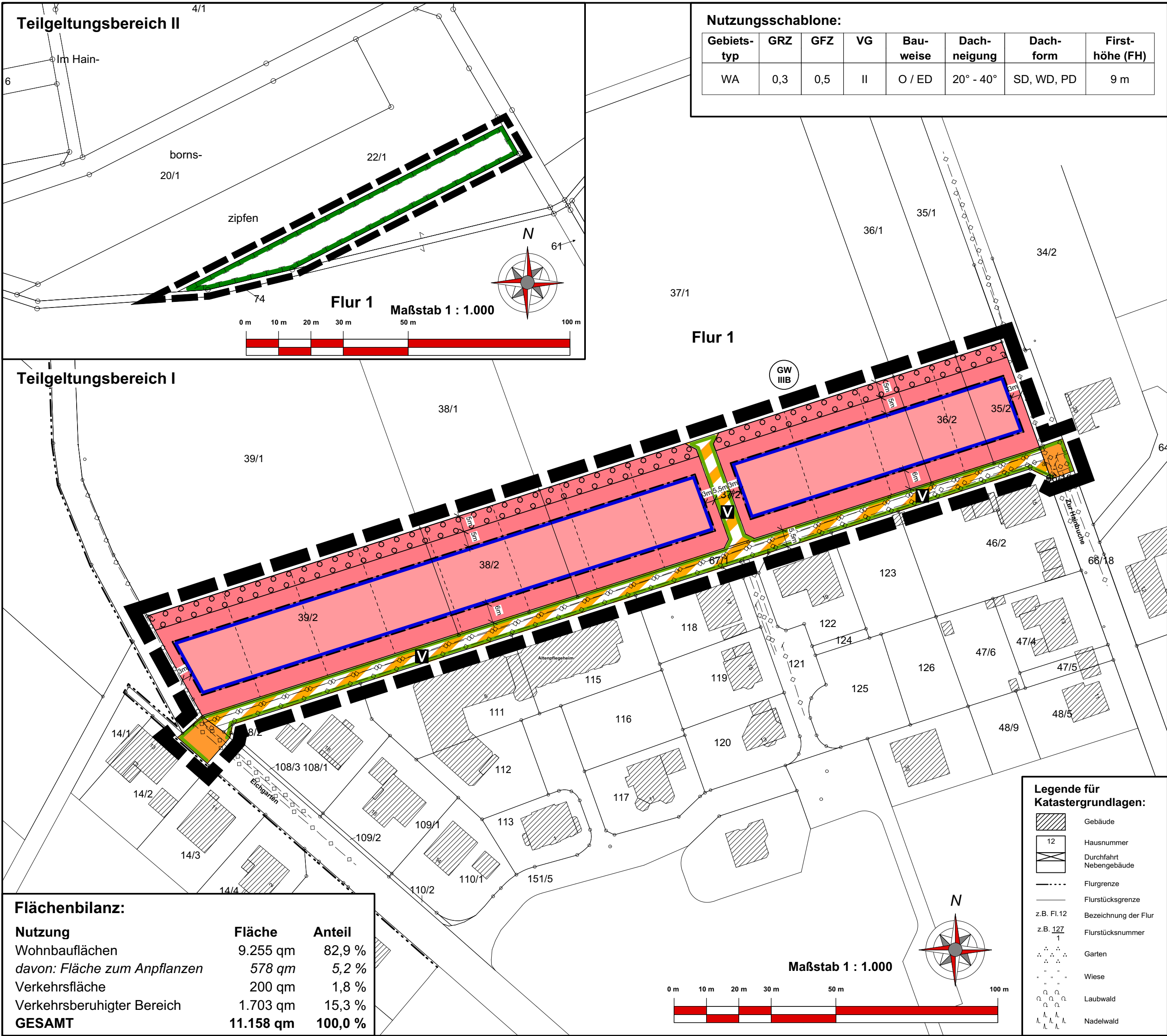




RECHTSGRUNDLAGEN
(in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- 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)

GRZ 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.

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

GFZ 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)
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Geschossflächenzahl

FH Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe (FH) von 9,0 m nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhe der südlich angrenzenden Straße (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßennachse auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Die Firsthöhe (FH) wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut der Hauptfirstlinie(n) der baulichen Anlage in senkrechter Projektion zum unteren Bezugspunkt.

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

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
Garagen und Carports müssen zur Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 6 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)
Straßenverkehrsfläche

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
unterirdisch

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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 heimischen, standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen (die diesbezüglichen Ausführungen auf Seite 18/19 der Begründung sind zu beachten). Anregungen dazu liefert die in der Begründung 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 heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Wohngebiet ist das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen mit einem Anteil von mind. 4,5 m³ Retentionsvolumen je Grundstück aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist gem. § 37 Abs. 4 HWG zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist verzögert dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Ausgenommen hiervon sind Dächer mit mind. extensiver Dachbegrünung.

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

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 heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln.
(Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)

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)
Maßnahme: Aufwertungsmaßnahme Bodenbrüter: Anlage/ Pflege eines Brachestreifens
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist durch mechanische Bearbeitung (z.B. Schleppen/ Eggen) ein Brachestreifen als Gliederungs- und Artförderungselement in der Agrarflur herzustellen und zu pflegen.
Hierfür ist zwischen Oktober bis Ende März entlang der Südgrenze ein Streifen in 2-3 m Breite (eine Arbeitsbreite) jährlich, die restliche Fläche alle 3-5 Jahre entsprechend zu pflegen.
(Ausführungshinweise: siehe Begründung zum Bebauungsplan)

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.

