

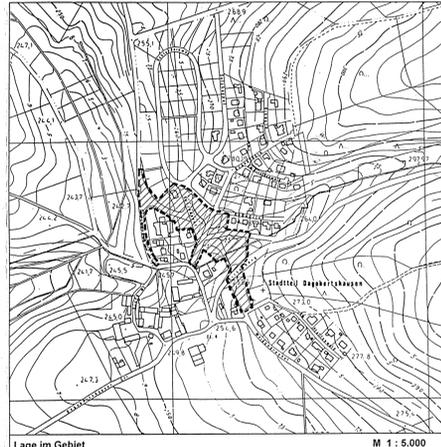
B-Plan 27/1 1. Änderung
 Dagobertshausen
 M: 1:500
 11.07.96

Entwurf

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 6 BauGB, § 4 BauNVO)**
 Allgemeines Wohngebiet
 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände vollständig in die Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen (§ 2 Abs. 3 BauNVO).
 GRZ 0,35 Grundflächenzahl
 Die Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.
 TH 6,0 m max. Traufhöhe; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut.
 FH 10,0 m max. Firsthöhe; gemessen von der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes, angesetzt wird die mittlere Höhe bis zum Schnittpunkt der Dachflächen.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 & 23 BauNVO)**
 offene Bauweise
 Baugrenze
 Überbaubare Grundstücksfläche
 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten und dem Straßenraum zuzurechnen.
 Die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen richtet sich nach der Hessischen Bauordnung (HBO) und der Garagenverordnung (GAVO) in der jeweils gültigen Fassung.
 Die Ermittlung der erforderlichen Einstellplätze / Garagen sowie deren Ausbaustandard richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Marburg.
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Straßenraum zugeordnet sind.
- Freiflächen**
 Mindestens 60% der nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Grün- / Gartenfläche anzulegen und zu unterhalten. Mindestens 80% der verwendeten Gehölze müssen standortgerechte Laub- bzw. Obstgehölze sein. Z.B.:
 Bäume: Winterlinde (Tilia cordata), Ahorn (Acer spec.), Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Esche (Fraxinus excelsior), Eberesche (Sorbus aucuparia), Vogelkirsche (Prunus avium), Als Obstbaumgehölze sind lokale Sorten wie z.B. Hauszwetschgen, Apfel, Birne und Kirsche anzupflanzen.
 Sträucher: Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Roter Hirteneigel (Cornus sanguinea), Hundrose (Rosa canina).
 Zur inneren Durchgrünung ist pro 100 m² Grundstücksfläche ein Laubbäumchen oder Obstbaumgehölz zu pflanzen. (Als Bestand vorhandene Gehölze (vor Baubeginn) sind bei Erhalt anrechenbar.)
- Niederschlagswasser, Oberflächenwasser und Grundwasser**
 Auf den privaten Grundstücksflächen sind die öffentlichen Flächen einschließlich Geweße, Fußwege, Pflanzstreifen, Höfe und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist der Kanalisation zuzuführen.
- Gestaltungsvorgaben (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 HBO)**
 5.1 **Dachgestaltung**
 Dachneigung
 Ausnahmen bei Dachbegrünungen sind zulässig.
 SD Satteldach
 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten einer Dachfläche darf max. 1/3 Breite der jeweiligen Gebäudelänge betragen. Die Vorderfronten der Dachaufbauten sind überwiegend als Fensterfläche zu gestalten.
 Für Dachneigungen sind nur Materialien mit ziegelroten bis braunen Farbönen sowie Schieferdeckungen und begrunte Dachflächen zulässig.
 5.2 **Einfriedigungen**
 im Vorgartenbereich sind als Einfriedung Hecken und Mauern max. 1,20 m, transparente Z. max. bis max. 1,60 m zulässig.
 Soweit Hecken an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, sind sie zu schneiden.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinien mit Straßenverkehrsfläche
 Abgrenzung zwischen privater und öffentlicher Fläche
 Öffentlicher Gehweg
 Diese Fläche ist als Pflasterfläche in einer Breite von 1,50 m herzustellen. In Höhe der Parzelle 62/8, 1-schichtiges Haus Nr. 2, ist der Gehwegbereich bis auf 5,00 m rufzuführen.
 Öffentlicher Fußweg - Versiegelung nicht zulässig
 Öffentliche Parkfläche - Versiegelung nicht zulässig
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 7 **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 Private Grünfläche - Versiegelung nicht zulässig
 Öffentliche Grünfläche
 Öffentlicher Fußweg
 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Fußweg vorzusehen. Die genaue Trassenführung des Weges ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
 Grünfläche mit integriertem Spielplatz - Versiegelung nicht zulässig
 Diese Fläche ist als naturnahe Fläche (extensive Pflege zwei- bis dreischichtig) anzulegen. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind zum benachbarten Grundstück hin Laubbäume (Heister) und Sträucher zu pflanzen. Die restlichen Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Nachfolgende Arten sind zu wählen:
 Bäume: Winterlinde (Tilia cordata), Ahorn (Acer spec.), Hirschele (Malus 'John Downie'), Rokitastanne (Aesculus hippocastum) oder Walnuß (Juglans regia).
 Sträucher: Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra).
 Friedhof - Erweiterungfläche
 Friedhof - Erweiterungfläche
 1 Diese Flächen sind als Sukzessionsfläche anzulegen und extensiv zu pflegen (einschichtig). Für die zeichnerisch festgesetzten Laubbäume sind Arten der nachfolgenden Pflanzenliste als Hochstämme zu wählen.
 Artenliste:
