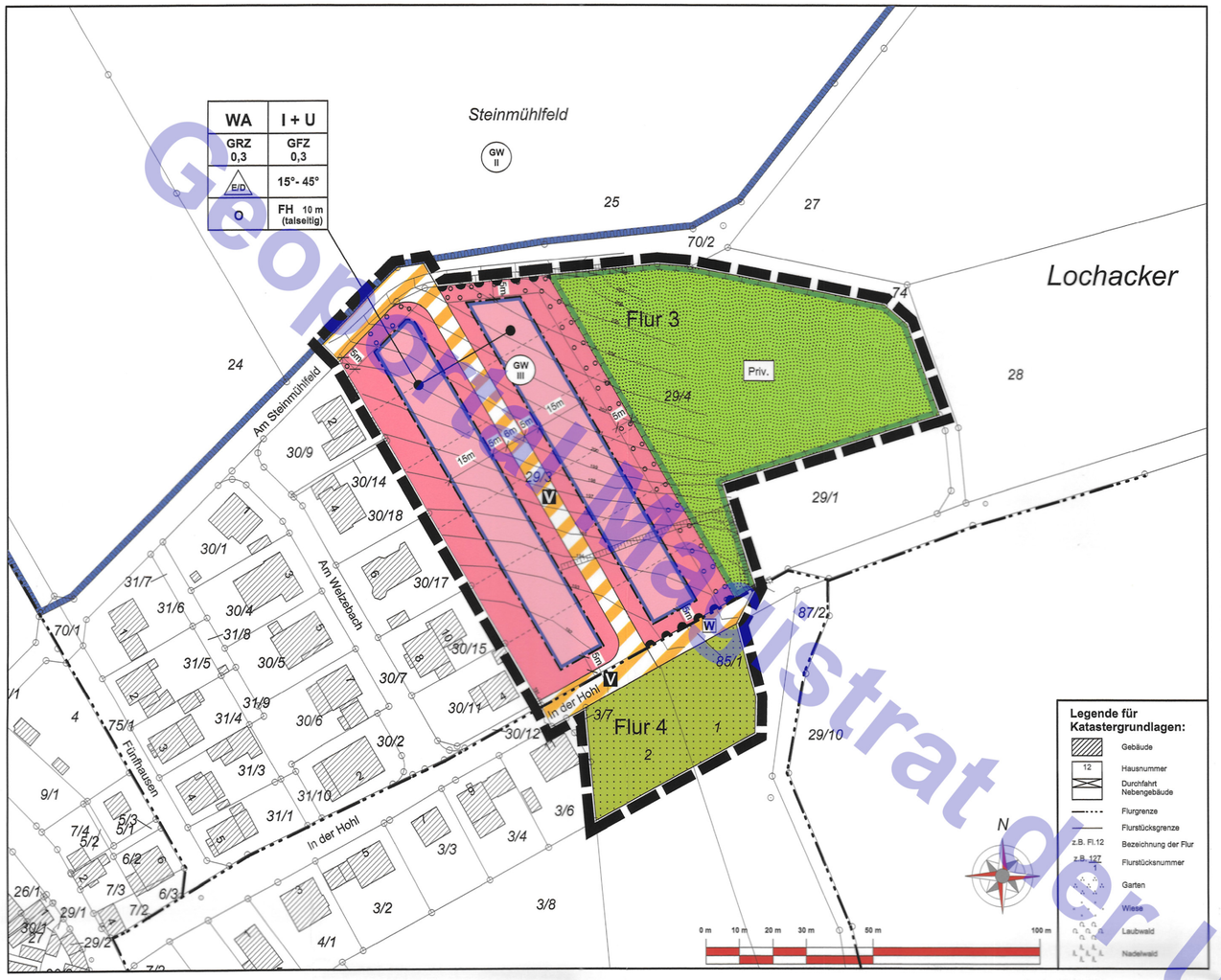


Geoportal Weimarer Land
Universitätsstadt Marburg

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

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

PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

FH 10m (talseitig)

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe (FH) von max. 10 m nicht überschreiten, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Oberkante der Hauptfirstlinie.

Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

GRZ — Grundflächenzahl

Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

I + U — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Aufgrund der bewegten Geländeverhältnisse darf das Untergeschoss (U) – in der Ausprägung als Kellergeschoss oder Garagengeschoss (i.S. von § 21a BauNVO) – als Vollgeschoss i.S. des § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO) ausgebaut werden.

GFZ — Geschossflächenzahl
Keller- und Garagengeschosse werden nicht in die Geschossflächenzahl eingerechnet.

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

o — offene Bauweise

Baugrenze

E/D — nur Einzel- und Doppelhäuser

Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Straßenflächen einen Abstand von mind. 5 m aufweisen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

W — Wirtschaftsweg

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

Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Priv. — Private Grünfläche

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)

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

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist durch Düngeverzicht und standortangepasste Pflege nachhaltig zu extensivieren.
(Ausführungshinweise: zwei- bis dreischürige Mahd, Trocknung des Schnittguts auf der Fläche, max. kurze Nachweide zulässig)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen (max. mittelkronig) vorzunehmen. Anregungen dazu liefert die in der Begrünundung zum Bebauungsplan enthaltene beispielhafte Pflanzliste. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Wohngebiet sind Hof- und private Wegeflächen wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplatzflächen sind aufgrund des Grundwasserschutzes in versiegelter Form herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Kanal abzuleiten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme: Entwicklung einer Randeingrünung
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche ist eine durchgängige Randeingrünung aus überwiegend standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln. *(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)*

Förderung der Sonnenenergienutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

Behandlung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne (Fassungsvermögen mind. 7 kbm, davon mind. 3 kbm Retentionsvolumen) zu errichten. Überschüssiges Wasser ist mit einem Drosselabfluss von 1 l/s dem öffentlichen Kanalnetz zuzuführen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

Dachform und Dacheindeckung
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer (auch Zeltdächer) auszuführen.
Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

Dachgestaltung und -aufbauten
Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in braunen bis roten Erdfarbtönen vorzunehmen. Die Verwendung stark reflektierender Oberflächen (z.B. glasierte Ziegel) ist nicht zulässig.

Material der Außenhaut
Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Wohngeschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter
Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind optisch abzuschirmen.

Einfriedungen und Stützmauern
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:
- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune (Bodenfreiheit: mind. 20-25 cm) zulässig.

Im gesamten Baugebiet sind Stützmauern entlang der Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Trinkwasserschutzgebiet - Zone II (GW II) bzw. III (GW III)
Trinkwasserschutzgebiet für den Flachbrunnen Ronhausen und den TB Ronhausen der Stadtwerke Marburg - auf die hierzu erlassene Schutzgebiets- verordnung wird verwiesen (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)

Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Altlasten / Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

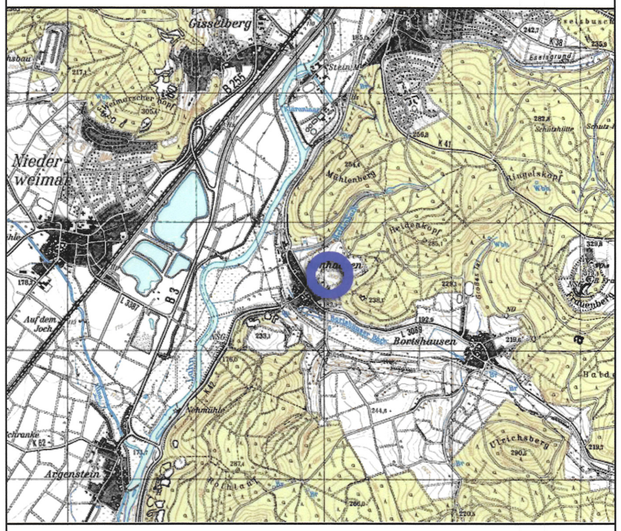
Schutz von Versorgungsleitungen
Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" zu beachten.

Bodenschutz
Die Obere Bodenschutzbehörde formuliert folgende Hinweise zum Bodenschutz:
- Der vom Hang herabkommende Niederschlag ist ggf. (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstücks) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten.
- Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Bei verdichtetem Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung eine Tiefenlockerung durchzuführen. Danach sollte der Boden nicht mehr befahren werden.

Telekommunikation
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Philipp-Reis-Str. 4, 35398 Gießen (Tel.: 0641 - 963-7195), so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn der Erschließungsarbeiten schriftlich angezeigt werden.

Bauliche Maßnahmen zum Artenschutz und -förderung
- An bzw. in den Fassaden der neuen Gebäude, der Nebengebäude oder im Hausgarten- bereich sind Brut- und Nistmöglichkeiten für Vogel- und Fledermausarten des Siedlungsbereiches vorzusehen (z.B. Nistkästen, Fledermausbretter oder -dachziegel).
- Glasfassaden sind so auszuführen, dass kein erhöhtes Risiko für Vogelschlag besteht.

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Stand: Januar 2019

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

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17/3
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: **IN DER HOHL**
IM STADTTEIL RONHAUSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **20.05.2016** beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **01.12.2016** bis einschließlich **23.12.2016**.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **16.04.2018** bis einschließlich **18.05.2018**. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am **07.04.2018**.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **25.01.2019** beschlossen worden.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg, den **11. 02. 2019**

Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am **29. 06. 2019** öffentlich bekannt gegeben.
Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT