



**Bauleitplanung der Stadt Marburg
Stadtteil Dilschhausen**

**Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“**

Entwurf

Planstand 18.05.2017

**Bearbeitung:
Dipl.-Geogr. H. Müller**

Planungsgruppe Müller

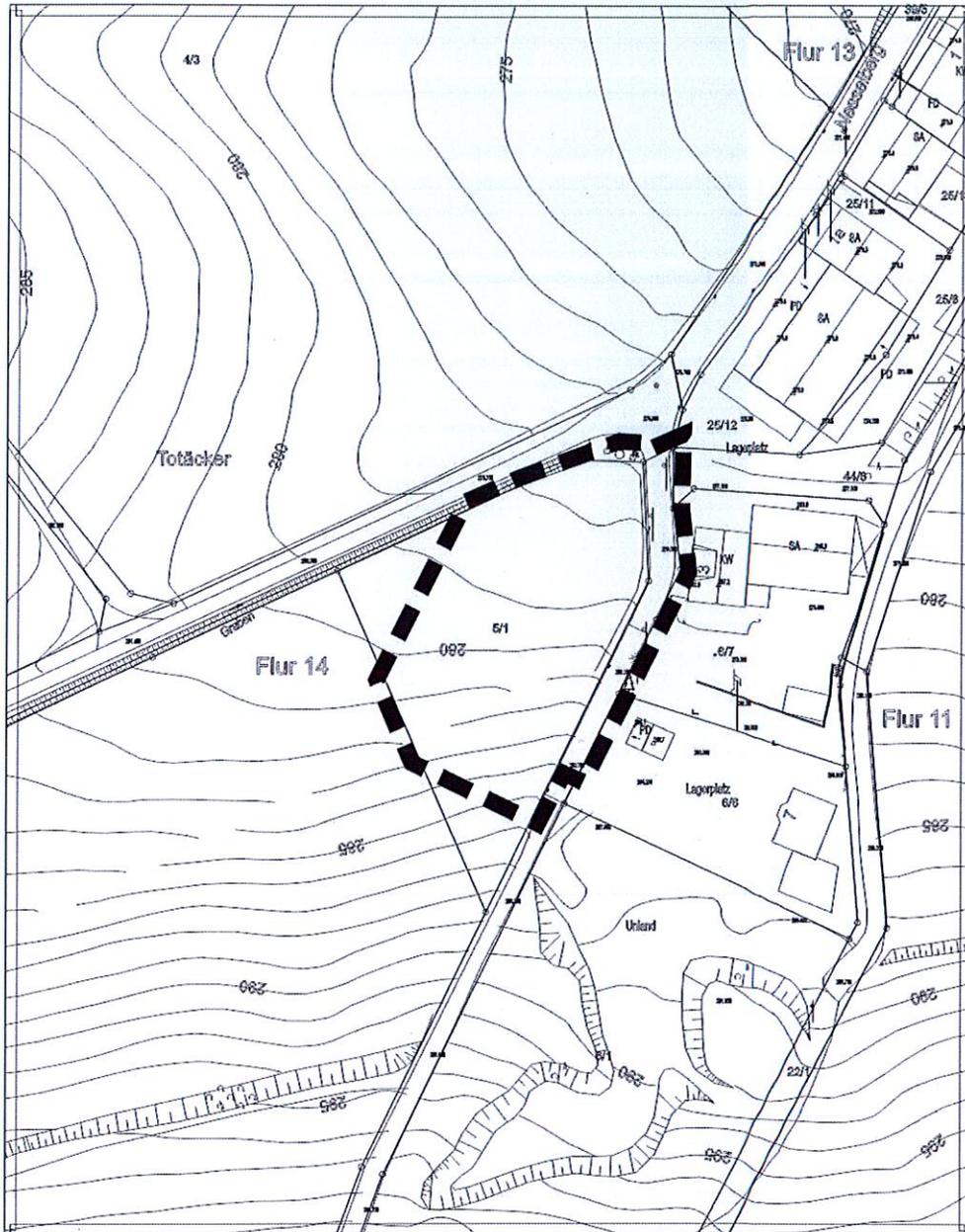
Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036
E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de
Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

1 Vorbemerkungen	4
1.1 Planziel und Planerfordernis	4
1.2 Verfahren	6
1.3 Verfahrensstand	7
1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebiets	7
1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010	8
1.6 Standortwahl und Alternativenprüfung	10
1.7 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung	12
2 Inhalt und Festsetzungen	13
2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)	14
2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)	15
2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)	17
2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)	18
3 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz	19
3.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen	19
3.2 Abwasserbeseitigung	20
3.3 Abflussregelung	20
3.4 Wasserschutzgebiete	20
3.5 Bodenschutz	21
4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur	23
4.1 Straßen- und Verkehrsflächen	23
4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr	23
4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr	23
4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung	23
4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien	24
4.6 Brandschutz	24
5 Immissionsschutz	25
6 Denkmalschutz	25
7 Altlasten und Bergbau	25
8 Bodenordnung	25
9 Kosten	25
10 FLÄCHENBILANZ	26
11 KOMPENSATIONSVRFahren	27

Abb. 1: Übersicht und räumlicher Geltungsbereich



Legende

■ ■ ■ Umgrenzung des Geltungsbereichs

1 Vorbemerkungen

1.1 Planziel und Planerfordernis

Die Eigentümerin des Flurstückes 5/1 der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen plant am unmittelbaren südlichen Ortsrand der Ortslage Dilschhausen die Errichtung zweier Wohngebäude einschließlich eines Nebengebäudes.

Die o. a. Eigentümerin hatte nach monatelanger Suche bzw. Verhandlung mit Eigentümern von zwei vorhandenen geeigneten Grundstücken im Innenbereich der Ortslage Dilschhausen (im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB) festgestellt, dass eine Verfügbarkeit dieser beiden Grundstücke hinsichtlich eines Erwerbs nicht gegeben war.

Infolge dieser Erfahrung entschloss sich die o. a. Eigentümerin zu einer Nutzung des in ihrem Eigentum stehenden Flurstückes für ihr Vorhaben, da das bezeichnete Flurstück unmittelbar an die südliche Ortslage Dilschhausen anschließt (derzeit Außenbereich gem. § 35 BauGB).

Um ein Abwandern der einheimischen Bauwilligen zu verhindern und diesen die Möglichkeit zu geben, innerhalb des Ortsteiles Dilschhausen weiter ansässig zu bleiben, will die Stadt Marburg der Nachfrage nachkommen und einen Bebauungsplan für ein Mischgebiet (MI) im Bereich des Flurstückes 5/1 der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen aufstellen.

Planziel ist damit die Entwicklung eines Mischgebietes, um zwei Bauplätze in der Nachbarschaft zu einer bestehenden gemischten Bebauung (Wohnen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe) vorzubereiten.

Das **Planerfordernis** zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die Errichtung der beabsichtigten Wohngebäude im Rahmen einer dem Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Raumordnungsrecht sowie den weiteren betroffenen Rechtsgrundlagen entsprechenden städtebaulichen Entwicklung und Ordnung vorzunehmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Abb. 2: Luftbild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung



Die raumordnerische Zulässigkeit des Standortes folgt aus der im Regionalplan Mittelhessen 2010 enthaltenen raumordnerischen Zielvorgabe 5.2-1 (Z) (K), nach der die in der Plankarte als Flächen für Siedlungszwecke ausgewiesenen Vorranggebiete Siedlung Bestand und Planung die bestehenden Siedlungen und Standorte für notwendige neue Wohnbauflächen, **gemischte Bauflächen**, kleinere gewerbliche Baufläche, Sonderbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf sowie die für diese Flächen aus städtebaulicher Sicht notwendigen ergänzenden Grünflächen umfassen.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit den relevanten raumordnerischen Grundsätzen und Zielvorgaben erfolgt im Rahmen der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan.

Die verkehrliche Erschließung des Standortes ist bereits über die örtliche Erschließungsstraße „Nesselberg“ im Anschluß an die „Weitershäuser Straße“ gesichert.

Neben der vorhandenen verkehrlichen Erschließung werden die weiteren Medien (Kanal, Wasser, Energie, Telekom) an die Erschließung der nördlich unmittelbar angrenzenden Ortslage Dilschhausen angeschlossen.

