

PLANZEICHEN GEMÄß VERORDNUNG VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG und § 1 Abs. 3 BauNVO

Mi Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)
Zulässig sind (gem. § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 2):
1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 - 9 BauNVO zulässige Nutzungen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG

| Gebiet | GRZ | GFZ | Bauweise | Geschosszahl | max. Wohneinheiten | max. zuläss. Firsthöhe | Dachform | Dachneigung |
|--------|------|-----|----------|--------------|--------------------|------------------------|----------|-------------|
| Mi | 0,35 | 0,5 | o | 1 | 2 Wo | 9,0 m | SD | 25-48° |

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude: 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG)

0,35 Grundflächenzahl GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)
Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, 3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.
Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis max. 50 von Hundert überschritten werden.

0,5 Geschossflächenzahl GFZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände in die Ermittlung der Geschossfläche mit einzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1 Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 16 Abs. 4 BauNVO)

3. BAUWEISE, BAUGRENZE, STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG, §§ 22 und 23 BauNVO

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 19 BauNVO)
Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- - - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
Gem. § 9 Abs. 4 BauBG und § 81 HBO

Dachformen der Hauptdachflächen: Satteldach
Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Nebendächern und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO zulässig.

5. VERKEHRSLÄCHEN
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG

== Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenfläche im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauBG)

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauBG

--- Leitungsrechte zugunsten des Eigentümers des angrenzenden Baugrundstückes.
Im Plangebiet sind Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden und geplant. Vor Beginn einer Baumaßnahme sind bei den entsprechenden Dienstleistungsbetrieben die Bestandspläne einzusehen bzw. ist durch eine Ortsbesichtigung die Lage der Leitungen festzustellen. Die Leitungen sind jederzeit zugänglich zu halten. Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden und sind gründerrechtlich zu sichern.

7. GRÜNFLÄCHEN
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG

private Grünfläche

8. PLANZEICHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauBG, § 1a BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG

-Kompensationsmaßnahme:
Entwicklung einer ruderalen Wiese und Anlage einer Streubestriebe als Abgrenzung am westlichen Rand der Ausgleichsfläche im Bereich der derzeitigen Ackerbrache.

Die anzupflanzenden Streuobstbäume sollen einheimische, standortgerechte (insbesondere auch ältere) Regionalorten der Hochstammobstbäume darstellen und sind aus der nachfolgenden Liste auszuwählen. Die Anpflanzung von Streuobstbäumen innerhalb des ausgewiesenen Sichtfeldes im Bereich der Ausgleichsfläche entlang der Landesstraße L 3288 ist unzulässig.

Um eine arten- und blütenreiche Entwicklung einer Wiese sicherzustellen, ist eine Einsaat mit zertifiziertem, regionalem Saatgut mit hohem standorttypischem Kräuteranteil notwendig. Als Saatgut ist eine Mischung "Blumenwiese" aus regionalem Saatgut zu verwenden. Die detaillierte Vorgehensweise zur Neuanlage und zur Pflege der Wiese ist gemäß dem Gliederungspunkt 2.3.2.2. des Umweltberichtes durchzuführen. Das vorhandene Schlehengebüsch am Ostrand der Ausgleichsfläche ist zu erhalten.

Kontrollen:
Erfolgskontrolle aller o. a. Ausgleichsmaßnahmen nach 1, 3 und 5 Jahren mit Bericht an die zuständige Naturschutzbehörde. Die Kontrolle ist durch qualifiziertes Fachpersonal (Dipl.-Biologe, Dipl.-Geograph oder B.Sc., M.Sc. der gleichen Fachrichtungen) durchzuführen und wird von dem Vorhabenbetreiber beauftragt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung: Ortsrandeingerünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG

Neu anzupflanzende Bäume und Sträucher (mindestens 3 m breite Hecke)

Entlang des äußeren westlichen und südlichen Randes des Baugebietes ist eine geschlossene Laubstrauchhecke mit mindestens drei Meter Breite und dazwischen im Abstand von ca. 10 m ein Laubbaum l. Ordnung (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) anzupflanzen. Es sollen Anpflanzungen von einheimischen, standortgerechten Bäumen vorgenommen werden. Koniferenpflanzungen sind unzulässig. Es gilt mind. 1 Strauch je qm. Die Arten sind ausschließlich der u. a. Artenliste zu entnehmen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste
Einheimische standortgerechte Laubgehölze
Bäume: mehrfach verpflanzte Stammbüsche bzw. Hochstämme mit mind. 12 cm StU
Sträucher: mind. 2 x v, 100-175 cm

