

PLANZEICHEN GEMÄß BBAUVERORDNUNG 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	Geschoss-einheiten	max. Wohn-einheiten	max. zuläss. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung
Mi	0,35	0,5	o	1	2	Wo	8,0 m	SD	25-48°

9,0 m Bezugspunkt bergseitiger Schrägpunkt der Gebäude-mitte mit der natürlichen Geländeoberfläche

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).
 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

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
 Straßfläche 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 Dienstleistungsunternehmen 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. GRÜNLÄCHEN
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 BauGB
 -Kompenisationsmaßnahmen:
 Entwicklung einer ruderalen Wiese und Anlage einer Streubehre 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 Sichtscheitels 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 Kribsanteil 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 Umweltscheitels 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 Vorhabenträger beauftragt.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung; Ortsrandeingeübungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
 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) anzupflanzeln.
 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 xv, 100-175 cm
- | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--|--|---------------------------------------|--|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|
| Sträucher: | - Cornus mas (Kornelkirsche) | - Cornus sanguinea (Roter Hartiegl) | - Corylus avellana (Hässel) | - Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn) | - Crataegus oxyacantha (Zweifloriger Weißdorn) | - Eucryphia europaea (Pfaffenhücheln) | - Lonicera xylosteum (Gemeine Heckenkirsche) | - Prunus spinosa (Schlehe) | - Rhamnus cathartica (Krauzdorn) | - Rosa canina (Hunds-Rose) | - Rubus fruticosus (Brombeere) | - Rubus idaeus (Himbeere) | - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) | - Viburnum opulus (Schneeball) |
|------------|------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--|--|---------------------------------------|--|----------------------------|----------------------------------|----------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------------|--|--------------------------------|
- | | | | | | | | | |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| Laubbäume (l. Ordnung): | - Carpinus betulus (Hainbuche) | - Fagus sylvatica (Rotbuche) | - Fraxinus excelsior (Gemeinde Esche) | - Prunus avium (Vogel-Kirsche) | - Quercus petraea (Tauben-Eiche) | - Quercus robur (Stiel-Eiche) | - Tilia cordata (Winter-Linde) | - Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) |
|-------------------------|--------------------------------|------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|

Laubbäume (ll. Ordnung):	- Acer campestre (Wildbirne)	- Malus communis (Wildrose)	- Pirus communis (Elsbeere)	- Sorbus aucuparia (Wildbirne)	- Sorbus torminalis (Elsbeere)
--------------------------	------------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------------	--------------------------------

- Regionalorten der Hochstammobstbäume:
- | | |
|--|---|
| Apfel:
Bismackapfel
Blütenfelder Sämling
Bohnapfel
Brauner Matzapfel
Danziger Kantapfel
Fräiherr v. Berlepsch
Gelber Richard
Herenapfel
Haugapfel
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ontario
Oldenburger
Oriens Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterapfel
Roter von Boskoop
Rote Stammerette
Schafsenne
Winternambour | Birnen:
Alexander Lucas
Clepps Liebling
Gute Gräue
Gute Louise
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne
Pflaumen/Zweischigen;
Bühlers Frühzweische
Ortenauer Hauszweische
Wangenheims Frühzweische

Kirschen:
Bümmers rote Kornelkirsche
Fröhe rote Mückenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Kornelkirsche
Hedelflinge
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
 Flurnummer
 vorhandene Flurstücksgrenze
 vorhandene Flurstücksbeziehung
 Maßangabe in Meter
 Höhenlinien (NHN-Höhen)

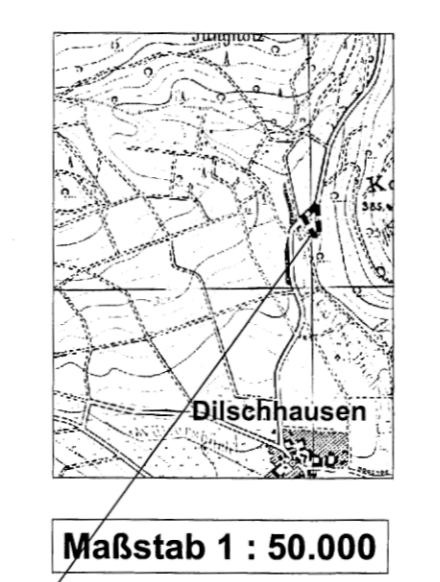
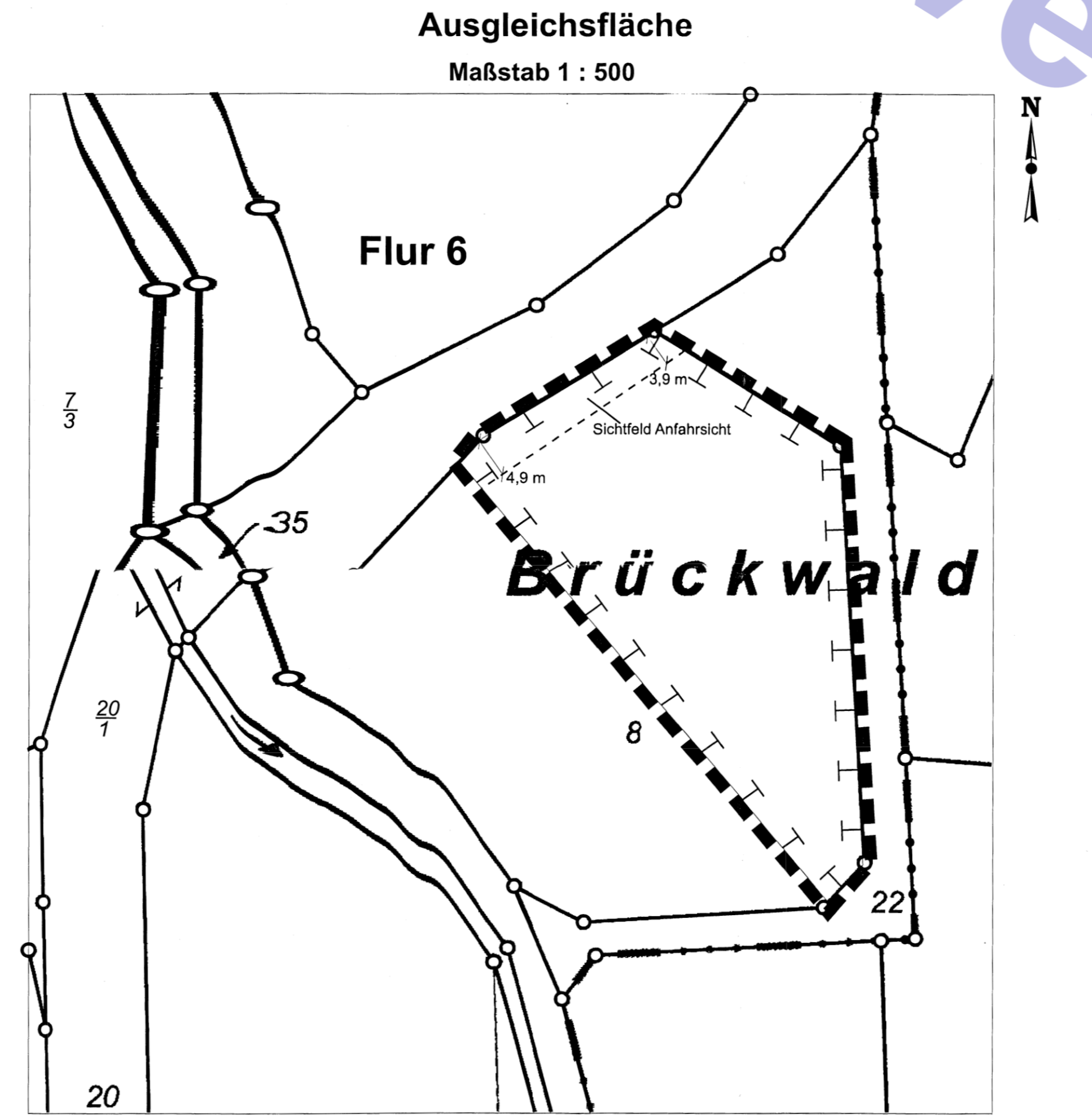