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Abb. 3: Bild des Planungsstandortes einschließlich Umgebung



1.2 Verfahren

Die Stadt Marburg will dieser o. a. Planungsabsicht nachkommen und wird im Rahmen der Bauleitplanung einen Bebauungsplan aufstellen und eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die betroffene Fläche durchführen.

Innerhalb der konkreten Bauleitplanung möchte die Stadt Marburg einen Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“ aufstellen, der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden soll. Gem. § 8 Abs. 1 BauGB enthält der Bebauungsplan die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Da das Planungsgebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marburg als eine Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB dargestellt ist und als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden soll, soll parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan der Kommune innerhalb des Geltungsbereiches des

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Bebauungsplanes in Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert werden.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB wird die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Auf Basis der Vereinbarkeit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgen die Darstellungen und Festsetzungen in räumlicher Nähe zum Ort des Eingriffs.

Nach dem Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes nebst Begründung sowie die zeitgleiche Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Würdigung der eingegangenen Anregungen erfolgt die Öffentlichkeitsbeteiligung durch Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes nebst Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB, den berührten Trägern öffentlicher Belange wird nach § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Nach der Abwägung der eingegangenen öffentlichen und privaten Belange gem. § 1 Abs. 7 BauGB beschließt die Gemeinde den Bebauungsplan als Satzung.

1.3 Verfahrensstand

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat am 29.01.2016 den Aufstellungsbeschuß gem. § 2 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 21.11.2016 bis einschließlich 16.12.2016 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 17.11.2016 bis einschließlich 21.12.2016 durchgeführt.

1.4 Räumlicher Geltungsbereich und Umgebung des Plangebiets

Die festgesetzten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Aufstellung des Bebauungsplanes werden in der Gemarkung Dilschhausen wie folgt abgegrenzt:

Das Planungsgebiet besteht aus einem Teilbereich des Flurstückes 5/1 sowie aus der Straßenparzelle 20/5 (Teilfläche) (Erweiterung der Straße „Am Nesselberg“) der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen. Das letztgenannte Flurstück wird im Zuge der Erschließung genutzt.

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Das Planungsgebiet wird östlich durch die beiden Flurstücke 6/7 und 6/6 (beide durch Mischbebauung (Wohnen und Gewerbe) genutzt) begrenzt. Nordöstlich wird das Planungsgebiet durch die Wegeparzelle 44/5 begrenzt. Nördlich wird das Planungsgebiet durch das Flurstück 25/12 (teils Mischbebauung, teils Gewerbebebauung) begrenzt. Nordwestlich und westlich begrenzt die weitere Teilfläche des Flurstückes 5/1 sowie die weitere Teilfläche der Wegeparzelle 17/3 das Planungsgebiet. Im Süden wird das Planungsgebiet durch das Flurstück 5/2 und im Südosten durch die weitere Teilfläche der Wegeparzelle 20/5 begrenzt. Alle genannten Flurstücke liegen in der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen.

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Marburg-Dilschhausen.

Gesamter Geltungsbereich des Planungsgebietes (ohne Ausgleichsfläche): ca. 2.230 qm.

Entsprechend der Planungsabsicht der Stadt Marburg wurde im Planungsbereich für die Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im Osten und Nordosten des Plangebietes grenzt gemischte Bebauung (Wohnbebauung und Gewerbebebauung) an. In den weiteren Richtungen existieren landwirtschaftliche Nutzungen.

Im Süden folgen nach ca. 50 m und im Südosten folgen nach ca. 10 m großflächige Heckenstrukturen in der sie umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Ca. 650 m nördlich der Ortslage Dilschhausen, südöstlich der Landesstraße 3288 (Straße zwischen Dilschhausen und Caldern), östlich des Calder Baches und westlich des Waldgebietes der Koppe wird im Bereich des Flurstückes 8 der Flur 6 der Gemarkung Dilschhausen eine externe Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.775 qm festgesetzt. Diese wird innerhalb des Umweltberichtes näher erläutert.

1.5 Ziele und Grundsätze im Regionalplan Mittelhessen 2010

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Daher sind die Vorgaben des Regionalplanes Mittelhessen 2010 zu beachten.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 5.2 Flächen für Siedlungszwecke das Ziel 5.2-5 (Z) auf Seite 46.

5.2-5 (Z) Vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden ist der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) und durch Umnutzung von bereits bebauten Flächen zu decken. Dazu sind die vorhandenen Flächenreserven in Bebauungsplänen (§ 30 BauGB) und in den „unbeplanten Innenbereichen“ (§ 34 BauGB) darzustellen sowie ihre Verfügbarkeit und Entwicklungsfähigkeit aufzuzeigen. Dieser Nachweis ist durch die planende Gemeinde auch bei Flächeninanspruchnahme innerhalb der Vorranggebiete Siedlung/Planung zu erbringen.

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

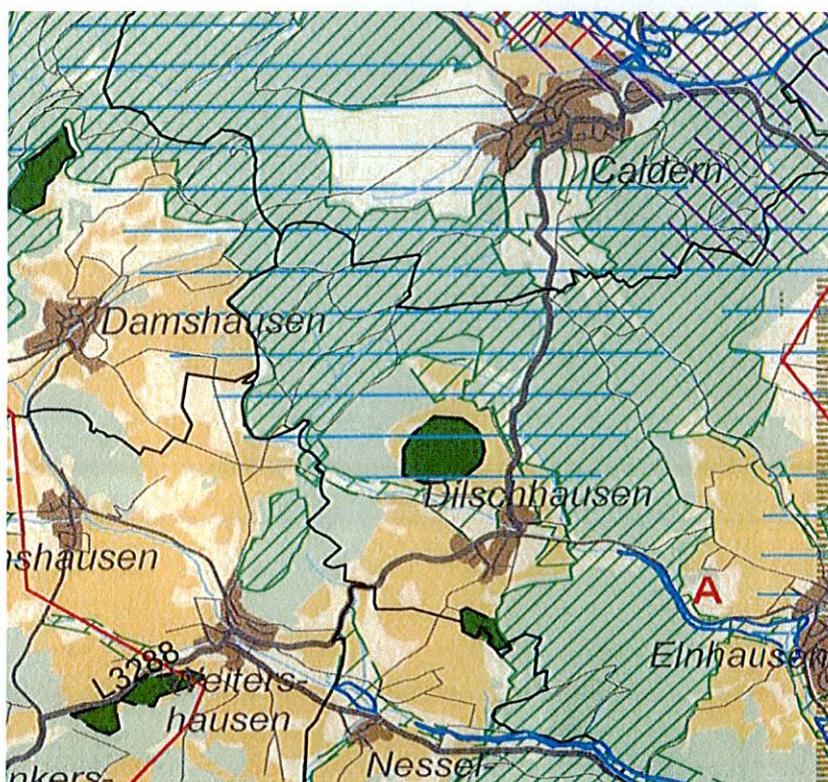
Begründet wird das vorgenannte Ziel auf Seite 47 des Regionalplanes Mittelhessen 2010 u. a. damit, dass die Nachweispflicht dazu dient, dem für die Siedlungsentwicklung wichtigen Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung zu tragen.

Mit dem o. a. Ziel wird verdeutlicht, dass **vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen durch die Gemeinden der Bedarf an Siedlungsflächen vorrangig in den Vorranggebieten Siedlung Bestand durch Verdichtung der Bebauung (Nachverdichtung) ... zu decken ist.**

Entsprechend der Zielvorgabe des Regionalplanes wurden die Möglichkeiten geprüft, eine ca. 450 qm bis 800 qm große Fläche im Innenbereich der Ortslage Dilschhausen zu finden, die für das Vorhaben genutzt werden kann.

Hier wurde infolge Prüfung festgestellt, dass in der Ortslage Dilschhausen zwei Flächen im Bestand existieren, die als Bauplatz gemäß den o. a. Kriterien geeignet sind. Diese Flächen liegen entlang der Ortsstraße „Weitershäuser Straße“. Hinsichtlich der Größe und des Zuschnittes wären diese beiden Flächen geeignet, entbehren aber trotz intensivster Bemühungen der Vorhabenträger der Verfügbarkeit für die Vorhabenträger, da diese Flächen im Privatbesitz stehen und für die Vorhabenträger keine Möglichkeit für den Erwerb besteht.

