

WA 2	II
0,4	o / E
SD	Hmax
bis 30°	Straße
	10,00 m

WA 1	II
0,4	o / E
FD / PD	Hmax
bis 10°	Straße
	10,00 m

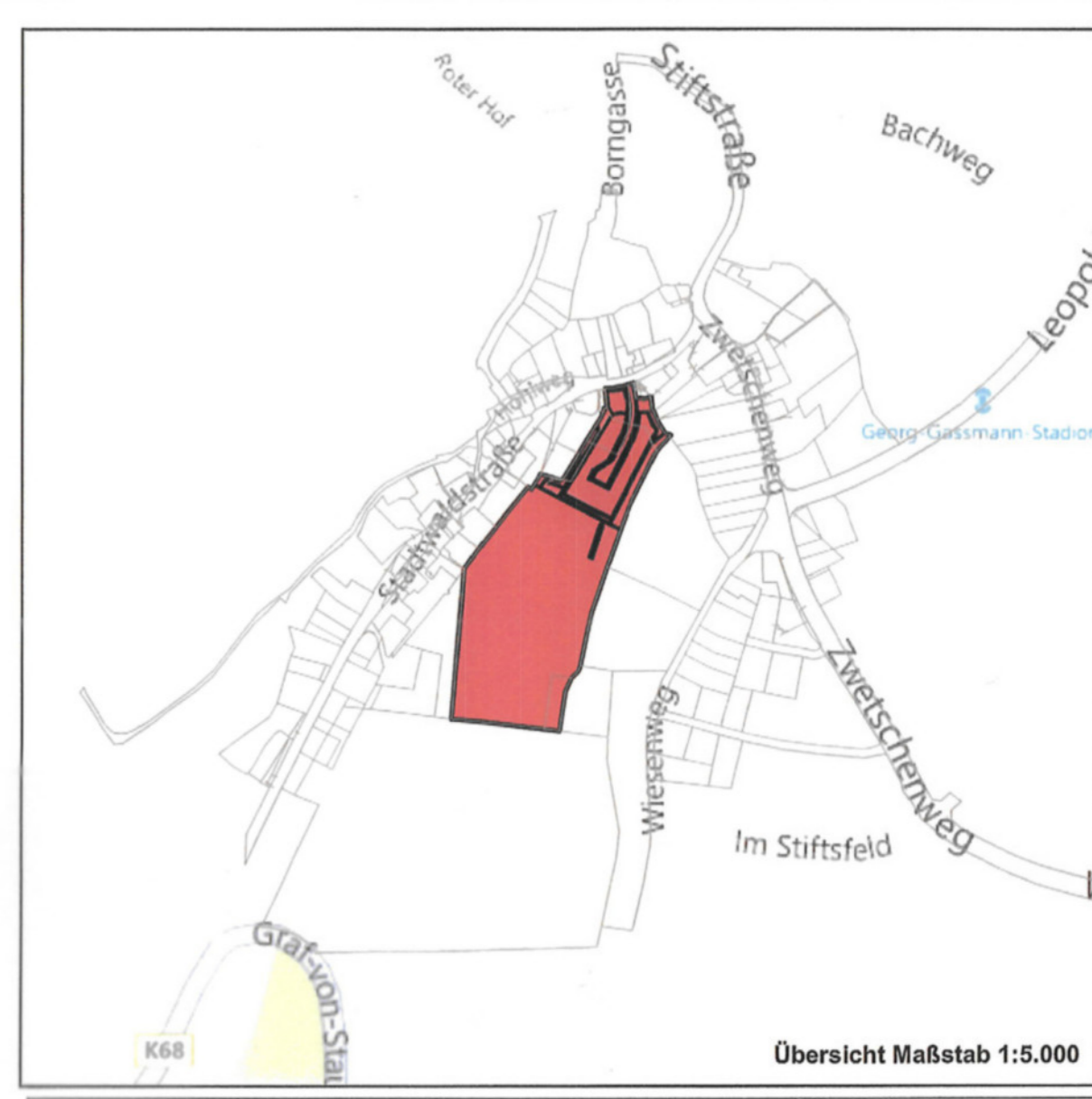
WA 1	II	
0,4	o / E	
FD / PD	Hmax	Hmax
bis 10°	Straße	Tal
	7,00 m	10,00 m

Bebauungsplan Nr. 5/14 der Universitätsstadt Marburg "Östlich der Stadtwaldstraße" im Stadtteil Ockershäuser der Universitätsstadt Marburg

