

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

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2016 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.11.2016 bis 16.12.2016 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am _____ vollendet.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am _____ beschlossen worden.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

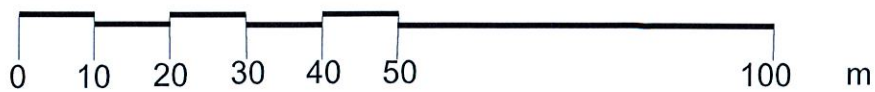
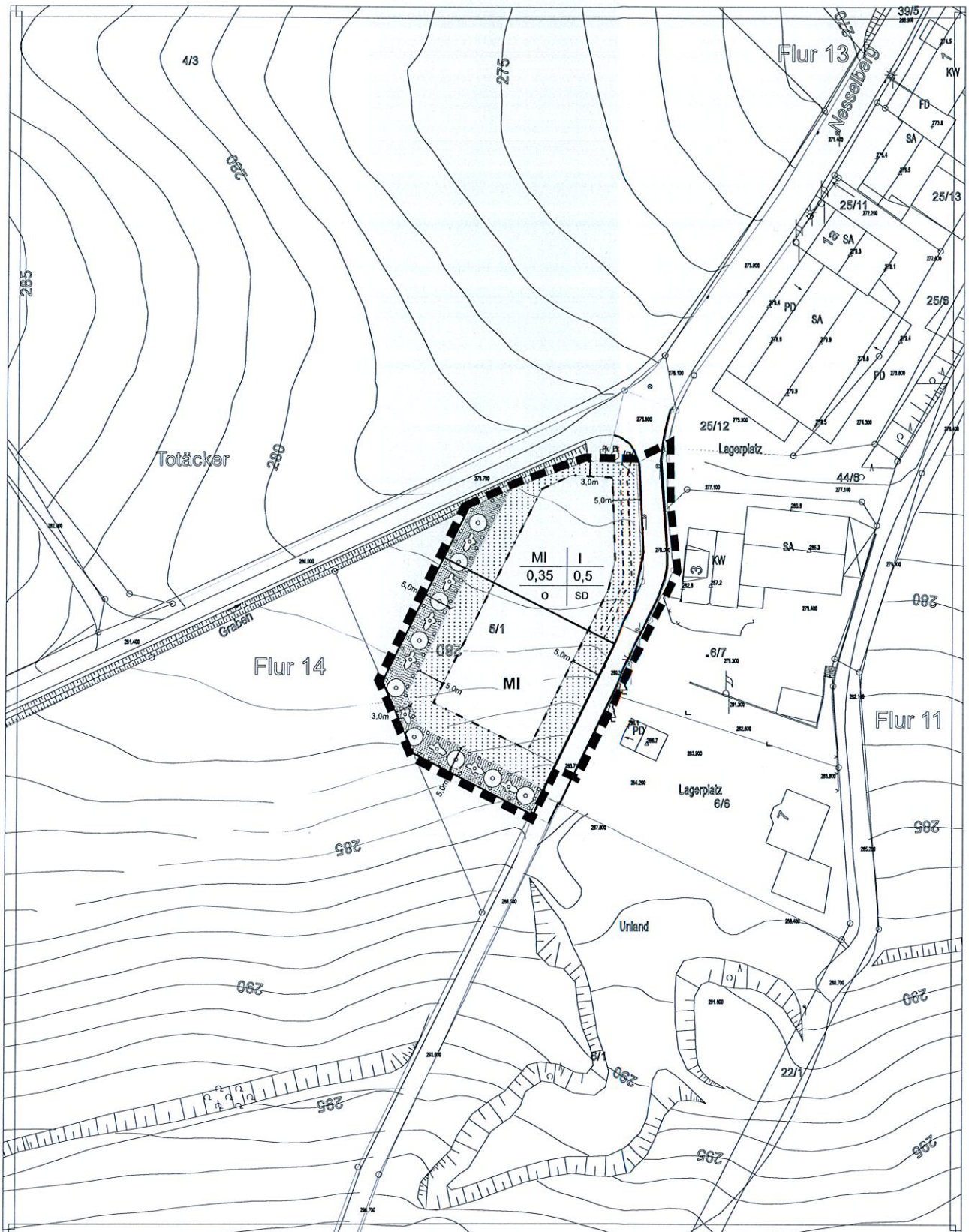
Marburg, den _____

Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / IN KRAFT TRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes zur Satzung wurde am _____ öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister



PLANZEICHEN GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG
VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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



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 - 8 BauNVO zulässigen 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 BauGB

Gebiet		GRZ	GFZ	Bauweise	Geschosszahl	max. Wohneinheiten	max. zuläss. Firsthöhe	Dachform	Dachneigung
MI	0,35	0,5	0	I	2	Wo	9,0 m	SD	25-48°
Bezugspunkt: bergseitiger Schnittpunkt der Gebäude- mitte mit der natürlichen Geländeoberfläche									

2 Wo

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

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 Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in die Ermittlung der Geschossfläche mit einzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

I

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 BauGB, §§ 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 BauGB und § 81 HBO

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

5. VERKEHRSFLÄCHEN

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

==

Straßenbegrenzungslinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenfläche im Baugebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

Leitungsrechte

zugunsten des Eigentümers des angrenzenden Baugrundstückes.

Im Plangebiet sind Ver- und Versorgungsleitungen vorhanden und geplant.

Vor Beginn einer Baumaßnahme sind bei den entsprechenden Dienstleistungs-

betrieben 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 grundbuchrechtlich zu sichern.

7. GRÜNFLÄCHEN

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



private Grünfläche

8. PLANUNGEN, 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 BauGB, § 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

-Kompensationsmaßnahme-
Neuanlage einer Streuobstwiese (940 m²) sowie Entwicklung einer ruderalen Wiese
(685 m²) im Bereich einer derzeitigen Ackerbrache im Bereich einer Fläche von 1.625 m².

Im nordwestlichen Teil der aktuellen Ackerbrache der Ausgleichsfläche soll im Bereich
von 940 m² Fläche eine Streuobstwiese mit 20 Streuobstbäumen neu angelegt werden.
Die anzupflanzenden 20 Streuobstbäume sollen einheimische, standortgerechte
(insbesondere auch ältere) Regionalsorten der Hochstammobstbäume darstellen. Die
anzupflanzenden Bäume sind aus der folgenden Auswahl von Regionalsorten der
Hochstammobstbäume zu wählen. Die Anpflanzung von Streuobstbäumen innerhalb
des ausgewiesenen Sichtfeldes im Bereich der Ausgleichsfläche entlang der
Landesstraße L 3288 ist unzulässig.

Der Unterwuchs der geplanten Streuobstwiese soll zu einer artenreichen Wiese
entwickelt werden.

Um eine arten- und blütenreiche Entwicklung einer Wiese sicherzustellen, ist eine
Einsaat mit zertifiziertem, regionalem Saatgut mit hohem standorttypischem
Krautanteil notwendig.

Als Saatgut ist eine Mischung "Blumenwiese" aus regionalem Saatgut zu verwenden.
Die Einsaat soll im Frühjahr 2017 durchgeführt werden.

Die detaillierte Vorgehensweise zur Neuanlage und zur Pflege der Streuobstwiese ist
gemäß dem Gliederungspunkt 3.2.2. des Umweltberichtes durchzuführen.

Im östlichen Teil der aktuellen Ackerbrache der Ausgleichsfläche soll im Bereich
von 685 m² Fläche eine ruderalen arten- und blütenreiche Wiese entwickelt werden.
Die Entwicklung soll sukzessiv aus dem Bestand erfolgen.

Die detaillierte Vorgehensweise zur Entwicklung und zur Pflege der ruderalen Wiese
ist gemäß dem Gliederungspunkt 3.2.3. des Umweltberichtes durchzuführen.

Als vorsorgliche avifaunistische Ausgleichsmaßnahme sind an den geplanten
Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes 10 Nisthilfen für
Mehlschwalben, Rauchschwalben und Mauersegler anzubringen.