| | | |
|-------------------------|--|--|
| Sträucher: | - Cornus mas - Cornus sanguinea - Corylus avellana - Crataegus monogyna - Crataegus oxyacantha - Eucryphia europaea - Lonicera xylosteum - Prunus spinosa - Rhamnus cathartica - Rosa canina - Rubus fruticosus - Rubus idaeus - Sambucus nigra - Viburnum lantana - Viburnum opulus | (Kornelkirsche) (Roter Hartiegel) (Häsel) (Eingriffeliger Weißdorn) (Zweigflügeliger Weißdorn) (Pflaumenhülchen) (Gemeine Heckenkirsche) (Schlehe) (Kreuzdorn) (Hunds-Rose) (Brombeere) (Himbeere) (Schwarzer Holunder) (Wolliger Schneeball) (Schneeball) |
| Laubbäume (l. Ordnung): | - Carpinus betulus - Fagus sylvatica - Fraxinus excelsior - Prunus avium - Quercus petraea - Quercus robur - Tilia cordata - Tilia platyphyllos | (Hainbuche) (Rothbuche) (Gemeinde Esche) (Vogel-Kirsche) (Trauben-Eiche) (Stiel-Eiche) (Winter-Linde) (Sommer-Linde) |

| | | |
|--------------------------|---|---|
| Laubbäume (ll. Ordnung): | - Acer campestre - Malus communis - Pirus communis - Sorbus aucuparia - Sorbus torminalis | (Trüb-Schorn) (Wildäpfel) (Wildbirne) (Eberesche) (Eisbäre) |
|--------------------------|---|---|

Regionalorten der Hochstammobstbäume:

| | |
|---|--|
| Äpfel: Bismarckapfel Bitterfelder Sämling Bohnapfel Brauner Malzapfel Danziger Kantapfel Freiherr v. Berlepsch Gelber Richard Herrnkapfel Haugapfel Jacob Lebel Kaiser Wilhelm Landsberger Renette Muskatrenette Ontario Oldenburger Oriens Renette Rheinischer Bohnapfel Rheinischer Winterapfel Roter von Boskoop Rote Stammrenette Schaffensapfel Winterrambour | Birnen: Alexander Lucas Clapps Liebling Gute Gräue Gute Louise Graue Jagdbirne Grüne Jagdbirne Nordhäuser Winterforelle Pastorenbirne Pflaumen/Zwetschgen: Bühlers Frühzwetschge Ortenauer Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge Kirschen: Bütners rote Kornelkirsche Fröhe rote Meckenheimer Große Prinzessin Große schwarze Kornelkirsche Hedelfingge Schneiders späte Kornelkirsche |
|---|--|

Es ist Pflanzgut aus der Region zu verwenden (nach Möglichkeit Bezug über Forstbaumschulen, das Pflanzgut muss den Bestimmungen für forstliches Vermehrungsgut entsprechen).

9. SONSTIGE PLANZEICHEN UND DARSTELLUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauBG)

- Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)
- vorhandene Bebauung
- Flurgrenze
- Flur 2
- vorhandene Flurstücksgrenze
- § vorhandene Flurstücksbeziehung
- Maßangabe in Meter
- Höhenlinien (NHN-Höhen)

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
Gem. § 81 HBO

1. Bauweise / Dächer
1.1 Dachgauben und Dachaufbauten sind bis zu 30 % der Länge der dazugehörigen Dachfläche zulässig.
1.2 Als Dachendeckung sind nur schwarze, anthrazitfarbene und rote Ziegel zulässig. Es dürfen keine stark blendenden Materialien verwendet werden.

1.3 Einsatz erneuerbarer Energien (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauBG)
Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen vorzusehen.

2. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen
2.1 Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

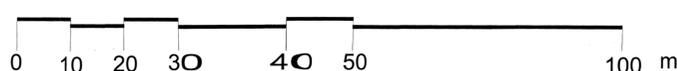
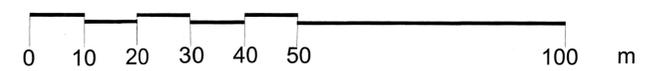
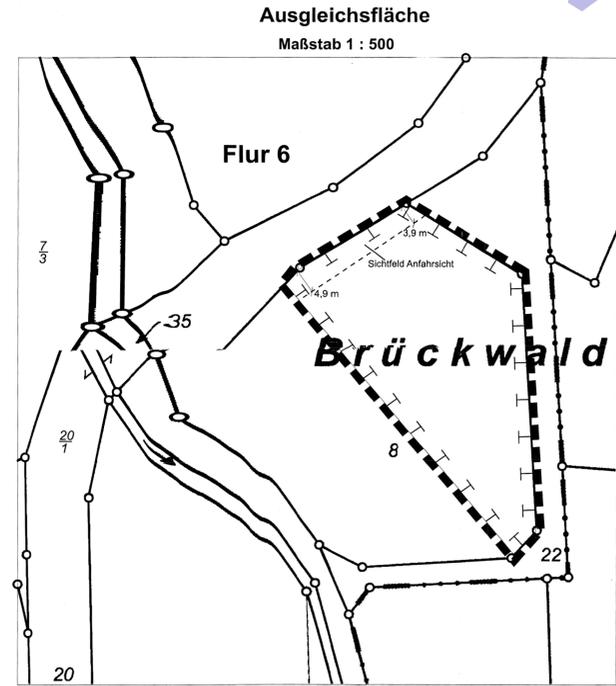
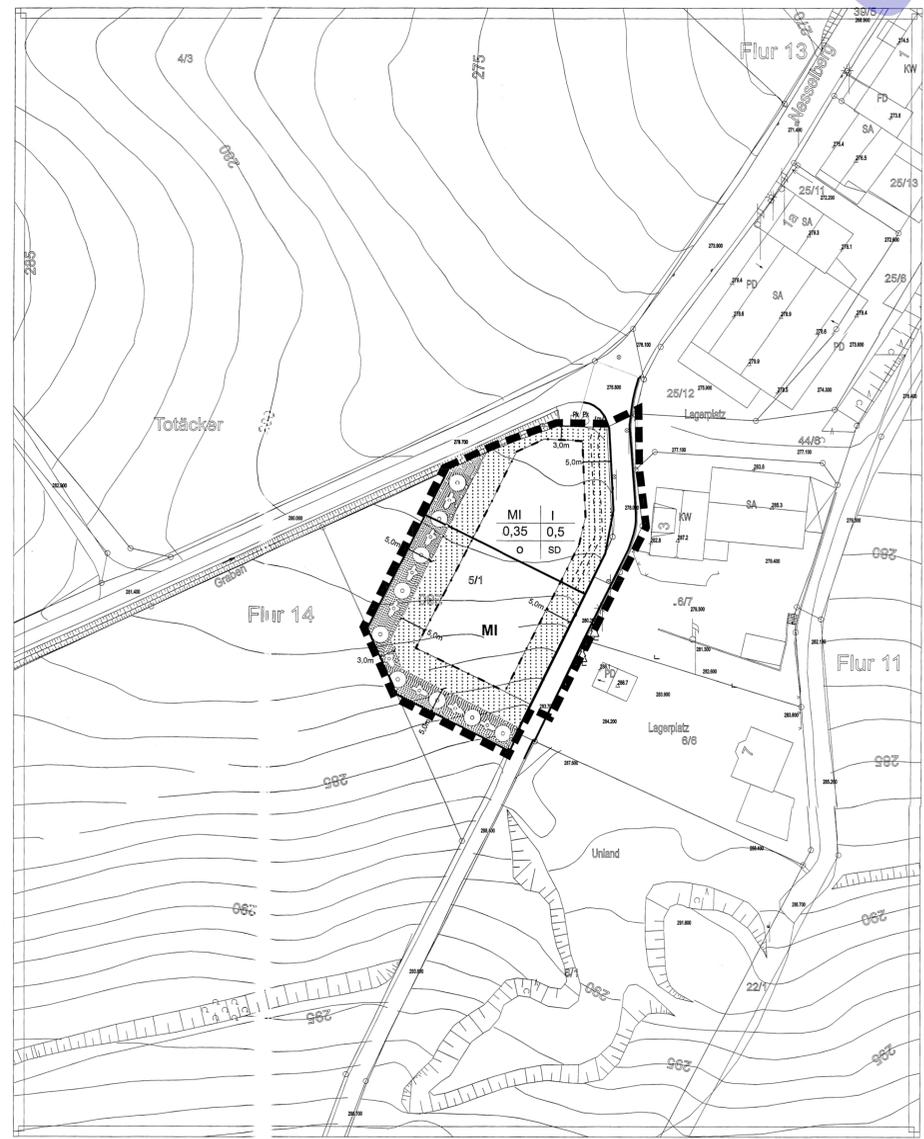
3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
3.1 Die nicht überbaute oder versiegelte (Stellplätze, Wege) Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen.
3.2 Aus Bodenschutzgründen sind alle zusätzlichen Wege- und Pflanzflächen innerhalb der Baugrundstücke in einer wasserdrurchlässigen Bauweise herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG).
3.3 Durch flächensparendes Bauen und sparsame Dimensionierung von Zufahrten und -wegen, Stell- und Parkflächen ist die Versiegelung und Überbauung von Boden auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren.

3.4 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und siedlungsökologischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG).
3.5 Als vorsorgliche avifaunistische Ausgleichsmaßnahme sind an den geplanten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes 10 Nischen für Mehlschwalben, Rauchschwalben und Mauersegler anzubringen.

4. Boden- und Grundwasserschutz
4.1 Niederschlagswasser ist in Regenwasserentzugsanlagen / Retentionszisternen mit Drosselsystem zu sammeln und solchen Einzugsbereichen zuzuführen, die keiner Trink- und Grundwasserqualität bedürfen (z.B. Kühlung, Reinigung von Gebäuden oder Außenflächen, Toiletenspülung oder Bewässerung von Grünflächen). Ein Überlauf in eine geplante Versickerungsmulde ist vorzusehen. Die Versickerungsmulde ist bei der zuständigen Wasserbehörde hinsichtlich der Erlaubnis zu beantragen und gemäß DWA A 136 zu berechnen.
4.2 Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Sitzplätzen oder Gehwegen auf Baugrundstücken mit bündigen Decken oder betonierten Flächen sind nicht zulässig. Stattdessen sind luft- und wasserdrurchlässige Materialien zu verwenden wie: wassergebundene Decken, Fliesenpflaster, Natursteinkleinpflaster, Fugenpflaster - keine Platten - Fugen nicht vermörtelt. Für schmale Gartenwege bis 0,75 m Breite ist die Verwendung von Platten zulässig.
4.3 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

5. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Den privaten Eingriffen durch das Baugebiet (max. überbaute Flächen) wird eine Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Dilschhausen, Flur 6, im Bereich des Flurstückes 8) zugeordnet, zusätzlich zu den auf den Baugrundstücken und privaten Grünflächen zur Eingriffsminderung festgesetzten Pflanzgeboten und Maßnahmen.



Bearbeitet: Fronhausen, 27.10.2017

Planungsgruppe Müller
Diplomeographen, Diplombiologen u. Ingenieure
Ldkr Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 0642692 03-5 Fax: 0642692 03-6

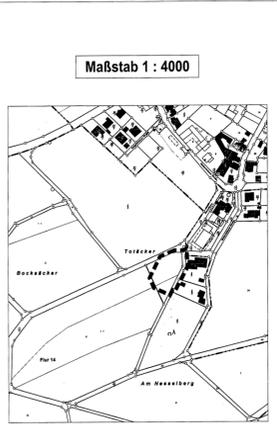
Nachrichtliche Übernahmen

Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Bodenverfärbungen durch Holzzerstungen, Steinsetzungen und Knochen, Scherben, Metallgegenstände, Stengerräte u. a. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, zu melden. Fund- und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).

Für die Löschwasserversorgung muss eine Wassermenge von 800 l/min (48 cbm/Std) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zur Löschwasserversorgung bestehen bereits im Abstand von 140 m geeignete Hydranten.

Die geplante Ausgleichsfläche (Gemarkung Dilschhausen, Flur 6, Flurstück 8) liegt in der Zone IIIb der Trinkwassergewinnungsanlage im Ortsteil Caldern der Gemeinde Lalmit. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

Rechtsgrundlagen (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB) - Garagenverordnung (GarVO)
- Stellplatzverordnung (BauNVO) - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Planzeichenverordnung (PlanZO) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO) - Hessisches Naturschutzgesetz (HFNatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)



Planungsgebiet

Universitätsstadt Marburg
Stadtteil Dilschhausen
Bebauungsplan Nr. 29/2
"Am Nesselberg"

Maßstab 1 : 500

BEBAUUNGSPLAN NR. 29/2 DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET "Am Nesselberg" Stadtteil Dilschhausen

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 2 BauGB wurde durch die Bebauungsplanversammlung am 29.01.2016 beschlossen. Ein ergänzter Aufstellungsbeschluss wurde am 30.06.2017...

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.11.2016 bis 16.12.2016 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.11.2016 bis einschließlich 23.12.2016.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.07.2017 bis einschließlich 18.08.2017.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptplanung am 08.08.2017 erfolgt.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadterordnetenversammlung am 16.12.2017 beschlossen.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den 28.06.2018

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / IN KRAFT TRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes zur Satzung wurde am 24.06.2018, Öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.