

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17/3
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: IN DER HOHL
IM STADTTEIL RONHAUSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **20.05.2016** beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **01.12.2016** bis einschließlich **23.12.2016**.

OFFENLEGUNGSVERMERK

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

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

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

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den _____

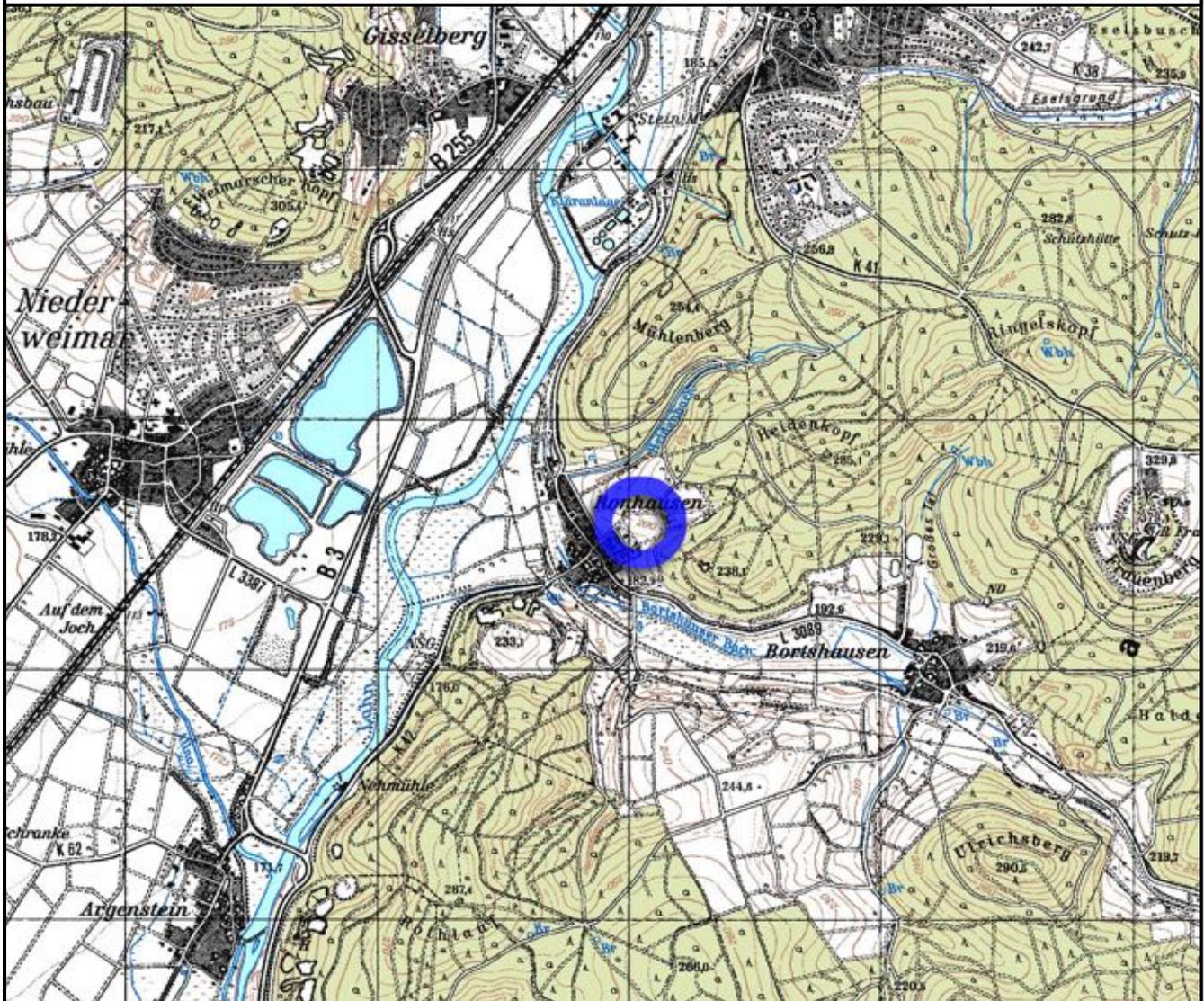
Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

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

Oberbürgermeister

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Entwurf gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB

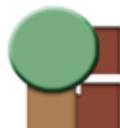
Stand: Januar 2018

bearb.: Blinn / Hausmann

gez.: Schweinfest

gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

WA	I + U
GRZ 0,3	GFZ 0,3
 E/D	15° - 45°
 O	FH 10 m (talseitig)

Steinmühlfeld



25

27

70/2

Lochacker

24

Am Steinmühlfeld



Flur 3

Priv.