Kontrolle:

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: Ortsrandeingrünung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB



Regionalsorten der Hochstammobstbäume:

Äpfel:
Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Richard
Herrenapfel
Haugapfel
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ontario
Oldenburger
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterapfel
Roter von Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Winterrambour

Birnen:
Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gute Graue
Gute Louise
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen:
Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen:
Bütners rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche

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

9. SONSTIGE PLANZEICHEN UND DARSTELLUNGEN

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

Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)

vorhandene Bebauung

Flurgrenze

Flurnummer

vorhandene Flurstücksgrenze

vorhandene Flurstücksbezeichnung

Maßangabe in Meter

Höhenlinien (NHN-Höhen)





Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Zweckbestimmung: Ortsrandeingerünung 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 I. 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, 100-175 cm

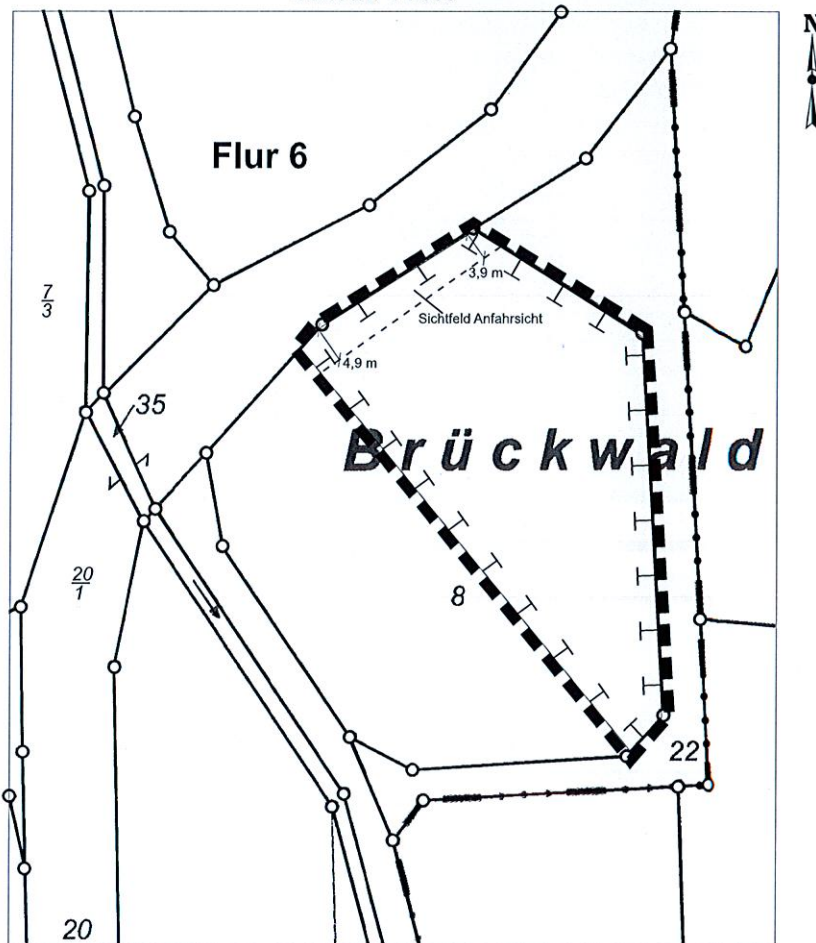
Sträucher:	- Cornus mas	(Kornelkirsche)
	- Cornus sanguinea	(Roter Hartfögel)
	- Corylus avellana	(Hasel)
	- Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
	- Crataegus oxyacantha	(Zweiggriffeliger Weißdorn)
	- Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
	- Lonicera xylosteum	(Gemeine Heckenkirsche)
	- Prunus spinosa	(Schlehe)
	- Rhamnus cathartica	(Kreuzdorn)
	- Rosa canina	(Hunds-Rose)
	- Rubus fruticosus	(Brombeere)
	- Rubus idaeus	(Himbeere)
	- Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
	- Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
	- Viburnum opulus	(Schneeball)

Laubbäume (I. Ordnung):	- Carpinus betulus	(Hainbuche)
	- Fagus sylvatica	(Rotbuche)
	- Fraxinus excelsior	(Gemeinde Esche)
	- Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
	- Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
	- Quercus robur	(Stiel-Eiche)
	- Tilia cordata	(Winter-Linde)
	- Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)

Laubbäume (II. Ordnung):	- Acer campestre	(Feld-Ahorn)
	- Malus communis	(Wildapfel)
	- Pirus communis	(Wildbirne)
	- Sorbus aucuparia	(Eberesche)
	- Sorbus torminalis	(Elsbeere)

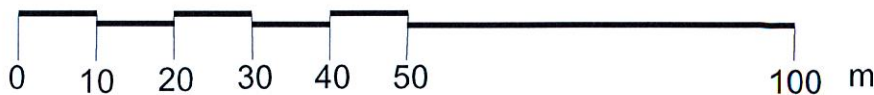
Ausgleichsfläche

Maßstab 1 : 500



Maßstab 1 : 50.000

Ausgleichsfläche



Regionalsorten der Hochstammobstbäume:

Äpfel:

Bismarckapfel
Bittenfelder Sämling
Bohnapfel
Brauner Matapfel
Danziger Kantapfel
Freiherr v. Berlepsch
Gelber Richard
Herrenapfel
Haugapfel
Jacob Lebel
Kaiser Wilhelm
Landsberger Renette
Muskatrenette
Ontario
Oldenburger
Orleans Renette
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Winterapfel
Roter von Boskoop
Rote Sternrenette
Schafsnase
Winterrambour

Birnen:

Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gute Graue
Gute Louise
Graue Jagdbirne
Grüne Jagdbirne
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne

Pflaumen/Zwetschgen:

Bühlers Frühzwetschge
Ortenauer Hauszwetschge
Wangenheims Frühzwetschge

Kirschen:

Büttners rote Knorpelkirsche
Frühe rote Meckenheimer
Große Prinzessin
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger
Schneiders späte Knorpelkirsche

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 BauGB)
—	Parzellierungsvorschlag (unverbindlich)
	vorhandene Bebauung
— • • •	Flurgrenze
Flur 2	Flurnummer
— ○ —	vorhandene Flurstücksgrenze
$\frac{5}{4}$	vorhandene Flurstücksbezeichnung
	Maßangabe in Meter
 278	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 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 BauGB)
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. Es ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder Kernobsthochstamm anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) und dauerhaft zu pflegen.
- 3.2 Aus Bodenschutzgründen sind alle zusätzlichen Wege- und Pflanzflächen innerhalb der Baugrundstücke in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 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 BauGB).

4. Boden- und Grundwasserschutz

- 4.1 Niederschlagswasser ist in Regenwassernutzungsanlagen / Retentionszisternen mit Drosselsystem zu sammeln und solchen Einsatzbereichen 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 DWAA 138 zu berechnen.
- 4.2 Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Sitzplätzen oder Gehwegen auf Baugrundstücken mit bituminösen Decken oder betonierten Flächen sind nicht zulässig.
Stattdessen sind luft- und wasserdurchlässige Materialien zu verwenden wie: wassergebundene Decken, Porenpflaster, 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, 18.05.2017

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

Ldkr Marburg-Biedenkopf
Struthweg 10, 35112 Fronhausen
Tel: 06426/92 03-5 * Fax: 06426/92 03-6



Nachrichtliche Übernahmen

Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler:

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Bodenverfärbungen durch Holzzerstörungen, Steinsetzungen und Knochen, Scherben, Metallgegenstände, Steingeräte 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.

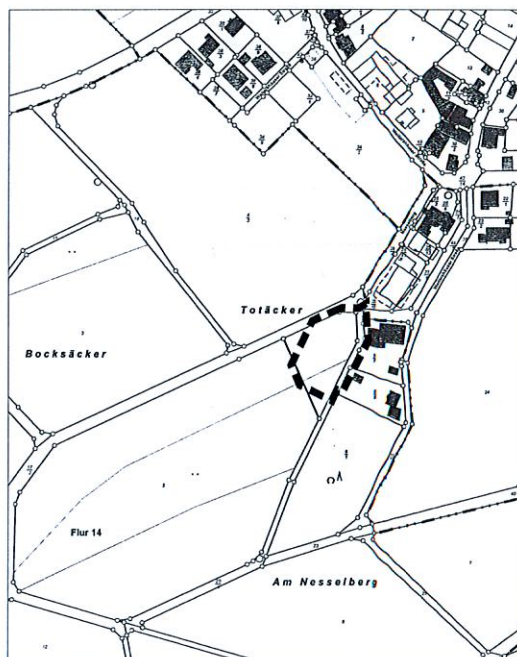
Zur Löschwasserentnahme bestehen bereits im Abstand von 140 m geeignete Hydranten.

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

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) | |

Maßstab 1 : 4000



 **Planungsgebiet**