Abb. 4: Regionalplan Mittelhessen 2010



Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Es wurde geprüft, ob im Ortsteil Dilschhausen der Stadt Marburg Vorranggebiete Siedlung Planung im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt sind. Es wurde festgestellt, dass im Ortsteil Dilschhausen der Stadt Marburg keine Vorranggebiete Siedlung Planung im Regionalplan Mittelhessen 2010 dargestellt sind.

Auf Basis der o. a. Ergebnisse dieser Prüfungen wurde die Möglichkeit des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 genutzt, am südlichen Rand der Ortslage Dilschhausen ein geplantes Mischgebiet (MI) für eine Bauleitplanung ins Auge zu fassen.

So formuliert der Regionalplan Mittelhessen 2010 in Kapitel 5.2 Flächen für Siedlungszwecke das Ziel 5.2-4 (Z) auf Seite 46.

5.2-4 (Z) In Ortsteilen, für die in der Karte keine Vorranggebiete Siedlung Planung ausgewiesen sind, ist die Siedlungstätigkeit auf die Eigenentwicklung der ortsansässigen Bevölkerung beschränkt. Dieser Bedarf ist im tabellarisch ausgewiesenen maximalen Wohnsiedlungsflächenbedarf enthalten und soll in den Vorranggebieten Siedlung Bestand gedeckt oder – falls hier keine Flächen zur Verfügung stehen – am Rande der Ortslagen zu Lasten der Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft bedarfsorientiert, bis zu maximal 5 ha und unter Berücksichtigung von § 6 Abs. 3 Nr. 2 HLPG realisiert werden. Überlagernde Vorranggebietsausweisungen des Regionalplans lassen hier auch die Eigenentwicklung nicht zu.

Entsprechend der Zielvorgabe des Zieles 5.2-4 (Z) des Regionalplanes Mittelhessen 2010 wurde das Mischgebiet mit einer bedarfsorientierten Flächengröße geplant, die einschließlich einer im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes festgesetzten privaten Grünfläche ca. 2.230 qm umfasst, wodurch sich eine bedarfsorientierte Ausnutzung von 4,46 % der maximal angegebenen 5 ha Fläche ergibt.

1.6 Standortwahl und Alternativenprüfung

Die alte Ortslage Dilschhausen ist als Gesamtanlage nach dem Hessischen Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Einschließlich daran im Westen und Süden anschließender neuerer Siedlungsteile setzt eine Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 2 BBauG aus dem Jahr 1986 die gesamte Siedlung als im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Die Abrundungssatzung umfasst auch die dem geplanten Baugebiet direkt gegenüber liegenden Flurstücke 6/6 und 6/7 (Nesselberg 3 – 7) mitsamt des diesen Grundstücken zur Erschließung dienenden Straßenabschnitts „Nesselberg“. Der seit Dezember 1992 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 29/1 weist im Bereich „Die Bocksäcker“ 3 Baugrundstücke aus, die über eine von der Weitershäuser Straße ausgehenden privaten Stichstraße erschlossen sind.

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Die Steuerung der Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen der Universitätsstadt Marburg basiert seit 2005 auf entsprechenden Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung über eine Prioritätenliste, die Ergebnis einer Alternativenprüfung potentieller Baugebiete hinsichtlich ihrer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Eignung war. Trotz intensiver Bemühungen insbesondere des Ortsbeirats konnte bis 2015 keine der 3 in dieser Prioritätenliste für Dilschhausen benannten Flächen für eine bauliche Entwicklung gewonnen werden, da die Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Grundstückseigentümer nicht gegeben war.

Bei dem nun für das kleine Baugebiet vorgesehenen Bereich handelt es sich um die im Zusammenhang mit den Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung der Universitätsstadt Marburg vom 20. November 2015 zur Baulandentwicklung in den Außenstadtteilen im Sachstandsbericht für den Stadtteil Dilschhausen benannte Fläche am Nesselberg, die sich südlich an die bereits in der Prioritätenliste von 2005 ausgewiesene Vorzugsvariante anschließt.

Im November 2014 wurden die Marburger Außenstadtteile als Förderschwerpunkte in das hessische Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen. Das in diesem Zusammenhang erstellte Integrierte Kommunale Entwicklungskonzept (IKEK) wurde im November 2016 von der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen anerkannt.

Die im IKEK enthaltene Baulückengegenüberstellung ergab für Dilschhausen 5 Baulücken im Innenbereich im Jahr 2016 sowie 2 Baulückenschließungen in den letzten 10 Jahren.

Die Bemühungen der aus Dilschhausen stammenden Vorhabenträgerin um ein für ihr Vorhaben geeignetes Baugrundstück im Innenbereich hatten keinen Erfolg.

Das aktuell geplante Baugebiet mit 2 Bauplätzen ist im IKEK benannt und stellt keine Konkurrenz zu den Zielen der Dorfentwicklung dar.

Das Plangebiet ist im Regionalplan Mittelhessen 2010 als „Vorranggebiet für Landwirtschaft“ ausgewiesen bzw. befindet sich in einem Grenzbereich zwischen Vorbehaltsgebieten und Vorranggebieten für Landwirtschaft, wobei die Abgrenzung nicht parzellenscharf ist. In den die Ortslage umgebenden Vorbehaltsgebieten stehen keine Flächen zur baulichen Entwicklung zur Verfügung bzw. sind auch städtebaulich nicht sinnvoll: eine zusätzlich erforderliche Erschließungsstraße würde einen höheren Flächenverbrauch (und somit Verlust von wertvollem Boden) bedeuten, was eher zu einer Zersiedelung der Landschaft und/ oder Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Ortsbildes beitragen könnte. Die im Regionalplan Mittelhessen ausgewiesenen „Vorbehaltsgebiete für Landwirtschaft“, in denen eine bauliche Eigenentwicklung formal möglich wäre, sind somit aus städtebaulicher Sicht überwiegend als für Bebauung ungeeignet einzustufen.

Die Arrondierung der bereits durch Abrundungssatzung festgestellten im Zusammenhang bebauten Ortslage mit zwei Baugrundstücken entlang der vorhandenen, bisher nur einseitig bebauten Anwohnerstraße ist daher folgerichtig und städtebaulich vertretbar. Zudem wird mit den Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes ein harmonischer Übergang zwischen Siedlung und Landschaft angestrebt.

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Die Standorteignungskarte des Landes Hessen weist für das Plangebiet lediglich eine mittlere Ackereignung aus. Der bisherige Nutzer benötigt die Fläche nicht mehr für die Landwirtschaft. Um formal dem durch das nur rd. 2.230 m² große Plangebiet verursachten Verlust von ausgewiesener Vorrangfläche für die Landwirtschaft entgegen zu wirken, ist eine entsprechende Reduzierung der die Siedlung umgebenden Vorbehaltsfläche zugunsten einer Ausweitung der Vorrangfläche an anderer Stelle im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans Mittelhessen denkbar.

Im Hinblick auf die mit der geplanten Bebauung einhergehende Bodenversiegelung bzw. den Verlust der Bodenfunktionen gilt ebenfalls, dass aufgrund der Standortwahl an bereits vorhandener Erschließungsstraße und aufgrund der geringen Größe des Baugebietes der Eingriff geringstmöglich gehalten wird und dass an anderer Stelle keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen bzw. aus städtebaulichen Gründen für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet sind.

1.7 Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sollen Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da das Planungsgebiet derzeit im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Marburg als eine Fläche für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB darstellt ist und als Mischgebiet (MI) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO entwickelt werden soll, wird parallel gemäß § 8 Abs. 3 BauGB auch der Flächennutzungsplan der Kommune innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in Gemischte Baufläche (M) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO geändert, sodass die Aufstellung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Zur Umsetzung des Planziels wird der Bebauungsplan als verbindliche Bauleitplanung aufgestellt. Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften und sonstigen Hinweise sowie die nachrichtlichen Übernahmen für die zukünftige städtebauliche Ordnung.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung soll das Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO) festgesetzt werden. Im Norden und Osten des Plangebietes werden Verkehrsflächen (Straße „Nesselberg“) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) sowie - extern (Gemarkung Dilschhausen, Flur 6, Flurstück 8) - eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ausgewiesen.

2 Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten, um eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 2a BauGB sind in der Begründung des Bauleitplans entsprechend dem Stand des Verfahrens

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und
- in dem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes

darzulegen.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes Nr. 29/3 der Stadt Marburg „Am Nesselberg“ und zum Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“.

