboden abzudecken und einzulassen.

Das im Sondergebiet anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist der Regenrückhaltefläche zuzuführen.

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

Flächen für die Landwirtschaft

Fläche mit Geländemodellierung

Flächen für den Wald

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

**Planungs-, Nutzungs-, Schutz-, Erhaltungs-, Pflege-, Entwicklungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

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

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

Entwicklung von Extensivgrünland:

Die Fläche ist aus der intensiven Ackernutzung zu nehmen und zu extensiv gepflegtem Grünland zu entwickeln.

Herstellung eines Saumstreifens:

Die Fläche ist aus der intensiven Ackernutzung zu nehmen und durch die Ansaat einer Krautermischung als Saumstreifen zu entwickeln.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entwicklung einer Randbegrenzung:

Innerhalb der Fläche ist eine dichte Randbegrenzung aus großkronigen Laubbäumen und Gebüschern gemäß Pflanzliste herzustellen. Dabei sind auch mehrere Kernbischstöckchen oder Wildobstbäume einzubestellen.

Im gesamten Geltungsbereich sind artenreiche Nisthilfen für standortheimische Vogel- (Kleinhöhler- bis Nischenbrüter) sowie Fledermausarten in gleichmäßiger Verteilung anzubringen.

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Bäume (anzupflanzen)

Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sich ergebende Abweichungen von den Standorten sind zulässig.

Hecke (anzupflanzen)

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

Im festgesetzten Sondergebiet sind mindestens 40% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und durch die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, die von Hochbebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Platz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weiflugges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterterrassen).
- Je angefangenen vier Stellplätze ist, direkt diesen zugeordnet ein standortgerechter hochstämmiger Laubbäum zu pflanzen.
- Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)
- Bauverbotszone gem. § 23 Abs. 1 HStrG
- Baubeschränkungszone gem. § 23 Abs. 2 HStrG
- Sichtfelder gem. RAS-K1
- Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch von Grundstücksneinfriedungen u.ä. über 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnkante, freizuhalten bzw. durch Erdstrich bzw. Beseitigung derartiger sich behinderender Einrichtungen erstmals herzustellen.
- Wasserschutzbereich, Zone III A
- Der Teilgeltungsbereich 3 befindet sich in der Schutzzone III A des mit Verordnung des RP Gemens vom 19.03.2007 (Stanz. 18/2007 S. 895) festgesetzten Trinkwasserschutzbereich für die Trinkwassergewinnungsgelände Niederschlag der Stadtwerke Marburg. Die entsprechenden Verbote der Schutzleitungsverordnung sind zu beachten.
- HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- DENKMALSCHUTZ**
- Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- ALTLASTEN**
- Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen in Abhängigkeit des gewählten Anlagenotyps festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgeht, ist umgehend nach § 19 HdBöschG des zuständigen Dezernats des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
- BODENSCHUTZ**
- Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
- AUSSERBELEUCHTUNG**
- Um die Lichtwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen sehr leiser betrieben.
- VER- UND ENTSORGUNG**
- Beginn und Abmaß der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Beginn der Deutschen Telekom Technik GmbH schriftlich anzugeben.
- Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdbarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsleiter durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt DVGW-Arbeitsblatt G 75 bzw. DIN 19520.
- Im Bereich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Baubeschränkungszonen von 25 m beidseits der 110 KV-Freileitung gelten Höhenbeschränkungen. Bau- und Pflanzmaßnahmen in diesen Bereichen sind mit der OLN Transpower abzustimmen.
- GRENZABSTÄNDE**
- Bei Pflanzmaßnahmen, die unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen oder Wege angrenzen, sind die erforderlichen Grenzabstände nach den §§ 30ff. NachBtG zu beachten.
- BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**
- |                                       |   |                                    |
|---------------------------------------|---|------------------------------------|
| <b>Größerkronige Bäume</b>            | <i>Acer pseudoplatanus, platanoides</i> | <i>Beris</i> und <i>Spitzahorn</i> |
| <i>Amelanchier canadensis</i>         | <i>Amelanchier canadensis</i>           | <i>Gewöhnliche Rosenkanthie</i>    |
| <i>Fraxinus excelsior</i>             | <i>Fraxinus excelsior</i>               | <i>Esche</i>                       |
| <i>Juliana regia</i>                  | <i>Juliana regia</i>                    | <i>Waldnuss</i>                    |
| <i>Quercus robur, robur</i>           | <i>Quercus robur, robur</i>             | <i>Traubeneiche und Steleiche</i>  |
| <i>Tilia cordata, platyphyllo</i>     | <i>Tilia cordata, platyphyllo</i>       | <i>Wald- und Sommerleide</i>       |
| <b>Mittel- und kleinkronige Bäume</b> | <i>Carpinus betulus</i>                 | <i>Halepflaume</i>                 |
| <i>Morus nigra</i>                    | <i>Morus nigra</i>                      | <i>Wildpappel</i>                  |
| <i>Prunus avium</i>                   | <i>Prunus avium</i>                     | <i>Vogelkirsche</i>                |
| <i>Salix nigra</i>                    | <i>Salix nigra</i>                      | <i>Schwedische</i>                 |
| <i>Sorbus aria</i>                    | <i>Sorbus aria</i>                      | <i>Melbrosche</i>                  |
| <i>Styria acutifolia</i>              | <i>Styria acutifolia</i>                | <i>Eberesche</i>                   |
| <b>Geblühtene Bäume</b>               | <i>Acer palmatum</i>                    | <i>Berg- und Spitzahorn</i>        |
| <i>Cornus florida</i>                 | <i>Cornus florida</i>                   | <i>Gewöhnliche Rosenkanthie</i>    |
| <i>Prunus serrulata</i>               | <i>Prunus serrulata</i>                 | <i>Esche</i>                       |
| <i>Sorbus domestica</i>               | <i>Sorbus domestica</i>                 | <i>Waldnuss</i>                    |
| <i>Tilia cordata</i>                  | <i>Tilia cordata</i>                    | <i>Traubeneiche und Steleiche</i>  |
| <i>Wald- und Sommerleide</i>          |   |                                    |

**Räumliche Lage** (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)

Nr.:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Stand: Mai 2015

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

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
35106 Weilmünster (Lahn)  
FON 0624202076 • FAX 0624202077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de

**Maßstab 1 : 1.000**

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27/5**  
**DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG**  
**FÜR DAS GEBIET:**  
**ERWEITERUNG REITANLAGE DAGOBERTSHAUSEN**  
**IM STADTEIL DAGOBERTSHAUSEN**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtratsversammlung am 28.02.2014 beschlossen.

**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 14.05.2014 bis einschließlich 18.06.2014 stattgefunden.

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 20.02.2015, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 19.01.2015 bis einschließlich 20.02.2015 stattgefunden.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtratsversammlung am 29.05.2015 beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Marburg, den 30.08.2015

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 2.9.2015 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**MARBURG**  
UNIVERSITÄTSSTADT