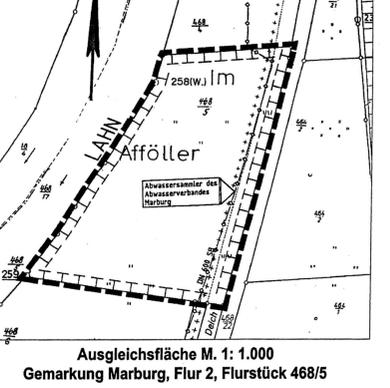
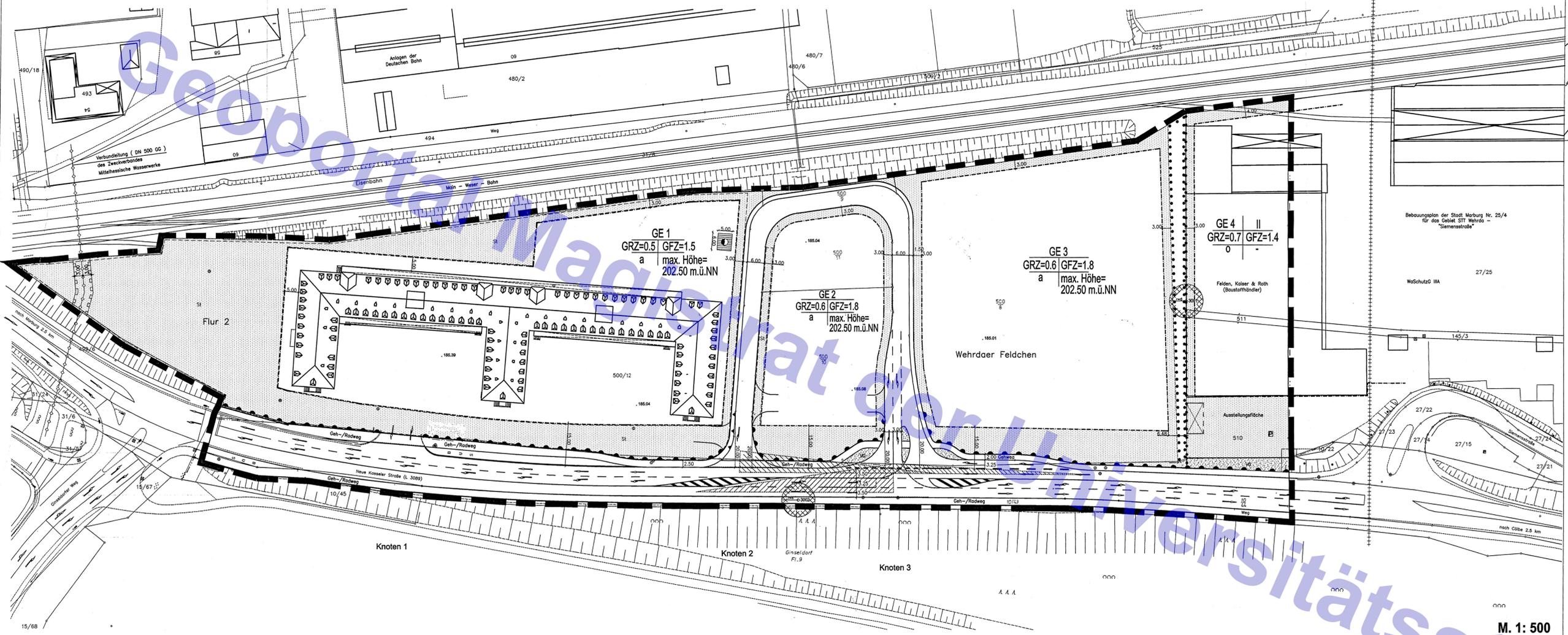


Bebauungsplan Nr. 6/9 für das Gebiet des "Ehemaligen US-Depots" an der Neuen Kasseler Straße in der Kernstadt