Der Umweltbericht nimmt Bezug auf die Fachgutachten der Biotoptypenkartierung der Eingriffsfläche sowie der Ausgleichsfläche, auf den Artenschutz-Fachbeitrag und auf die Brutvogelkartierung.

In Ausführung dieser Grundnormen werden in dem Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“ zeichnerische und textl. Festsetzungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung (BauGB, BauNVO)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Planungsgebiet als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Mischgebiete dienen nach § 6 Abs. 1 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

Die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB (in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind)

sind von der Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

- Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (außerhalb von Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind)

sind von der Zulässigkeit innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Die Darstellung der Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) erfolgt gemäß Planzeichenverordnung.

2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (BauGB, BauNVO)

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächenzahl der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentl. Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Zum Maß der baulichen Nutzung werden auch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl sowie die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl von **GRZ = 0,35** fest.

Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu maximal 50 % überschritten werden. Eine weitergehende Überschreitung der Grundfläche ist unzulässig.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO für das Mischgebiet eine Geschossflächenzahl von **GFZ = 0,5** fest.

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der Grundflächenzahl multipliziert mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Vollgeschossen sind mitzurechnen.

Zahl der Vollgeschosse (Z)

Die Hessische Bauordnung (HBO) definiert den Vollgeschossbegriff zunächst wie folgt:

Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn Ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen, sonst sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als drei Viertel der Brutto-Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat. Die Höhe der Geschosse wird von Oberkante Rohfußboden bis Oberkante

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Rohfußboden der darüberliegenden Decke, bei Geschossen mit Dachflächen bis Oberkante der Tragkonstruktion gemessen. Untergeordnete Aufbauten über Dach und untergeordnete Unterkellerungen zur Unterbringung von maschinentechnischen Anlagen für die Gebäude sind keine Vollgeschosse. Dachgeschosse sind Geschosse mit mindestens einer geneigten Dachfläche.

Der Bebauungsplan begrenzt für das Mischgebiet die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Maß von $Z = 1$.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO kann im Bebauungsplan die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden. In der offenen Bauweise werden gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge dieser Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

Da die Länge der Gebäude innerhalb des Bebauungsplangebietes sich in die nähere Umgebung einfügen soll, wurde eine offene Bauweise festgesetzt.

Darüberhinaus wurden Baugrenzen festgesetzt, die mit den Gebäuden nicht überschritten werden dürfen. Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen definiert, innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Erschließungs- (Leitungen der Versorgungs- und Entsorgungsmedien) anlagen zulässig, dagegen sind Garagen in dieser Fläche unzulässig. Dies dient dazu, außerhalb der Baugrenze

- Räume für verkehrliche Nutzungen (ruhender Verkehr (Stellplätze zulässig, Garagen unzulässig) und Wendemöglichkeiten)
 - Räume für Erschließungs- (Leitungen der Versorgungs- und Entsorgungsmedien) anlagen und
 - Räume für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO
- zu sichern.

Innerhalb der privaten Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind bauliche Nutzungen unzulässig. Dies dient dazu, Räume zur randlichen Eingriffsminimierung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie für das Anlegen von privaten Grünflächen zu sichern.

2.3 Landschaftspflegerische und eingriffsminimierende Maßnahmen im Baugebiet (BauGB)

Der Bebauungsplan setzt fest, dass im Plangebiet Hofflächen, Fußwege und PKW-Stellplätze in einer Bauweise herzustellen sind, die eine Versickerung von Niederschlagswasser ermöglicht (z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenkammersteine, Schotterauflage), um den Eingriff in den Naturhaushalt und in die Grundwasserneubildungsrate zu minimieren.

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.

Die nicht überbaute oder versiegelte (Stellplätze, Wege) Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Dabei ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. 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.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das geplante Baugebiet erfordert eine weitestgehende Minimierung dieser Beeinträchtigung durch Eingrünung des Baugebietes in Form einer Anpflanzung einheimischer, standortgerechter Bäume und einer strukturreichen Hecke.

Entlang des äußeren westlichen und südlichen Randes des Baugebietes ist eine geschlossene Laubstrauchhecke mit drei Meter Breite und dazwischen im Abstand von ca. 10 m ein Laubbaum I. Ordnung (Stammumfang mind. 12 bis 14 cm) anzupflanzen. Die Gehölzarten sind ausschließlich aus der Artenliste des Punktes 8. der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuwählen.

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die Festsetzungen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet dienen einen harmonischen Übergang zwischen Bebauung und umgebender Landschaft und führen damit zu einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild.

2.4 Orts- und Gestaltungssatzung (BauGB i. V. m. HBO)

Auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 HBO sind bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Gebäude innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches sollen sich in Maßstab und Ausführung soweit wie möglich in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügen. Der Bebauungsplan enthält daher einzelne Festsetzungen zur Dachgestaltung und zur Begrünung der Grundstücksfreiflächen. Für die Ausführung der Einfriedung wird eine Empfehlung in der Begründung dargestellt.

Fassadengestaltung

Es wird empfohlen, die Farbgebung der Fassaden in zurückhaltenden Farben (Mineralfarben – kein Blau, kein Rot und keine weitere leuchtende Farbe) zu wählen.

Dachform

Die Zulässigkeit an Dachformen umfasst ausschließlich das Satteldach.

Die Festsetzung gilt nur für die Hauptdächer der Gebäude, bei Nebendächern sind Abweichungen zulässig.

Dachgauben und Dachaufbauten sind bis zu 30 % der Länge der dazugehörigen Dachfläche zulässig. Als Dacheindeckung sind nur schwarze, anthrazitfarbene und rote Ziegel zulässig. Es dürfen keine stark blendenden Materialien verwendet werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind bei der Errichtung von Gebäuden bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen vorzusehen.

Mit den gewählten Festsetzungen kann somit eine mit dem näheren Umfeld verträgliche Gestaltung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes gewährleistet werden.

Einfriedungen (Empfehlung)

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung der Wanderbeziehungen von Kleintieren bis Igelgröße wird empfohlen, dass im Plangebiet Einfriedungen in Form von Mauern oder Mauersockeln eine Höhe von 0,1 m nicht überschreiten sollten oder unterkriechbar sein sollten.

Zu empfehlen sind auch Trockenmauern aus grob aufgesetztem örtlichen Gestein. Es sollten nur landschaftstypische, unauffällige Materialien Verwendung finden, zu empfehlen sind aber Hecken zur Grundstücksbegrenzung.

Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaute oder versiegelte (Stellplätze, Wege) Grundstücksfläche ist als Grünfläche anzulegen. Dabei ist je 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter einheimischer

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Laub- oder Obstbaum anzupflanzen. Die Gehölzarten sind ausschließlich aus der Artenliste des Punktes 8. der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auszuwählen.

Die Festsetzungen dienen der Mindestdurchgrünung im Plangebiet und sollen gleichzeitig die Freiflächenqualität sichern. Zudem finden hierdurch auch klein- und lokalklimatische Aspekte eine entsprechende Berücksichtigung.

3 Wasserwirtschaft, Grundwasserschutz und Bodenschutz

Die wasserwirtschaftlichen Belange werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes maßgeblich berührt. Es sind sowohl die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers neu zu erstellen.

3.1 Wasserversorgung und Schonung der Grundwasservorkommen

Die Wasserversorgung des Plangebietes soll über den vorzunehmenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz der Stadtwerke Marburg in der nördlich anschließenden Ortslage Dilschhausen erfolgen. Die zu errichtende Leitung zur Wasserversorgung des Plangebietes kreuzt die Wegeparzelle 17/3 der Flur 14 der Gemarkung Dilschhausen sowie den zu dieser Wegeparzelle zugehörigen - östlich der Wegeparzelle anschließenden – Wegeseitengraben. Weiterhin wird die o. a. Leitung über Privatgelände verlegt.

Die konkrete Planung und Ausführung zur Erstellung der Wasserversorgung des Plangebiets wird zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Marburg unmittelbar abgestimmt und in dieser Form innerhalb des Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Marburg geregelt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll in Zisternen gefasst und einer Verwertung zugeführt werden (z. B. Brauchwassernutzung, Nutzung für gärtnerische Zwecke).

