

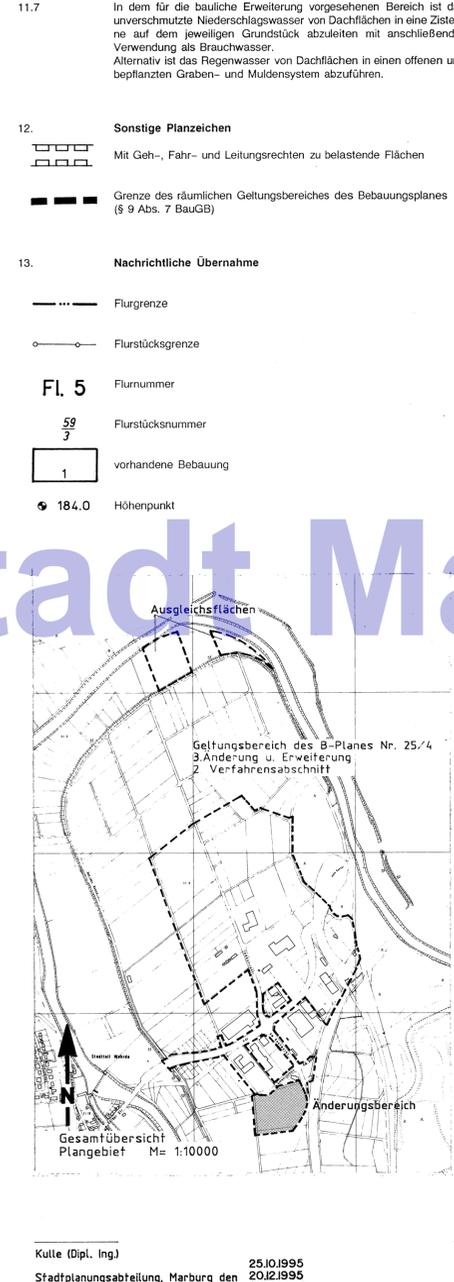
Planzeichen Register
Stand: 1. Juli 1994

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

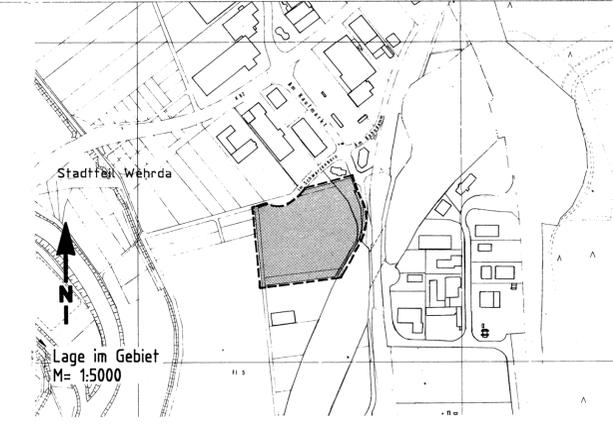
1. **SO** Art der baulichen Nutzung
Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb (§ 11 (3) BauNVO). Bau- und Heimwerkmarkt mit Gartencenter. Sortimentsbeschränkung auf die typischen aperiodischen Bedarfsartikel eines Bau- und Heimwerkmarktes und Gartencenters. Ausgeschlossen sind innenstadtrelevante Sortimente, wie z. B. "weiße" und "braune" Ware, Hausrat sowie Gebrauchsgüter des täglichen Bedarfs.
2. **II** **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.2 Geschossflächenzahl
0.6 Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche darf bis in eine Höhe von max. 0.8 überschritten werden unter Einhaltung folgender Maßgaben: (§ 19 (4) Satz 2 BauNVO)
a) nur für Stellplätze mit ihren Zufahrten.
b) siehe 11.2
Zahl der Vollgeschosse
Gemäß § 18 (1) BauNVO darf die max. Gebäudehöhe bei einer Bauausführung, z. B. mit Satteldach, gemessen von 185 m NN bis Oberkante First 12 m nicht überschreiten.
Verkaufsflächenbeschränkung (§ 11 (3) BauNVO)
Insgesamt ist eine Verkaufsflächenbeschränkung von max. 10.000 qm einzuhalten; davon sind max. 3.200 qm für den Gartencenter zulässig.
3. **a** **Bauweise, Baugrenze, Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
abweichende Bauweise
Gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes abweichend von der offenen Bauweise auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.
Baugrenze
nichtüberbaubare Grundstücksfläche
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen, wie in § 14 Abs. 1 BauNVO beschrieben sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
4. **Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 87 HBO)
4.1 **Dachgestaltung**
Dachform:
S Satteldach
F Flachdach
4.2 Zulässig sind Dachneigungen von 0 - 30°
4.3 Flachdächer und Dächer mit Neigungswinkeln bis 20° sind extensiv mit Gräsern und Sukkulenten zu begrünen.