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

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HBO)
Dachform und Dacheindeckung
Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrisch geneigte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder als Pultdächer (PD) auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.
Dachgestaltung und -aufbauten
Die Dacheindeckung geeigneter 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.
Einfriedigungen und Stützmauern
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedigungen auch in Kombination zulässig:
• Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
• Holzzaune 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.
Grundstückseinfriedigungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune mit einer Bodenhöhe von mind. 15-20 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 IIIB (GW IIIB)
Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (WSG-ID 534-071) des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenblick der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.1974, StAnz. 9/1974, S. 0456). Die Schutzgebietsverordnung hierzu ist einzuhalten.

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

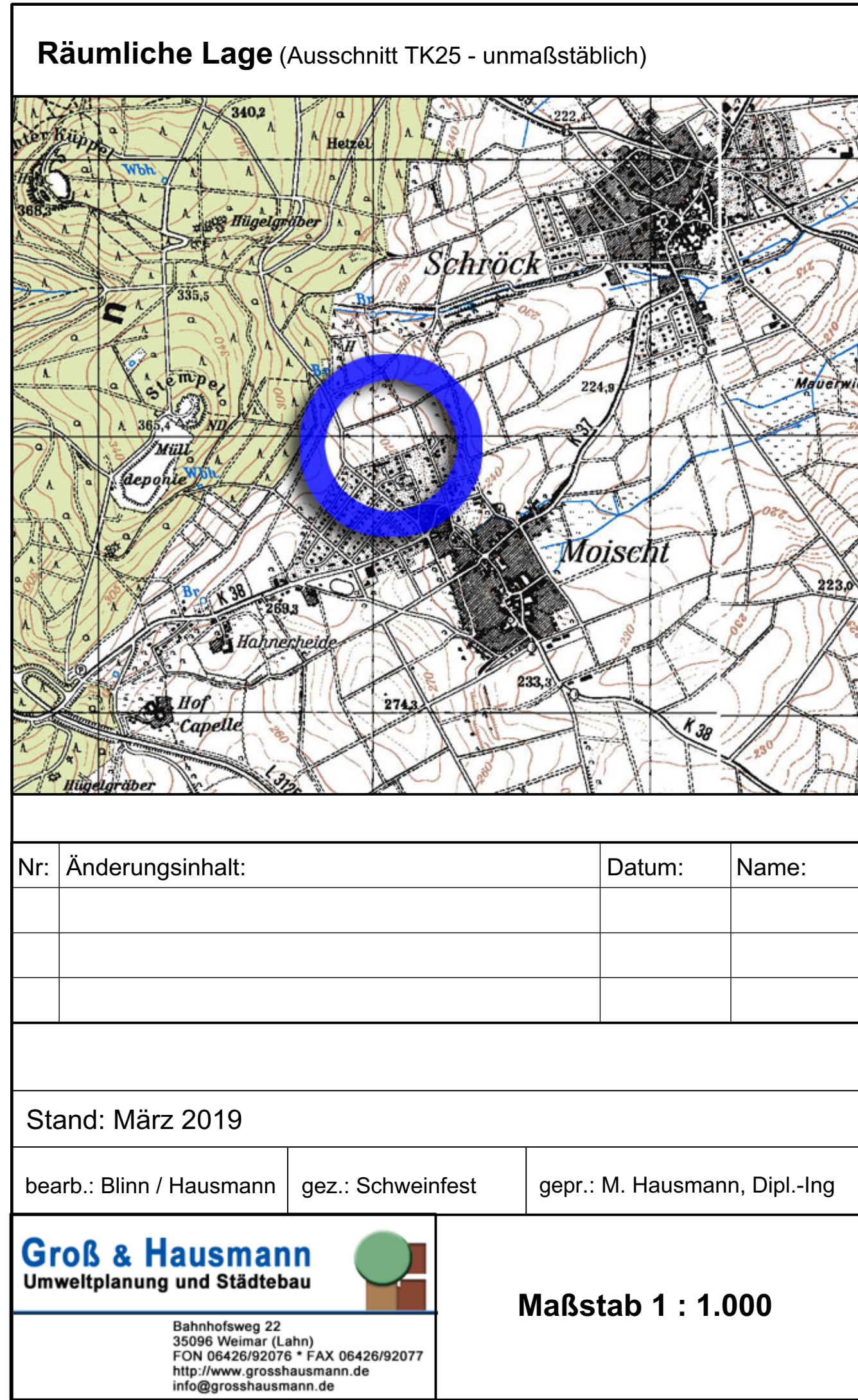
Altlasten / Bodenkontaminationen
Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastenzematom des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

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz
1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch nicht unbedingt erforderlich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. 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/ Kettenaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

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.

Vorsorgender Artenschutz
Eine Baustellenfreimachung darf nur außerhalb des gesetzlich geregelten Brutzeitraums, also nur vom 01.10.-28.02., erfolgen.
Es ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich (Sicherstellung, dass im Vorfeld geräumte Flächen zwischenzeitlich nicht als Brutplatz genutzt werden).
An Gebäuden wird das Anbringen von Nistkästen bzw. Fledermausquartieren empfohlen.

Schutz von Versorgungsleitungen
Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungssträger durchzuführen. Im Falle von Baumaßnahmen 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.



BEBAUUNGSPLAN Nr. 15/7
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: PFINGSTWEIDE
IM STADTEIL MOISCHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.03.2017 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 07.12.2018.

Oberbürgermeister

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

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg, den _____

Oberbürgermeister

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

Oberbürgermeister

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT