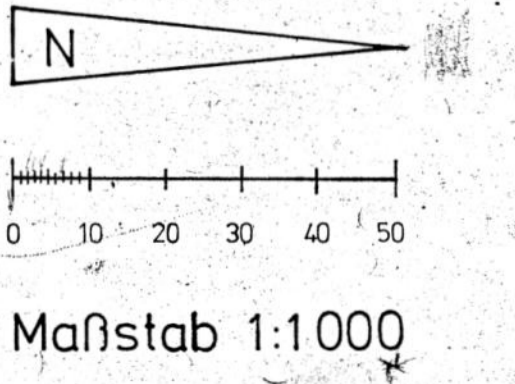




**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR.18/17  
MARBURG - CAPPEL "GEWERBEGBIET SÜD II"**

STADTBAUAMT - PLANUNGSABTEILUNG - MARBURG, D. 11.11.1988  
 geä. 25.08.88  
 05.07.89  
 FICHTNER, DIPL.-ING.      NAU, DIPL.-ING.



**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

- (Planzeichenverordnung vom 30.07.1981)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - GF Geschosfläche z.B. GF 500m<sup>2</sup>
    - GE Gewerbegebiete
    - SO Sondergebiete Zweckbestimmung: Tennisclub, Geflügelzuchtverein, Tierheim, Sportheim
  - MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
    - GFZ Geschosflächenzahl z.B. 1,2
    - GRZ Grundflächenzahl z. B. 0,6
    - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - BAUWEISE, BAUGRENZEN**
    - g Geschlossene Bauweise
    - Baugrenze
    - S Satteldach
    - F Flachdach
    - 0-30° Dachneigung

**Gestaltung der baulichen Anlagen:**  
 Fassadenfronten von mehr als 30 m Länge sind durch je einen großkronigen Laubbau auf 10 m Fassadenflucht zu gliedern. Die Baupflanzung sind auf die Ein- und Ausgänge, Gebäudebelichtung und architektonische Fassadengliederung sowie die Anordnung der Stellflächen an den Gebäuden abzustimmen.  
 Gebäudefassaden sind in geeigneter Lage mit selbstklimmenden oder kletternden Rank- und Schlingpflanzen flächig zu bepflanzen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind geeignete Kletterhilfen/Spieler zu anbringen.  
 Flachdächer ab einer Größe von mehr als 100 qm sind zu begrünen.
  - FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERORTLICHEN VERKEHR UND FÜR DIE ORTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIE**
    - Örtliche Hauptverkehrsstraßen
    - Bahnanlagen
    - Strassenverkehrsflächen mit Fuß- und Radweg
    - Öffentliche Parkflächen
    - F Fußweg
    - R Radweg
    - Hauptradwegverbindung
  - FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN, FÜR DIE VERVERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ANLAGEN**
    - Elektrizität
  - HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**
    - unterirdisch (Abwasserkanal)

Um das Gelände entwässern zu können, ist eine Aufschüttung von ca. 1,50 - 2,20 m bis zur Oberkante geplante Neubaustraße erforderlich.
  - GRÜNFLÄCHEN**
    - öffentliche Grünflächen
    - Sportplatz
    - private Grünflächen
    - Tennisplätze, Geflügelzuchtverein
  - WASSERFLÄCHEN**
    - Wasserflächen (offene Gräben)
  - MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
    - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
    - Anpflanzen von Bäumen
    - Anpflanzen von Sträuchern
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
    - Erhaltung von Bäumen
    - Erhaltung von Sträuchern

Öffentliche Freiflächen/Erschließung und Freiflächen mit gewerblicher Nutzung

Oberflächenbeläge für Erschließungs- und Freiflächen  
 Für die Erschließungsflächen sind folgende Oberflächenmaterialien zulässig:

    - Fahrbahnbeläge: Großpflaster oder Betonrutschpflaster oder Asphalt/Schwarzdecken
    - Stellplätze im Straßenraum: Großpflaster mit weitem Fugenabstand (ca. 1 cm)
    - Sonstige Stellplätze: Wassergebundene Decken oder Pflasterbeläge mit weitem Fugenabstand
    - Rad- und Gehwege: Platten-, Klinker- und Betonsteinbeläge (kein Verbundpflaster)
    - Baumstreifen: als wassergebundene Decken, im Straßenraum sind durchgehende Baumstreifen von mindestens 1 m Breite

Zur Sicherung der gewerblichen Märkte sind Lebensmittel- und Dienstleistungsbetriebe werden die Verkaufsflächen auf 20 % der überbauten Flächen, die absolut 400 qm nicht überschreiten sollen, festgesetzt.

Eine größere Geschosshöhe als 3,50 m bleibt bei Gebäuden oder Gebäudeteilen außer Betracht, soweit diese durch die Übertragung technischer Anlagen (auch Regalbau) bedingt ist. Die Gesamthöhe von 10m gemessen von OK Straße bis OK Dach bzw. First darf nicht überschritten werden.

Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unangenehmste Maß zu beschränken.

An den Grundstücken sind Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem Grundstück abzulassen. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 50 bis 20 l/m<sup>2</sup> projizierte Dachfläche je nach Untergrundverhältnisse betragen.

- Sonstige Planzeichen**
  - Umgrenzung für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Stellplätze
  - Mit geh-, fahr- und leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Flächen für Aufschüttungen
  - Die Böschungen der gepl. Neubaustraßen entfallen nach Aufschüttung des Gesamtgeländes
  - Flächen für Abgrabungen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten
  - Sichtflächen
  - Sie sind von jeglicher Bebauung, Anstellen von Fahrzeugen und Geräten sowie Bepflanzung über 50 cm über Landstraßenoberkante freizuhalten. Einfriedigungen sind entsprechend niedrig zu halten, so daß die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden können.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
  - Flur 3 Flurnummer
  - Flurstückennummer
  - Flurstückskategorie
  - Flurgrenze
  - vorch. Bebauung

**1. BEBAUUNGSPLAN DER STADT MARBURG NR 18/17  
FÜR DAS GEBIET STT CAPPEL - GEWERBEGBIET SÜD II**

nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 6.12.1986 (BGBl. I S. 2191), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6. vom 15.3.1973 (BGBl. I S. 1783) und der Planzeichenverordnung vom 30.7.81 (BGBl. I S. 633) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 18.12.1977 (GVBl. 1978 I S. 21), geändert durch die Gesetz vom 8.6.1978 (GVBl. I S. 317) und vom 18.7.1978 (GVBl. I S. 178)

**2. BESCHREIBUNG DES KATASTERS**  
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Beziehungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Marburg, 13.03.89      Der Landrat des Kreises Marburg-Biedenkopf-Kataleramt

**3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERN**  
 Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 13.12.1985

**4. ANHÖRIGKEITVERMERN**  
 Die Bürgeranhörung nach gem. § 3 BauGB stattgefunden  
 Bürgerversammlung am 19.09.86 bis 20.10.86

**4. OFFENLEGUNGSVERMERN**  
 Der Planentwurf ist in der Zeit vom 23.03.88 bis 27.04.88 öffentlich ausgestellt.  
 Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptatzung am 16.03.88 vollendet  
 29.10.88

**5. SATZUNGSBESCHLUSSVERMERN**  
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 18 BauGB beschlossen worden  
 von der Stadtverordnetenversammlung am 27.01.1989  
 22.09.1989

**6. GEMEINIGUNGSVERMERN / ANZEIGENVERMERN**  
 Die Anzeigenvorhaben nach § 11 Abs. 3 BauGB sind durchgeführt.  
 Die Veröffentlichung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.  
 Verfügung vom 25. JAN. 1990  
 Az. 34-91/04401  
 Regierungspresidium Gießen  
 Im Auftrag

**7. VERMERN ÜBER DIE ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH DER GEMEINIGUNG**  
 Die Bekanntmachung des Bebauungsplans wurde am 24.01.1990 öffentlich bekanntgegeben

**Arten für Böschungsbepflanzungen/Interimbepflanzung**

Betula pendula	Sandbirke	JPF1
Populus alba	Silberpappel	"
Rubus fruticosus	Brombeere	"
Ligustrum vulgare	Liguster	"
Salix caprea	Salweide	Steckholz
Rosa canina	Hundertrose	Zwob

**Emissionschutz und Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas**

Bepflanzung von Stellplätzen

Für je 4 Stellplätze auf öffentlichen und privaten Grundstücken ist ein großkroniger Laubbau zu pflanzen. Die Bäume sind so auf den Stellplätzen anzuordnen, daß die Baumkronen die Stellflächen überschatten. Die Parkplätze sind in sinnvollen kleineren Einheiten zusammenzufassen. Groß- und Samenparkplätze mit mehr als 30 Stellplätzen sind durch Anpflanzen von Laubbäumen u. Laubsträuchern zu gliedern.

Teilgliederung der Gewerbeflächen (gem. § 1 Abs. 4 - 9 BnVO)

Die Gewerbegrundstücke entlang der Seilichen Grenze des Geltungsbereiches (Umgehungsstraße) sowie die an öffentlichen Grünflächen angrenzenden Flächen sind für die Zusammenfassung von Betrieben ohne störende Auswirkungen (Lärm-Staub- und sonstige Schadstoffemissionen) auszuweisen.

Anlagen und Nutzungen sind hier so anzuordnen, daß keine störenden Geräusche, keine schwermetallhaltigen und/oder lösungsmittelhaltigen, gas- und staubförmigen Emissionen in benachbarte Wohn- und Mischgebiete oder in die der Erholung dienenden öffentlichen Grünflächen mittiert werden (gem. § 1 (5/9) BnVO und § 9 (1) Nr. 23 BauGB).

**Grundwasserneubildung**

Gemarkung Marburg  
Fl. 13

Gemarkung Cappel  
Flur 3

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister

Oberbürgermeister