- 4.4 Fassadenfronten von mehr als 30 m Länge sind durch je einen großkronigen Laubbaum auf 10 m Fassadenfront zu gliedern. Die Baumpflanzungen sind auf die Ein- und Ausgänge, Gebäudebelichtung und architektonischer Fassadengliederung sowie der Anordnung der Stellflächen an den Gebäude abzustimmen.
- 4.5 Fensterlose Gebäudefassaden sind in geeigneter Länge in einem Mindestabstand von 5 m mit selbstklimmenden oder kletternden Rank- und Schlingpflanzen flächig zu bepflanzen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind in geeigneter Lage Kletterhilfen und Spaliere anzubringen.
- Freiflächen**
4.6 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
4.7 Die Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind sinngemäß der Pflanzsichtung als Pflanzflächen mit differenzierten Artenspektrum lt. Bepflanzungsschema und Artenliste zu bepflanzen.
4.8 Die nichtüberbaubaren Flächen sind mind. zu 30 % als Grünflächen anzulegen. Auf je 150 qm Grünfläche sind mind. ein großkroniger Baum oder 10 Großsträucher zu pflanzen. Auf Stellplätzen ist jeweils für 4 - 6 Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die offene Baumscheibe muß eine Mindestgröße von 4 qm aufweisen. Dabei ist vom Baumstamm aus gerechnet, mind. 1 m in allen Richtungen von Teil- und Vollversiegelung freizuhalten. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrn und Ramm-schutzzeirrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.
4.9 Bei straßenseitiger Anlage von Stellplätzen innerhalb der Baugebiete ist die Pflanzung einer geschichteten Hecke (vgl. textliche Festsetzung Nr. 11.4) als Abgrenzung zum Straßenraum vorzusehen.
4.10 Die Anpflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Ziersträuchern ist nicht zulässig.
5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 (3) BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
unterirdisch
7. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
öffentliche Grünfläche
8. **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des Wasserablaufes**
Wasserschutzgebiet
9. **Flächen für die Landwirtschaft** (§ 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).

10. **Flächen für Aufschüttungen**
Das Baugebiet ist in den dafür anstehenden Bereichen auf mind. 185 m über NN hochwasser- und rücktauchender aufzuführen. Die durch die Aufschüttungen entstehenden Böschungen sind mit einem Neigungsverhältnis von mind. 1:3 auszugestalten. Geländeauffüllungen dürfen nur mit einwandfreiem Erdaushub erfolgen. Belastetes Material darf nicht verwendet werden.
11. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Flächen mit Nutzungsbeschränkung und Entwicklungsziel Sukzession.
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern in mehrreihiger Anordnung, Pflanzverband mal 1,5 x 1,5 m, 2 x verpflanzte Sträucher oder Heister
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hornveilchen (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schwarzdorn (Prunus spinosa)
Stieleiche (Quercus robur)
Faulbaum (Rhamnus cathartica)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Purpurweide (Salix purpurea)
Schwarzer Hohlender (Sambucus nigra)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
anzupflanzender Einzelbaum (Hochstamm 14 - 16 cm Stammumfang)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Esche (Fraxinus excelsior)
Platan (Platanus acerifolia)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- 11.1 **Stellplatzbaumliste:**
Acer platanoides "Cleveland" - Spitzahorn "Cleveland"
Alnus cordata - Italienische Erle
Fraxinus excelsior
"Westhof's Glorie" - Esche "Westhof's Glorie"
Sorbus intermedia - Oxelbeere
- 11.2 **Bodenschutz**
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Auftaummitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Wege, Stellplätze und Zufahrten in den Baugebieten sind daher mit wasserundurchlässigen Belägen zu befestigen.
- 11.3 Bei der Begrünung fensterloser Fassadenteile mit Rank- und Kletterpflanzen sind folgende Arten zu verwenden:
Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Parthenocissus tricuspidata "Veitchii")
Knöterich (Polygonum aubertii)
Glycine (Wisteria sinensis)
- 11.4 Bei der als Abgrenzung zum Straßenraum vorgesehenen Pflanzung geschnittener Hecken sind fünf Pflanzen je lfm. der genannten Arten vorzusehen:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn-Heckenpflanzen (Acer campestre)
- 11.5 Nichtstandortgerechte Gehölze (z. B. Pyramidenpappeln, Fichten und Lebensbäume) sind durch heimische standortgerechte Laubgehölze zu ersetzen.
- 11.6 Rasen- und Wiesenflächen sind extensiv mit einmaliger Mahd/Jahr nach dem 15. Juli und Entfernung des Mähgutes zu pflegen.



Kulle (Dipl. Ing.)
25.10.1995
20.12.1995
20.07.1996
27.09.1996
Stadtplanungsabteilung, Marburg den



BEBAUUNGSPLAN NR. 25/4 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: Stf. Wehrda "Gewerbe- und Sondergebiet"

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), in Verbindung mit der Bauutzungsverordnung 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 Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97)

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

Marburg, den 07.10.1996
AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am **15.09.1995**

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden.
Bürgerversammlung am **01.11.** bis **17.11.1995** Ausgelegt vom

OFFENLEGUNGSVERMERK
Der Planentwurf hat in der Zeit vom **29.03.1996** bis **29.04.1996** öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am **21.03.1996** vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **29.11.1996** beschlossen worden.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügt vom **11.07.1997**
Az.: 34-81/04/01-
Regierungspräsidium Marburg
im Auftrag

VERMERK ÜBER DIE ÄMTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH DER GENEHMIGUNG
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am **30.07.1997** öffentlich bekanntgegeben.

Im Auftrag
(Lips)
Vermessungsdirektor
Oberbürgermeister
Oberbürgermeister
Oberbürgermeister
Oberbürgermeister