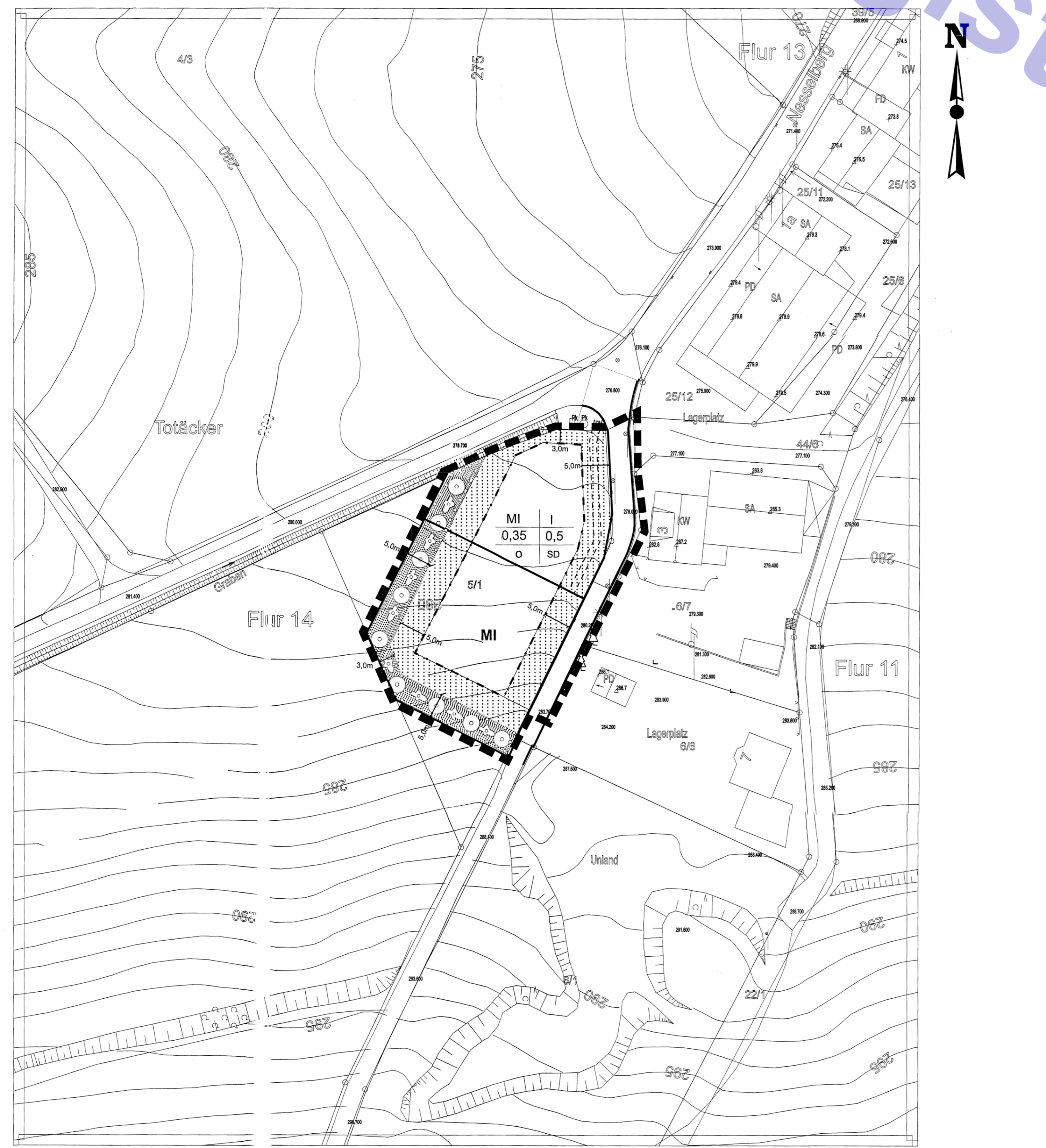
FESTSETZUNGEN DURCH TEXT
Gem. § 81 HBO

- Bauweise / Dächer**
 1.1 Dachgauben und Dachaufbauten sind bis zu 30 % der Länge der dazugehörigen Dachfläche zulässig.
 1.2 Als Dacheindeckung 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.
- Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Flächen für Nebenanlagen**
 2.1 Garagen gem. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen zulässig.
- 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 Ausgleichsmaßnahmen sind an den geplanten Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes 10 Nisthöhlen für Mehlschwalben, Rauchschwalben und Mauersegler anzubringen.
- Boden- und Grundwasserschutz**
 4.1 Niederschlagswasser ist in Regenwasserumzugsanlagen / Retentionszisternen mit Drosselsystem zu sammeln und solchen Einzugsbereichen zuzuführen, die keiner Trink- und Grundwasserqualität bedürfen (z.B. Kühlung, Reinigung von Gebäuden oder Außenflächen, Toilettenspülung 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 DVWA 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, Florenpfaster, Naturstein-Kleinpfaster, Fugenpfaster - 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.

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

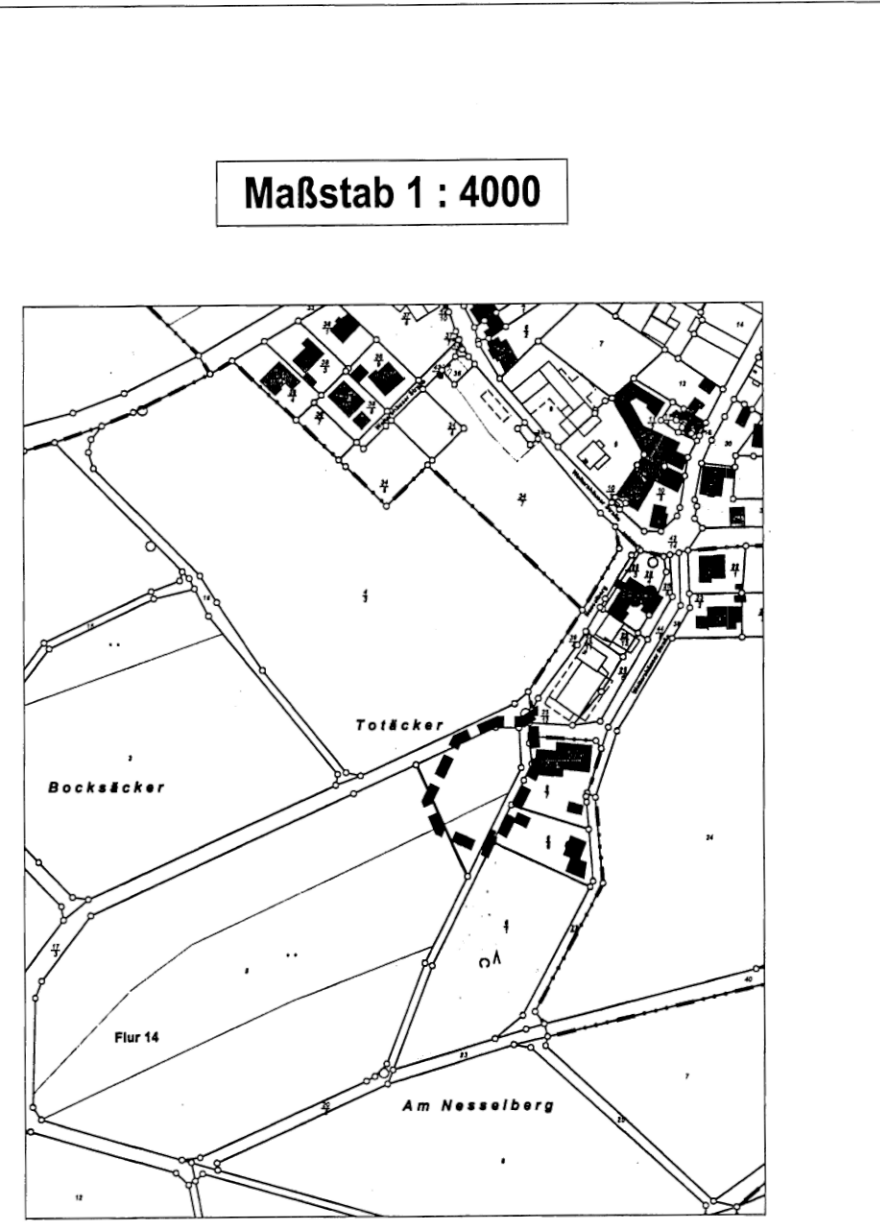
Planungsgruppe Müller
 Diplomeographen, Diplombiologen u. Ingenieure
 Ldkr Marburg-Biedenkopf
 Struthweg 10, 35112 Fronhausen
 Tel: 0642692 03-5 Fax: 0642692 03-6



Maßstab 1 : 50.000
 Ausgleichsfläche

Nachrichtliche Übernahmen
 Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler: Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Bodenverfärbungen durch Holzzerstetzungen, Steinsetzungen und Knochen, Scherben, Metallgegenstände, Steingeräte u. a. entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDStGG 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 HDStGG).
 Für die Löschwasserentwässerung muss eine Wassermenge von 800 l/min (48 cbm/Std) über einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zur Löschwasserentnahme bestehen bei Abstand von 140 m geeignete Hydranten.

Rechtsgrundlagen (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
 - Baugesetz (BauGB)
 - Bauplanungsverordnung (BauPlVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Gartengesetz (GartVG)
 - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)



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 Bebauungsplan-Veränderung am 29.01.2016 beschlossen. Ein ergänzender 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.

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

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...

MARBURG