Zur Schonung der Grundwasservorkommen soll überschüssiges Niederschlagswasser, das über den Überlauf der Zisterne austritt, in eine Versickerungsmulde eingeleitet und dezentral (ortsnah) versickert werden, um das Oberflächenwasser unmittelbar im Bereich der Standortfläche wieder dem Grundwasser zuzuführen.

Die Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen.

3.2 Abwasserbeseitigung

Die anfallenden Abwässer sollen über einen vorzunehmenden Anschluss an das örtliche Leitungsnetz des Mischwasserkanals der östlich anschließenden Ortslage Dilschhausen erfolgen. Es ist zu prüfen, ob angesichts einer geplanten dezentralen Versickerung des Regenwassers von den Dachflächen der Gebäude eine Entwässerung im Trennsystem notwendig ist.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen soll weitestgehend verwertet werden (als Brauchwasser), wenn wasserwirtschaftliche und/oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. 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, Toilettenspülung oder Bewässerung von Grünflächen). Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist (ggf. über einen Überlauf der Brauchwasserverwertung) in eine Versickerungsmulde einzuleiten und dezentral zu versickern. Die Versickerungsmulde ist gemäß DWA A 138 zu berechnen. Ein entsprechender Antrag auf Erlaubnis ist zu stellen (Entwässerungsantrag).

3.3 Abflussregelung

Die durch die Bebauung zu erwartende Versiegelung soll durch die eingriffsminimierenden Maßnahmen wie wasserdurchlässige Befestigung von Hof- und Stellflächen auf ein notwendiges Maß reduziert werden.

Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Pflasterungen oder als Schotterflächen anzulegen. 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.

3.4 Wasserschutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt nicht innerhalb von Wasserschutzzonen.

Die externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Dilschhausen, Flur 6, Flurstück 8 – Teilbereich) liegt in der Zone III B der Trinkwassergewinnungsanlage im Ortsteil Caldern der Gemeinde Lahntal. Die Schutzgebietsverordnung steht dem Vorhaben nicht entgegen, ist jedoch zu beachten.

3.5 Bodenschutz

Zur Minimierung des Eingriffs in die Bodenstruktur und zur Umsetzung der Ziele des vorsorgenden Bodenschutzes sollen folgende Maßnahmen vorgenommen werden:

Die Bodeneingriffe sind auf das notwendige Maß zur Auskoffnung im Bereich der Grundfläche des jeweiligen gepl. Gebäudes zu beschränken. Weiterer Bodeneingriff oder Bodenabtrag ist unzulässig.

Im Bereich der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude ist der nährstoffreiche A -Horizont des Bodens (oberste Bodenschicht = Mutterboden) zurückzunehmen. Der Mutterboden ist nach dessen Abgrabung seitlich zu lagern und zu sichern und zur weiteren Nutzung in den nicht überbaubaren und gärtnerisch zu nutzenden Bereich des Planungsgebietes zu verbringen.

Die im Zuge der Auskoffnung ausgebrachten unteren Bodenschichten des B-Horizontes oder eventuelle des C-Horizontes (unterhalb des Mutterbodens) sind beim Wiederaufbau oder der Wiedereinlagerung des Bodens außerhalb der überbauten Fläche in aufgelockerter Form unterhalb des später zu überlagernden Mutterbodens einzubringen.

Sollte übermäßiger Bodenaushub anfallen, der innerhalb des Baugrundstückes nicht wieder eingelagert werden kann oder soll, ist dieser übermäßige Bodenaushub der nächsten genehmigten Erddeponie oder einem Standort mit Bodenbedarf (genehmigter Bodenauftrag im Bereich anderer Flurstücke, oder genehmigte Rekultivierungsmaßnahme von Landschafts- und Bodenschäden – z. B. ehem. Rohstoffabbaugebiet) zuzuführen. Eine Begutachtung des Bodens mit dem entsprechenden Ergebnis der Unbelastung ist im Vorfeld einzuholen. Sollte das Gutachten zum Ergebnis einer Belastung des Bodens kommen, ist die zuständige Behörde (Regierungspräsidium Gießen, Industrielles Abwasser, wassergefährdende Stoffe, Grundwasserschadensfälle, Altlasten, Bodenschutz, Dez. 41.4) unverzüglich zu informieren und die weitere Entwicklung mit der Behörde abzustimmen.

Ein Befahren der Böden bei feuchter oder nasser Witterung ist weitestgehend zu vermeiden, um Bodenschäden oder unnatürliche Bodendeformationen zu vermeiden. Auch der potentielle Eintrag von umweltgefährdenden Zuflüssen, Zuträgen oder Abträgen (Treibstoffe und/oder Schmierstoffe der Baufahrzeuge und sonst. Kraftfahrzeuge sowie von Baugeräten, Auspuffausstoß der Baufahrzeuge, Reifenabrieb der Baufahrzeuge) in den Boden soll infolge dieser Vorgabe vermieden werden, da bei Durchfeuchtung oder Durchnässung des Bodens durch das im Boden existierende Wasser die o. a. umweltgefährdenden Zuflüsse, Zuträge oder Abträge leicht in den Boden eingetragen werden können.

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Außerhalb des Bereichs der unmittelbaren Überbauung durch Gebäude (Grundfläche des jeweiligen Gebäudes) sind Bodenverdichtungen durch Befahren oder durch Abstellen von Baufahrzeugen oder durch das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten zu weitestgehend vermeiden. Eine Befahrung oder ein Abstellen von Baufahrzeugen oder das Lagern von Rohstoffen, Bauwischenerzeugnissen und Baugeräten außerhalb von nicht unmittelbar betroffenen Bodenbereichen ist unzulässig. Dies soll ausschließlich auf Flächen erfolgen, die bereits einer Verdichtung oder Versiegelung unterlegen sind, oder die davon infolge der vorgegebenen Planung betroffen sein werden.

Bei Bauarbeiten, Abrissarbeiten und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgungen von Bauabfällen“ (Baumerkblatt, Stand: 10.12.2015) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.rp-giessen.hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbeabfall, Baustellenabfälle). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfalleinstufung, Beprobung, Trennung und Verwertung/Beseitigung von Bauabfällen (z. B. Bauschutt, und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Bauabfälle wie z. B. Asbestzementplatten).

4 Verkehrsanlagen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Infrastruktur

4.1 Straßen- und Verkehrsflächen

Das Gebiet der Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die unmittelbar an das Baugrundstück Flurstück 5/1 benachbarte Ortsstraße „Nesselberg“ bereits verkehrlich erschlossen. Damit ist die verkehrliche Erschließung der Planungsfläche gesichert.

Eine Wendemöglichkeit für den Verkehr besteht im Bereich der der Straße „Nesselberg“ westlich anliegenden Grundstücke des Plangebietes. Weiterhin ist in 30 m Entfernung in nördlicher Richtung eine Wendemöglichkeit im vollständigen Bereich von öffentlichen Straßenflächen gegeben.

Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass dem Straßengelände keinerlei Abwässer zugeleitet werden dürfen.

Im Zuge der Anpassung von Flurstücksgrenzen an bestehende Straßen- und Entwässerungsanlagen der Stadt Marburg werden im nordwestlichen und östlichen Randbereich des Geltungsbereiches des Plangebietes kleinteilige Flächenanteile der privaten Grundstücke zugunsten der Stadt Marburg festgesetzt. Diese sind im Geltungsbereich des Plangebietes in der Plankarte enthalten.

Aufgrund des Maßstabes der Plankarte von 1 : 500 sind die o. a. kleinteiligen Flächenanteile ausschließlich relativ dargestellt. Die konkrete Darstellung dieser Flächenanteile erfolgt in einem eigenständigen Plan mit größerem Maßstab nach der noch vorzunehmenden Vermessung.

4.2 Anlagen für den ruhenden motorisierten Individualverkehr

Innerhalb des Mischgebietes (MI) können ausreichend Stellplätze bzw. Anlagen für den ruhenden motorisierten Verkehr bereitgestellt werden.

4.3 Anlagen für den öffentlichen Personennahverkehr

Das Plangebiet ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden (innerhalb der Ortslage Dilschhausen besteht eine Anschlußmöglichkeit für den ÖPNV).

4.4 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung und Abwasserentsorgung des Plangebietes ist vollständig neu zu erstellen. Es sind sowohl die Anlagen zur Versorgung des Trinkwassers als auch die Kanalanlagen zur Entsorgung des anfallenden Abwassers neu zu errichten. Das Niederschlagswasser wird vor Ort zur Versickerung gebracht.