BEBAUUNGSPLAN NR. 6/9 FÜR DAS GEBIET DES "EHEMALIGEN US-DEPOTS" AN DER NEUEN KASSELER STRASSE Stand: 02. März 2000

Planovsteller:
Ingenieurbüro Karl G R I N G E L
Schubertstr. 8b, 35043 Marburg, Tel.: 06421/94818-0
Trieschweg 5, 34582 Borchen, Tel.: 05682/60069-0



Ausgleichsfläche M: 1:1000
Gemarkung Marburg, Flur 2, Flurstück 468/5



M: 1: 500

BEBAUUNGSPLAN NR. 6/9 FÜR DAS GEBIET DES "EHEMALIGEN US-DEPOTS" AN DER NEUEN KASSELER STRASSE

BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES
Es wird beschnitten, das die Grenzen und die Flurstücke mit dem Nachbarn des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. Die Katasterkarte vom 18.12.1999 liegt dem Plan bei.
LIEG. L. 1
Das Katasteramt Marburg-Hörsinghofen, Marburg, den 26.04.2000

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 28.05.1999

AHÖRUNGSVERMERK
Die Bürgeranhörung hat am 22.06.1999 bis 07.07.1999 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Der Bebauungsplan hat am 08.12.1999 bis 07.01.2000 öffentlich ausgelegt.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist am 22.07.2000 durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.03.2000 beschlossen worden.

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNGSKRAFT
Der Bebauungsplan ist am 22.07.2000 öffentlich bekanntgemacht.

- #### RECHTLICHE GRUNDLAGEN
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 - Planzonenverordnung (PlanZO)
 - vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - In der Fassung vom 20.12.1993
 - Vernichtung der Hessischen Landesregierung über die Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regeln in den Bebauungsplan
- #### ZEICHNERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- ##### 1. BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS § 9 (7) BauGB
- Nutzungsschablonen für GE 1, GE 2 und GE 3:
- 1. Gebäudeart
 - 2. Grundflächenzahl 3
 - 3. Geschosflächenzahl 4
 - 4. Bauweise
 - 5. Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen
- Nutzungsschablonen für GE 4:
- 1. Gebäudeart
 - 2. Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse
 - 3. Grundflächenzahl 4
 - 4. Geschosflächenzahl 5
 - 5. Bauweise
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Gewerbepark nach § 8 BauNVO
- Zulässig sind die Nutzungen gemäß § 8 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 - 3 BauNVO.
- Auf der Grundlage von § 1 (5) und (9) BauNVO sind Spielplätze und ähnliche Unternehmungen gemäß § 33) Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.03.1999 und Borelle nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Zulässig sind Läden bzw. Einzelhandelsbetriebe sofern sie 'aktiv zentrenorientierte Sortiment' wie z.B.
- Bäckerie, Bausamete
 - Möbel
 - Textilie, Bodenbeläge
 - Gartenartikel, Gartengeräte
 - Fast-Food, Metzgerei und Zäcker
 - Kinderwagen
- anbieten und keine wesentlichen Auswirkungen i.S. des § 11 (3) BauNVO damit verbunden sind.
- In GE 2 ist die Zuordnung zur Tankstelle ein Shop mit einer Fläche von maximal 400 qm Verkaufsfäche sowie ein Getränkemarkt mit maximal 400 qm Verkaufsfäche zulässig.
3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) Nr. 1 BauGB
- Grundflächenzahl GRZ nach § 16 (2) Nr. 1 BauNVO