 Winterlinde (Tilia cordata) Esche (Fraxinus excelsior)
 Stieleiche (Quercus robur) Eberesche (Sorbus aucuparia)
 Traubeneiche (Quercus petraea) Hainbuche (Carpinus betulus)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
 Flächen für Wald
 In dem 15 m breiten westlichen Teilstück der Waldfläche ist durch ein gestuftes Waldaufbau sicherzustellen, dass der Gefahrenabwehr zwischen Wald und Gebäuden gemäß § 6 Abs. 15 HBO Rechnung getragen wird.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 Die in diesen Flächen vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln.
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Diese Fläche ist zu 30% mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen; die restlichen 70% sind der natürlichen Sukzession zu überlassen (Mind alle 3 - 4 Jahre).
 Parallel zur K 77 ist eine Baumreihe einer Baumart zu pflanzen (Hochstämme, Pflanzabstand 8,00 m, Abstand zwischen Baumstamm und Straßentrang 2,00 m); einschichtige Mahd im Bereich der Baumreihe. Baum- und Straucharten sind der Pflanzliste zu entnehmen.
 Laubbäume (Hochstamm oder Heister): Stieleiche (Quercus robur), Traubeneiche (Quercus petraea), Schwarzerle (Prunus glutinosa), Salweide (Salix caprea), Vogelkirsche (Prunus avium), Eberesche (Sorbus aucuparia).
 Sträucher (in Gruppen von 8-10 Pflanzen einer Art je Gruppe; Pflanzabstand 1 m): Weißdorn (Crataegus monogyna), Hainbuche (Carpinus betulus), Roter Hirteneigel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Hundrose (Rosa canina).
 Anpflanzung von Laubbäumen
 Laubbäume in öffentlichen Flächen sind als Hochstämme, 3xv, mit einem Stammumfang von mind. 14/16, in einem Pflanzabstand von mind. 10,00 m zu pflanzen. Laubbäume, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen gepflanzt werden, sind innerhalb eines Pflanzstreifens zum Fahrbahnrand hin zu pflanzen.
 Anpflanzung einer Baumgruppe
 Erhalt von Bäumen
 Laubbäume mit mehr als 50 cm Stammumfang (gemessen in 1,00 m Höhe) sind zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen gem. RAS-LG 4 1976 zu bewahren.
 Anpflanzung von Sträuchern
 Die in der Planzeichnung angegebenen Baumstandorte sind bei der Bepflanzung sinngemäß anzuwenden.
- Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
 Vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksbezeichnung
 Vorhandene Gebäude
 Beschlauf
 Empfohlene Parzellengrenzen
 Grenze des Änderungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 27/2 'Aulwiesen - Heckenreiter'.
 Mit Inkrafttreten der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 werden die Festsetzungen der am 27.10.1975 genehmigten 1. Änderung und Erweiterung zum Bebauungsplan Nr. 27/2 für die vom Geltungsbereich dieser Änderung erfassten Bereiche gegenstandslos.
 Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.
 Im Geltungsbereich sind nach § 23 HBNatG zu schützende Biotopflächen vorhanden.
- Sonstige Planzeichen**
 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, vorhanden
 Böschung
- HINWEISE**
 12.1 **Bodendenkmäler**
 Treten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und sonst. Funde (z.B. Scherben, Steingeräte, Skelette etc.) zu Tage, so ist gem. §§ 19 und 20 DSchd d. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Vor- und Frühgeschichte, Außenstelle Marburg, Kelterbach 10, unverzüglich zu informieren. Die Arbeiten sind vorübergehend einzustellen.
 12.2 **Brauchwasseranlagen**
 Der Einbau von Brauchwasseranlagen und Versickerungsanlagen wird durch finanzielle Zuschüsse der Stadtwerke Marburg gefördert.
 12.3 **Oberflächenwasser**
 Das Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken kann in die Kanalisation abgeführt werden, sollte aber auf den privaten Grundstücken weitgehend versickert, zur (Nutz-) Gartenbewässerung aufgefangan oder als Brauchwasser verwendet werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.
- EMPFEHLUNGEN**
 13.1 **Boden**
 Unbelasteter Erdaustausch soll verwendet werden, so daß bereits im Vorfeld der Planungen Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anfall unbelasteten Materials minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwendung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau bei der Gartengestaltung).
 13.2 **Fassadenbegrenzung**
 Für Gebäudefassaden, die auf einer Breite von mehr als 3,00 m keine Fensteröffnungen aufweisen, werden für die Süd- und Westseite sommergerichtet, für die Nord- und Ostseite immergrüne Rankengewächse empfohlen.
 Artenliste:
 Kletterlich Polygonum aubertii Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
 Pfeifenwinde (Aristolochia juliana) Blauregen (Wisteria sinensis)
 Efeu (Hedera helix) Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
 13.3 **Baumaterialien**
 Es wird empfohlen als Baumaterialien grundsätzlich einheimische, orts- und regionaltypische Materialien zu verwenden. Insbesondere sollten biologische und umweltfreundliche Baustoffe für die Fassaden- und Dachgestaltung gewählt werden.

1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27/1 DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "ORTSDURCHFART K 77" STADTTEIL DAGOBERTSHAUSEN

Entwurf
 Aufgestellt durch: pwf T. WELAND P. FAHRMEIER S. RÖHLING
 Breitscheidstraße 49, 34119 Kassel
 Tel. 0561 - 3 32 32 Fax: 3 40 67
 Maßstab: 1 : 500 Datum: Mai 1998
 gea. u. erg. Febr. 99 (61-K)



1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 27/1 DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "ORTSDURCHFART K 77" STADTTEIL DAGOBERTSHAUSEN

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung):
 - Baugesetzbuch (BauGB) - Garagenverordnung (GAVO)
 - BauNVO - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
 - Planzengesetz (PlanzG) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessische Bauordnung (HBO) - Hessische Bauordnung (HBNatG)

BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES
 Es wird beschiedigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
 Marburg, den 03.03.1999 (Siegel)
 * sowie der Gebüreebestand

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
 Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 durch die Bürgerinnen- und Bürgerversammlung am 25.11.1994.

ANHÖRUNGSVERMERK UND BETEILIGUNGSVERMERK
 Die Bürgerinnen- und Bürgerversammlung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden. Die Bürgerinnen- und Bürgerversammlung am 16.06.1997 bis 11.07.1997. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.06.1997 bis 11.07.1997.

OFFENLEGUNGSVERMERK
 Der Planentwurf mit Begründung hat in der Zeit vom 16.11.1998 bis 16.01.1999 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte gemäß § 3 BauGB am 16.11.1998.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27/1 wurde gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 09.03.1999 als Satzung beschlossen.

INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANES
 Bebauungspläne, die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus einem Bebauungsplan der Flächenminderungsart entwickelt worden sind, bedürfen nicht der Genehmigung gemäß Abs. 2 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde. Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde ist ortsüblich bekanntzumachen.
 Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 30.06.1999 öffentlich bekanntgegeben.