Die erforderlichen Leitungen für die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung werden nur auf privaten Grundstücken und nicht in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die konkrete Planung und Ausführung zur Erstellung der o. a. Leitungen sowie hinsichtlich der Nutzung der Leitungsrechte wird

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

zwischen dem Vorhabenträger und den Stadtwerken Marburg unmittelbar abgestimmt und in dieser Form innerhalb des Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Marburg geregelt.

4.5 Elektrizitäts- und Gasversorgung, Kommunikationslinien

Die Versorgung des Plangebietes mit den Leistungen durch die Telekom sowie die Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität wird wie folgt geleistet werden:

Die erforderlichen Leitungen für die o. a. Medien werden nur auf privaten Grundstücken und nicht in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Die konkrete Planung und Ausführung zur Erstellung der o. a. Leitungen sowie hinsichtlich der Nutzung der Leitungsrechte wird zwischen dem Vorhabenträger und den jeweiligen Versorgern unmittelbar abgestimmt und in dieser Form innerhalb des Städtebaulichen Vertrages gem. § 11 BauGB zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Marburg geregelt.

Bei Baumpflanzungen sind die vorhandenen Versorgungsleitungen zu schützen. So ist zu den Fernmeldeanlagen ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten bzw. ist bei Überschreitung dieses Abstandes der Einbau von Betonfertigteilen erforderlich.

4.6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist für den Geltungsbereich gesichert. Der nächste Hydrant liegt in einer Entfernung von 120 m nördlich des Plangebietes. Übungen der örtlichen Feuerwehr haben ergeben, dass trotz der Weglänge und des ansteigenden Geländes vom Hydrant zum Planungsgebiet der Druckverlust der Leitungsstrecke nur eine derart geringe Größe hat, dass gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 für das Planungsgebiet eine Löschwassermenge von mindestens 800 l/min auf die Dauer von zwei Stunden bereitgestellt werden kann.

5 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Die geplante bauliche Nutzung gemäß der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Mischgebiet) lässt nicht erwarten, dass Schallimmissionen auftreten werden, die die Richtwerte gemäß TA Lärm überschreiten.

6 Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bau- oder Bodendenkmäler bekannt, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§ 21 HDSchG).

7 Altlasten und Bergbau

Der Stadt Marburg liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder Altstandorte im Plangebiet vor. Innerhalb des Geltungsbereiches des Planungsstandortes liegen der Stadt Marburg keine Erkenntnisse über das Vorkommen von Bergwerksfeldern vor.

8 Bodenordnung

Ein Verfahren zur Bodenordnung i. S. d. §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

9 Kosten

Der Stadt Marburg entstehen aus der Erstellung der Planung und aus dem Vollzug der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

10 Flächenbilanz

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert)

Flächenbilanz gemäß Planung (nutzungsorientiert, ohne Ausgleichsfläche)

Planung:

Gesamtfläche (Brutto)	ca. 2.230,00 m ²
davon	
- Verkehrsfläche (Erschließungsstraße), versiegelt (Asphalt)	ca. 378,00 m ²
- private Grünfläche	ca. 343,00 m ²
<hr/>	
Baufläche (Brutto)	ca. 1509,00 m ²
Versiegelung (max. 1509,00 m ² bei GRZ 0,35)	ca. 528,15 m ²
+ Verkehrsfläche (Erschließungsstraße), versiegelt (Asphalt)	ca. 378,00 m ²
<hr/>	
Gesamte Versiegelung (max.)	ca. 906,15 m ²

11 Kompensationsverfahren

Zur Überprüfung der vorgesehenen Maßnahmen soll die Flächenbilanz anhand des Biotopwertverfahrens (Kompensationsverfahren vom 01.09.2005) gewichtet werden.

Eingriffsflächenbilanz

Biotop nach Biotopwertliste		Wert-Pkt. je qm	Flächenbilanz je Biotoptyp (qm)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand vor Eingriff sowie Entwicklung nach Eingriff:						
02.400	Hecken- und Gebüschpflanzung, neu	27		225		6075
04.110	Einzelbaum (einheimisch, standortgerecht) Entwicklung: 9 Stck. * 1 qm = 9 qm	31		9		279
	Korrektur			9		
06.320	Frischwiese, intensiv genutzt	27	514		13878	
10.510	Völlig versiegelte Flächen (Asphalt der gepl. Verkehrsfläche)	3	378	378	1134	1134
10.710	Dachfläche, nicht begrünt	3		528		1584
11.191	Acker, intensiv genutzt	16	1338		21408	
11.221	Ziergarten, gärtnerisch gepflegt	14		1099		15386
Summe/Übertrag			2230	2230	36420	24458
Biotopwertdifferenz						- 11962

Es ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von -11.962 BWP, die ausgeglichen werden muss.

Ausgleichsflächenbilanz

Biotop nach Biotopwertliste		Wert-Pkt. je Qm	Flächenbilanz je Biotoptyp (qm)		Biotopwert	
			vorher	nachher	vorher	nachher
Bestand vor Ausgleich sowie Entwicklung nach Ausgleich:						
03.120	Streuobstwiese neu angelegt	23		1020		23460
09.110	Ackerbrache, mehr als ein Jahr nicht bewirtschaftet	23	1775		40825	
09.130	Ruderales Wiese	39		755		29445
Summe/Übertrag			1775	1775	40825	52905
Biotopwertdifferenz						12080

Gesamtflächenbilanz

Biotopwertdifferenz Eingriffsflächenbilanz	- 11962
Biotopwertdifferenz Ausgleichsflächenbilanz	+ 12080
Biotopwertdifferenz Gesamtflächenbilanz	+ 118

Durch Entwicklung einer Ausgleichsmaßnahme im Bereich einer externen Ausgleichsfläche kann der Eingriff vollständig kompensiert werden (+ 118 BWP).

Bebauungsplan Nr. 29/2 „Am Nesselberg“, Stadt Marburg, OT Dilschhausen

Anlagen

Plan:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 29/2 „Am Nesselberg“ der Stadt Marburg, Ortsteil Dilschhausen, mit folgenden integrierten Karten:

- Übersichtskarte zur Lage des Bebauungsplangebietes, M. = 1 : 4.000
- Plankarte des Bebauungsplanes, M. = 1 : 500
- Bestandsplan der Eingriffsfläche , M. = 1 : 1000
- Entwicklungsplan der Eingriffsfläche, M. = 1 : 1000
- Bestandsplan der Ausgleichsfläche, M. = 1 : 750
- Entwicklungsplan der Ausgleichsfläche, M. = 1 : 750

Begründung:

- Umweltbericht als Teil der Begründung
-

Aufgestellt:

Fronhausen, den 18.05.2017

(H. Müller, Dipl.-Geogr.)