28

29/4

29/1

rätehaus

3/1

Bürgerhaus

70/1

55/1

4

75/1

9/1

5/1

5/1

7/4

5/2

5/1

6/2

7/3

6/3

26/1

26/3

29/1

29/2

31/7

31/6

30/4

31/8

31/5

30/5

31/9

31/4

7/4

5/3

5/1

6/2

7/3

6/3

26/1

26/3

29/1

29/2

30/1

30/4

31/8

31/5

30/5

31/9

31/4

30/6

31/10

31/1

31/3

31/10

31/1

31/10

31/1

31/10

31/1

31/10

31/1

31/10

31/1

31/10

Am Weizebach

30/17

30/15

30/7

30/6

30/2

30/11

30/12

In der Hohl

30/12

3/3

3/3

3/4

3/6

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

4/1

3/2

30/17

30/15

30/7

30/6

30/2

30/11

30/12

In der Hohl

30/12

3/3

3/3

3/4

3/6

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

30/17

30/15

30/7

30/6

30/2

30/11

30/12

In der Hohl

30/12

3/3

3/3

3/4

3/6

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

30/17

30/15

30/7

30/6

30/2

30/11

30/12

In der Hohl

30/12

3/3

3/3

3/4

3/6

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

30/17

30/15

30/7

30/6

30/2

30/11

30/12

In der Hohl

30/12

3/3

3/3

3/4

3/6

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

30/17

30/15

30/7

30/6

30/2

30/11

30/12

In der Hohl

30/12

3/3

3/3

3/4

3/6

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

4/1

3/2

3/2

Flur 4

1

2

3/7

85/1

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

87/2

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

29/10

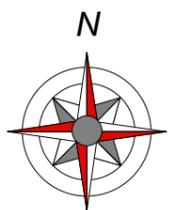
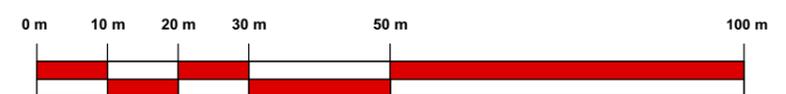
29/10

29/10

29/10

29/10

Maßstab 1 : 1.000



PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA

Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

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.

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

FH 10m
(talseitig)

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen bauliche Anlagen eine Firsthöhe (FH) von max. 10 m nicht überschreiten, gemessen vom mittleren natürlichen Geländeanschnitt der talseitigen Außenwand (vom Architekten beim Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen) in senkrechter Projektion zur Oberkante der Hauptfirstlinie.

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

GRZ

Grundflächenzahl

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)

I + U

Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Aufgrund der bewegten Geländeverhältnisse darf das Untergeschoss (**U**) – in der Ausprägung als Kellergeschoss oder Garagengeschoss (i.S. von § 21a BauNVO) – als Vollgeschoss i.S. des § 2 Abs. 4 Hess. Bauordnung (HBO) ausgebaut werden.

GFZ

Geschossflächenzahl
Keller- und Garagengeschosse werden nicht in die Geschossflächenzahl eingerechnet.

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

o

offene Bauweise



Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser

Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Straßenflächen einen Abstand von mind. 5 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)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Wirtschaftsweg

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

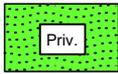


Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Führung von Versorgungsleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



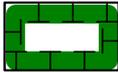
Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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)

Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche ist durch Düngeverzicht und standortangepasste Pflege nachhaltig zu extensivieren.
(Ausführungshinweise: zwei- bis dreischürige Mahd, Trocknung des Schnittguts auf der Fläche, max. kurze Nachweide zulässig)

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)

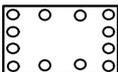
Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen (max. mittelkronig) vorzunehmen. Anregungen dazu liefert die in der Begrünung zum Bebauungsplan enthaltene beispielhafte Pflanzliste. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Im Wohngebiet ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm überdachter Grundfläche) als Brauchwasser 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. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine), soweit kein Schadstoffeintrag in das Grundwasser zu befürchten ist.

Öffentliche Straßenverkehrsflächen, Wege und Stellplatzflächen sind aufgrund des Grundwasserschutzes in versiegelter Form herzustellen. Das anfallende Niederschlagswasser ist in den Kanal abzuleiten.



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 überwiegend standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln. (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: großkronige Bäume: 10 – 12 m, klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)

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 (§ 81 HBO)

Dachform und Dacheindeckung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrisch geneigte Sattel- oder Walmdächer (auch Zeltdächer) auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

Dachgestaltung und -aufbauten gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in braunen bis roten Erdfarbtönen vorzunehmen. Die Verwendung stark reflektierender Oberflächen (z.B. glasierte Ziegel) ist nicht zulässig.

Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

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 gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind optisch abzuschirmen.

Einfriedungen und Stützmauern gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

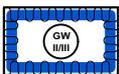
Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune 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.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune 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 II (GW II) bzw. III (GW III)

Trinkwasserschutzgebiet für den Flachbrunnen Ronhausen und den TB Ronhausen der Stadtwerke Marburg - auf die hierzu erlassene Schutzgebietsverordnung wird verwiesen (festgesetzt 25.10.1967, StAnz. 48/1967, S. 1493)

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 Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

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.

Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen 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.

Bodenschutz

Die Obere Bodenschutzbehörde formuliert folgende Hinweise zum Bodenschutz:

- Der vom Hang herabkommende Niederschlag ist ggf. (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstücks) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten.
- Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
- 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 / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
- Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
- Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
- Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
- Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
- Bei verdichtetem Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung eine Tiefenlockerung durchzuführen. Danach sollte der Boden nicht mehr befahren werden.