PLANZEICHEN GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
Der Betrieb emittierender Mobilfunkanlagen wird ausgeschlossen.
 - II** Maximale Zahl der Vollgeschosse, aufgrund der topographischen Verhältnisse ist ausnahmsweise der Ausbau des Kellergeschosses als Vollgeschoss unter der Voraussetzung zulässig, dass die getroffenen Höhenfestsetzungen nicht überschritten werden.
 - 0,4** Max. Grundflächenflächenzahl gem. § 16 BauNVO
 - Hmax = Straße 7,00m** Maximale Gebäudehöhe zur Straße gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Bezugshöhe ist OK Straße, zu messen ist bis zum höchsten Punkt der Dachoberkante.
 - Hmax = Tal 10,00m** Maximale Wandhöhe talseitig gem. § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Bezugshöhe ist Oberkante fertiges Gelände, zu messen ist die Wandhöhe bis zur Schnittkante mit der Dachhaut.
 - Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe und zur Dachgestaltung
Für **WA 2** gilt: Es sind maximal 2 Wohneinheiten auf einem Baugrundstück zulässig.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - Baugrenze**
 - Überbaubare Grundstücksfläche
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mindestens 50% als Grünflächen anzulegen.
 - o / E** Offene Bauweise / Einzelhäuser
Die gemäß § 6 Abs. 5 HBO einzuhaltenen Abstandsflächen (0,4 m x mittlere Wandhöhe) dürfen für die Wohngebäude seitlich um 30% unterschritten werden – bei Einhaltung des Mindestabstandes von 3,00 m zur Nachbargrenze.
- BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB)
 - 4. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche / Straßenrandbegrenzung
 - Böschungen und Stützmauern sowie Aufschüttungen und Abgrabungen sind, sofern sie zur Herstellung der Straße erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.
 - 5. LEITUNGS- UND BETRETUNGSRECHT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)
 - Leitungs- und Betretungsrecht zugunsten des für die Versickerungsrigole und die Abwasserleitung (Niederschlagswasser) zur Versickerungsrigole zuständigen Versorgungsträgers für die Durchführung von Instandhaltungsarbeiten, die Flächen dürfen nicht überbaut oder mit größeren Gehölzen bepflanzt werden.
 - Führung der unterirdischen Abwasserleitung zur Rigolenversickerung. Mindestabstand für Baumpflanzungen zur Leitung: 5,00m
 - 6. FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (VERSICKERUNGRIGOLE)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 - Die Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers erfolgt durch eine Rohrigole.
 - 6.1 RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 42 Abs. 3 Hessisches Wassergesetz):
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist im Planungsgebiet zu versickern.
 - 7. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN SOWIE FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze und Carports sind auch außerhalb.
 - In Abweichung zu § 6 (8) und (10) HBO
 - sind Stellplätze, Garagen und Carports in den Abstandsflächen zulässig,
 - wird die zulässige Höhe der Garagen auf 3,00 m begrenzt, Bezugshöhe ist OK Straße, zu messen ist bis zum höchsten Punkt der Garagendachoberkante.
 - Die erforderliche Anzahl der Stellplätze und der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen richten sich jeweils nach der gültigen Satzung der Stadt Marburg über die Errichtung von Stellplätzen und Garagen.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Alle Flächenbefestigungen auf den privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen.

- GRÜNLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünflächen / Garten
- PFLANZUNG VON GEHÖLZEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - Auf jedem Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger heimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.
Auf jedem Grundstück sind mindestens 10 m² bzw. 10 lfm Laubgehölzpflanzungen anzulegen.
- FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT MIT MAßNAHMENUMMER** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Maßnahme 1**
Die Fläche ist als Streubewiese dauerhaft zu erhalten. Die Wiesen sind extensiv, z.B. durch regelmäßige Schafbeweidung zu pflegen. Um die Entwicklung von differenzierten Blühstrukturen und Entwicklungsstadien der Wiese zu fördern, ist ein geeigneter Abschnitt der Wiese von der Schafbeweidung auszunehmen und zu einem späteren Zeitpunkt zu mähen. Die Obstbäume sind regelmäßig fachgerecht zu beschneiden.
Für abgängige Bäume sind frühzeitig Ersatzbäume an anderer Stelle nachzupflanzen.
Abgängige und tote Bäume sind zu erhalten, soweit und solange es sich mit der Sicherstellung der Verkehrssicherheit vereinbaren lässt. Fällungen Umsturzgefährdeter Bäume und Rückschnitte, die über die normale Pflege hinausgehen, sind aus Artenschutzrechtlichen Gründen mit der UNB abzustimmen.
Die westlichen Randbereiche sind als Lebensraum für Eidechsen und Gartenrotschwanz aufzuwerten durch die Anlage von 1 Steinhaufen mit Sandhaufen sowie Gehölzpflanzungen (zusammen mit Maßnahme 3 insgesamt 10 Gruppen) und Schnittguthaufen (Beschreibung siehe Maßnahme 3).
 - Maßnahme 2**
Die dargestellten Bereiche sind in ihrem Ursprungszustand zu erhalten, da dort Zaun- und Waldeidechsenvorkommen festgestellt wurden. Die Bereiche sind während der Bautätigkeiten auf den angrenzenden Flächen durch Bauzäune mit Amphibienzäunen gegen Störungen und Beeinträchtigungen zu schützen.
Vor Beginn der Bauarbeiten ist eine Aufwertung der westlichen Fläche durch abschnittswise Rückschnitt des dortigen Aufwuchses zur Freilegung der dort vorhandenen alten Mauerreste und Steinhaufen vorzunehmen.
 - Maßnahme 3**
Die Fläche ist als Lebensraum für Eidechsen aufzuwerten durch:
a) Anlage von insgesamt 2 Steinhaufen (z.B. Wasserbausteine, Kantenlänge 0,2 - 0,5 m, ca. 6 m²/Haufen) in frostfreien Gruben, daneben jeweils 1 Sandhaufen (abgerundete Körner, z.B. gelber Mauraersand, der Sand muss nicht gewaschen sein, ca. 4 m²/Haufen) jeweils im Schattenbereich eines Baumes, die Lage der Steinhaufen ist schematisch dargestellt und ist vor Ort festzulegen.
b) Anpflanzung von Sträuchern als Gehölzgruppen (3-6 Stück/Gruppe)
Arten: schwarzer Holunder, Hasel, Eberesche, insgesamt 10 Gruppen
Die Lage der Gehölzgruppen ist schematisch dargestellt und ist vor Ort festzulegen. Bei den Gehölzgruppen sind zusätzlich bei Anfall von Schnittgut kompakte Haufen mit Gehölzschnittgut aufzuschichten, Höhe ca. 1,00 m, als Streifen von 2 - 3 m Länge.
 - Maßnahme 4 (CEF-Maßnahme)**
Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Gartenrotschwanzes im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten werden vor Beginn der Bauarbeiten Gehölzpflanzungen angelegt und 10 Nisthilfen auf der Streubewiese angebracht.
 - Maßnahme 5**
Die Baufelddränung muss in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 30. März erfolgen.
- EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
 - Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen (min. 25 % der Dachflächen).
- GESTALTUNGSSETZUNG GEM. § 81 HBO**
 - Zulässige Dachformen
 - Flachdach oder Pultdach mit einer Neigung bis 10°
 - Satteldach mit einer Neigung bis 30°
 - Die Dächer von Garagen und Carports sind als begrünte Flachdächer anzulegen.
- SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
 - vorhandene Gebäude
 - Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
 - Geplante Grundstücksgrenzen
 - Geplante Gebäude
 - Geplante Stützmauern
 - Technische Planung der Straße mit Angabe der zukünftigen Höhen
 - geplante Standorte Straßenbeleuchtung



BEBAUUNGSPLAN Nr. 5/14
"Östlich der Stadtwaldstraße"
Im Stadtteil Ockershäuser

Maßstab 1: 500 25.01.2012

Dipl.-Ing. Gringel GmbH · Schubertstraße 8b · 35043 Marburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 5/14
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DER STADTWALDSTRASSE

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB) - Garagenverordnung (GarVVO)
- Bauzonenverordnung (BauZVO) - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2008 beschlossen und am 17.05.2011 ortsbüchlich bekannt gemacht.

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 09.05.2011 bis 03.06.2011, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 09.05.2011 bis 17.06.2011 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die Beschlussfassung gemäß § 3 Abs.2 BauGB erfolgte am 30.09.2011. Die Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB haben in der Zeit vom 17.10.2011 bis 17.11.2011 stattgefunden.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 08.10.2011 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.02.2012 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg, den 29. März 2012

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG (INKRAFTTRETEN)
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.11.2012 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.