- In GE 1 darf die zulässige Grundflächenzahl von 0,5 für die Anlage von Stellplätzen, Gemeinschaftsanlagen und Parkdecks mit ihren Zufahrten in Abweichung zu § 16 (4) Satz 2 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Geschosflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
- Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen nach § 16 (2) Nr. 4 BauNVO gemessen in mNN. Falls tal- und bergwärts unterschiedliche Höhen ermittelt werden, darf die geringste Höhe die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten. Ausnahmsregelungen gelten nur für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Schornsteine, Aufschiebschächte u.ä.
4. BAUWEISE GEMÄSS § 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 22 (4) BauNVO
- Die zulässige Bauweise ist als abwechslungsreiche Bauweise festgesetzt. Es gelten die Festlegungen der offenen Bauweise; jedoch werden die Längen oder Breiten der Gebäude nicht begrenzt.
5. OBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) Nr. 2 BauGB UND § 23 BauNVO
- Baugrenze nach § 23 (3) BauNVO
- Oberbaubare Grundstücksfläche
- nicht oberbaubare Grundstücksfläche
6. VERKEHRSANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) Nr. 11 UND (6) BauGB
- Verkehrsverkefrafache:
- Fahrspur
 - Gehweg
 - Strassenbegrenzungslinie
- Die ihnen Erfüllung der Verkehrsflächen ist nachrichtlich dargestellt und bildet die Ausgestaltung vorhalten.
7. EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (1) Nr. 4, 11 UND (6) BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Einleit
8. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALL- ENTWORTUNG UND ABWASSERBEIHEITUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) Nr. 13 UND (6) BauGB
- Zweckbestimmung: Tafelstation der Stadtwerke Marburg
- Höhenpunkt: vorhandene Gelände in m über NN
9. HAUPTVERSORGNUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN GEMÄSS § 9 (1) Nr. 13 UND (6) BauGB
- unterirdisch
- Die Art der Leitung ist im Plan näher bezeichnet

- Anpflanzungen im Bereich von 3,00 m beidseits der Rohrtrasse des Abwasseramtes des Abwasserverbandes Marburg sind nicht zulässig. Weiterhin sind Anpflanzungen und Geländeveränderungen im Bereich des Abwasseramtes nicht zulässig.
- #### 10. GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 15 UND (6) BAUGB
- Zweckbestimmung: Öffentliche Grünfläche
- Verkehrsg
- #### 11. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) NR. 10 BAUGB
- Die im Plan abgetragenen Grünflächen sind von jeglicher Bebauung, abtuhmenden Bauwerken sowie sonstigen Abgrenzungen in Höhen von jeweils 0,75 m über Fahrbahnhöhe der L. 3089 freizuhalten.
- #### 12. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 4 BAUGB SOWIE § 12 UND 14 BAUNVO
- Im GE 1 ist vorbehaltlich der nachstehenden Zustimmung eine Grenzbebauung durch Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen und Parkdecks zulässig.
- offene Bauweise
- #### 13. FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABRABRANGEN UND STÜTZ- MAUERN, SOWIE SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND GEMÄSS § 9 (1) NR. 20 UND (6) BAUGB
- Die für die Herstellung des Straßengerüsts erforderlichen Aufschüttungen, Abrabangen und Stützmauern sind auf den privaten Baufeldern anzulegen. Geländeerhöhungen sind innerhalb der Grundstücke zu vermeiden.
- #### 14. SONSTIGE PLANZEICHEN
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Gemeinschaftsanlagen und Parkdecks mit ihren Zufahrten
- Mt Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) zu bestellende Flächen
- Stufen belastet sind; Blindgängerverbotsschichten (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)
- #### 15. KENNZEICHEN FÜR VERKEHRSANLAGEN
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- alle Maße in Meter
- 185,08
- Höhenpunkt; vorhandene Gelände in m über NN
- Grenze des Trinkwasserschutzgebietes
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches sind nur nachrichtlich.