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen und Ingenieure

Planungsgruppe Müller, Struthweg 10, 35112 Fronhausen

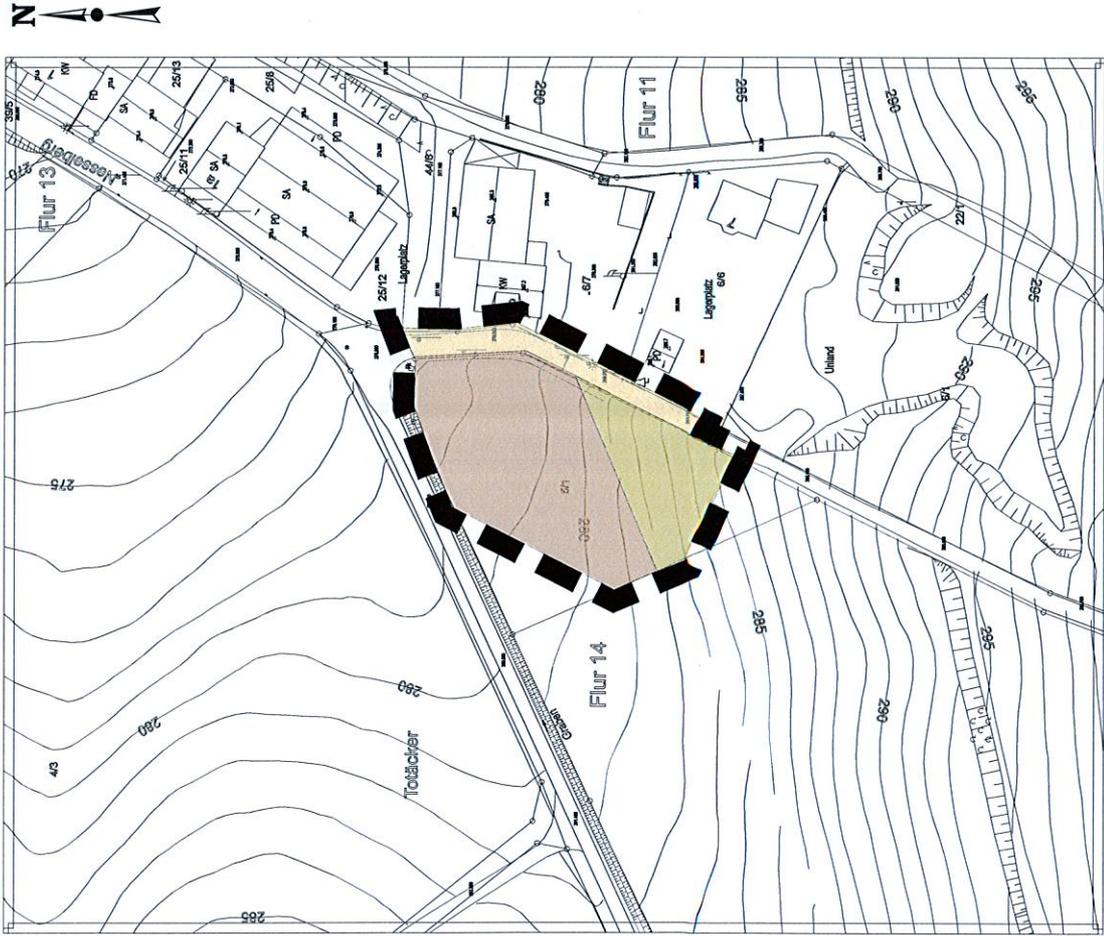
Tel.: 06426/92035, Fax: 06426/92036

E-mail: info@planungsgruppe-mueller.de

Internet: www.planungsgruppe-mueller.de

Stadt Marburg Gemarkung Dilschhausen

Bebauungsplan
"Am Nesselberg"
Bestandsplan der Eingriffsfläche
Maßstab 1: 1000



Legende

- $\frac{141}{7}$ Flurstücksnummer
- Polygonpunkt
- Vorhandene Grundstücks- und Wiegeparzelle mit Grenzstein
- Grundstücksgrenzen, geplant
- Gebäude, vorhanden
- Verkehr
- Intensiv genutzte Wirtschaftswiese
- Intensiv genutzte Ackerfläche
- Höhenlinien
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Stadt Marburg
Ortsteil Dilschhausen
Bebauungsplan
"Am Nesselberg"
Bestandsplan der Eingriffsfläche
Maßstab 1 : 1000



Planungsgebiet

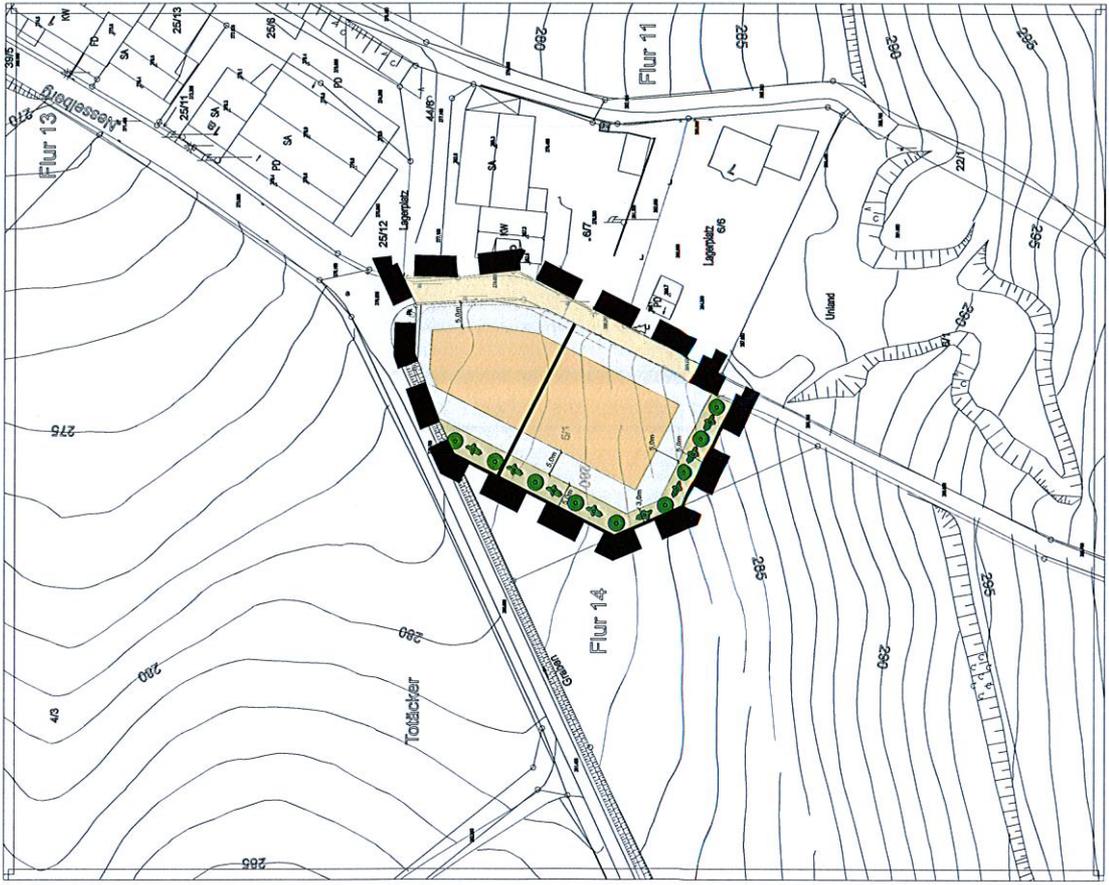
Stand: 18.05.2017, Entwurf: Grz. PD., Grupp. H.M.

Planungsgruppe Müller
Diplom-Ingenieurin, Diplom-Ingenieurin u. Ingenieurin
Luisen-Marktplatz 10
35112 Fronhausen
Tel.: 0642092-03-5 • Fax: 0642092-03-4



Stadt Marburg Gemarkung Dilschhausen

Bebauungsplan
"Am Nesselberg"
Entwicklungsplan der Eingriffsfläche
Maßstab 1: 1000



Legende

- $\frac{141}{7}$ Flurstücksnummer
- Polygonpunkt
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzstein
- Grundstücksgrenzen, geplant
- Laubbaum, anzupflanzen
- Strauch, anzupflanzen
- Mischgebiet
- nicht überbaubare Fläche
- Gebäude, vorhanden
- Verkehr
- Grünland
- Höhenlinien
- Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Stadt Marburg
Ortsteil Dilschhausen
Bebauungsplan
"Am Nesselberg"
Entwicklungsplan der Eingriffsfläche
Maßstab 1: 1000



Planungsgebiet

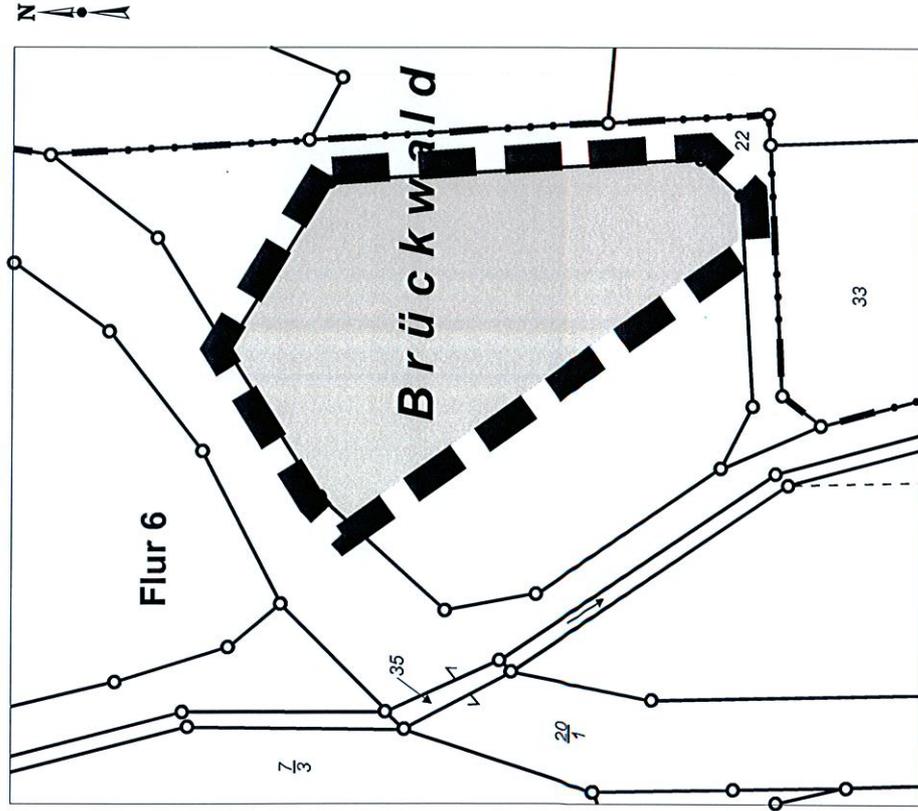
Stand: 16.05.2017, Entwurf: Gerd. P.D., Cepr. V.M.M.

Planungsgruppe Müller
Urbanplanung, Stadtplanung u. Ingenieurbüro

Lehr. Marburg-Büro/Kopf
 Str. 1
 Tel: 06428072-03-5 • Fax: 06428072-03-6

Stadt Marburg Gemarkung Dilschhausen

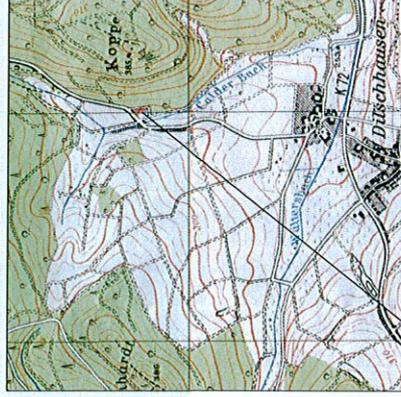
Bebauungsplan
Nr. 29/2 "Am Nesselberg"
Bestandsplan der Ausgleichsfläche
Maßstab 1 : 750



Legende

- Flur 2 Flurnummer
- 65/6 Flurstücksnummer
- Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzstein
- Nutzungsgrenze
- Flurgrenze
- Ackerbrache
- Umgrenzung des Geltungsbereichs

Stadt Marburg
Gemarkung Dilschhausen
Bebauungsplan "Am Nesselberg"
Bestandsplan der Ausgleichsfläche
Maßstab 1 : 750



Maßstab 1 : 25000

Ausgleichsfläche

Stand: 24.04.2017, Entwurf, Gez. P.D., Gepr. H.M.

Planungsgruppe Müller

Diplomgeographen, Diplombiologen u. Ingenieure

Ldr. Marburg-Biedenkopf

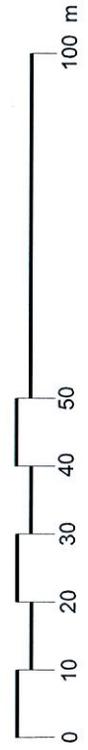
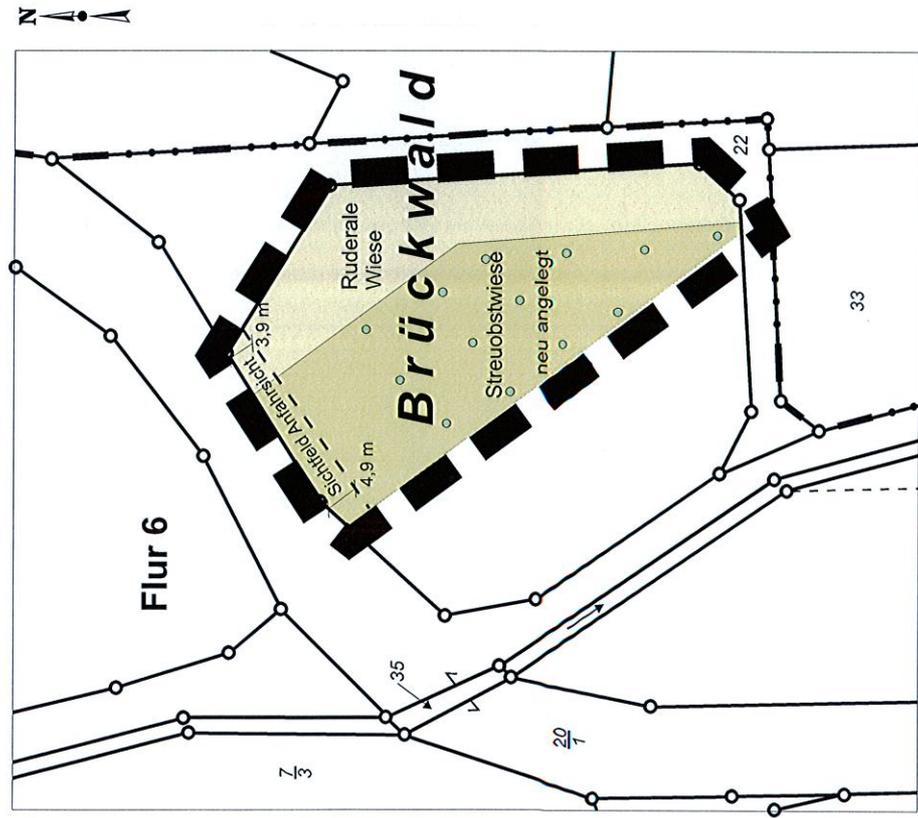
Strußweg 10, 35112 Fronhausen

Tel. 0642692 03-5 · Fax: 0642692 03-6



Stadt Marburg Gemarkung Dilschhausen

Bebauungsplan
Nr. 29/2 "Am Nesselberg"
Entwicklungsplan der Ausgleichsfläche
Maßstab 1: 750



- Es sind Streuobstbäume aus der folgenden Auswahl an Regionalsorten der Hochstammobstbäume anzupflanzen:
- | | |
|-------------------------|---------------------------------|
| Äpfel: | Birnen: |
| Bismarckapfel | Alexander Lucas |
| Blütenfelder Stämmling | Clapps Liebling |
| Bohnapfel | Gute Crause |
| Brauner Matapfel | Graue Jagdbirne |
| Danziger Kantapfel | Grüne Jagdbirne |
| Freiherr v. Berlepsch | Nordhäuser Winterforelle |
| Gelber Richard | Pastorenbirne |
| Herrnapfel | |
| Haugapfel | Pflaumen/Zwetschgen: |
| Jacob Leibel | Bühlers Frühzweischige |
| Kaiser Wilhelm | Oreanauer Hauszweischige |
| Landsberger Renette | Wangenheims Frühzweischige |
| Muskatrenette | |
| Olivenberger | Kirschen: |
| Oreans Renette | Bitters rote Knorpelkirsche |
| Rheinischer Schmapfel | Frühe rote Mecklenheimer |
| Rheinischer Winterapfel | Große Prinzessin |
| Roter von Boskoop | Rote schwarze Knorpelkirsche |
| Rote Sternrenette | Heddlinger |
| Schalsnase | Schneiders späte Knorpelkirsche |
| Winterambour | |
- Es ist Pflanzgut aus der Region zu verwenden.

- ### Legende
- Flur 2 Flurnummer
 - 65/6 Flurstücksnummer
 - Vorhandene Grundstücks- und Wegeparzelle mit Grenzstein
 - Nutzungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Streuobstwiese neu angelegt
 - Ruderales Wiese
 - Standort zur Anpflanzung eines Streuobstbaumes aus der Auswahl der o. a. Artenliste
 - Umgrenzung des Geltungsbereichs

Stadt Marburg
Gemarkung Dilschhausen
Bebauungsplan "Am Nesselberg"
Entwicklungsplan der Ausgleichsfläche
Maßstab 1 : 750

Maßstab 1 : 25000

Ausgleichsfläche

Stand: 24.04.2017, Entwurf, Gez. P.D., Gepr. H.M.

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