- #### GRÜNPFLANZERISCHES FESTSETZUNGEN
- ##### 1. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 23a BAUGB
- 1.1 Mindestbepflanzung der Grundstücksränderflächen
- Für das GE 1 gilt:
- Mindestens 5% des Grundstücks sind als Grünflächen anzulegen, d.h. mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, und dauerhaft zu unterhalten (Erläuterung: aufgrund der GRZ von 0,5 können maximal 50% der Grundstücke mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Auf weiteren 45% der Grundstücke können Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze bzw. Parkdecks mit ihren Zufahrten errichtet werden. Die restlichen 5% sind grünzuhalten).
- Für das GE 2 und das GE 3 gilt:
- Mindestens 20% der jeweiligen Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, d.h. mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, und dauerhaft zu unterhalten (Erläuterung: aufgrund der GRZ von 0,8 können maximal 60% der Grundstücke mit baulichen Anlagen überdeckt werden. Weitere maximal 20% der Grundstücke können gemäß § 19 (4) BauNVO mit den dort angegebenen Nutzungen überdeckt werden. Die restlichen 20% sind als Grünflächen anzulegen).
- Vorschlag Pflanzenliste Grundstücksränderflächen:
- | | | | |
|---------------------|-------------------|--------------------------------|---------------|
| Bäume | Feld-Ahorn | Blauschwingel | (blau) |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn | Schafschwingel | (grün) |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn | Schilgras | (grün-silber) |
| Carpinus betulus | Hainbuche | Wald-Feldahne | (weiß) |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche | Wald-Feldahne | (weiß) |
| Alnus nigra | Waldnuß | Immergrünchen | (gelb) |
| Quercus | Stieleiche | Waldstreuhan Gold | (gelb) |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere | Echter Weinst | (rot) |
| Tilia cordata | Winter-Linde | Sommer-Linde | (rosa) |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde | Berg-Linde | (weiß) |
| Ulmus glabra | Berg-Linde | weisse europäische Obstbaumart | |
- Sträucher / Hecken
- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Clematis vitalba | Gewöhnliche Waldrebe |
| Cornus avellana | Gewöhnliche Hasel |
| Rosa rugosa | Roter Hirtentagel |
| Crataegus laevigata | Zwergflügel Weißdorn |
| Crataegus monogyna | Eingetragener Weißdorn |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkräutche |
| Rhus typhina | Schlehe |
| Prunus spinosa | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Ribes uva-crispa | Stachelbeere |
| Rosa damascena | Rose |
| Rosa rugosa | Flötrose |
| Rosa rugosa | Waldrose |
| Rubus idaeus | Gewöhnliche Brombeere |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Ulmus glabra | Gewöhnliche Schneeballe |
- 1.2 Fassadenbepflanzung
- Fassadenfassaden sind mindestens zu 20% der Fläche dauerhaft zu begrünen. Die Fassadenbepflanzung wird nicht auf die geforderte Mindesthöhe der Grundstücke gemäß Punkt 1.1 angedreht.
- Vorschlag Artenliste Fassadenbepflanzung:
- | | | |
|------------------|---------------|-----------------------------|
| Actinidia arguta | Strahlhügel | (vollsonnig - halbschattig) |
| Antirrhinum | Plattenfarn | (vollsonnig - schattig) |
| Campsis radicans | Trompetenfarn | (vollsonnig) |

- 1.2 Dachbegrünung
- Falls gemäß Punkt 1.1 'Dachform und Dachneigung' der Baurechtsrechtlichen Festsetzungen begründete Dächer zur Ausführung kommen, wird diese Begrünung nicht auf die geforderte Mindesthöhe der Grundstücke gemäß Punkt 1.1 angedreht.
- Vorschlag Artenliste Dachbegrünung:
- | | | |
|----------------------------|-------------------|---------------|
| Festuca glauca | Blauschwingel | (blau) |
| Festuca ovina | Schafschwingel | (grün) |
| Koeleria glauca | Schilgras | (grün-silber) |
| Sedum album | Wald-Feldahne | (weiß) |
| Sedum album 'Laciniatum' | Wald-Feldahne | (weiß) |
| Sedum hybrid | Immergrünchen | (gelb) |
| Sedum floriferum | Waldstreuhan Gold | (gelb) |
| Sedum saxifraga | Echter Weinst | (rot) |
| Sempervivum heptactenoides | Sommer-Linde | (rosa) |
- #### 14. Mindestbepflanzung der Stellplätze
- Pro angelegten vier Stellplätze (d.h. von 1-4: 1 Baum, von 5-8: 2 Bäume usw.) ist, direkt daneben zueinander, mindestens ein standortgerechter Laubbau in der Mindestanzahl bis zur Hochstamm mit durchgehendem Laubdach, einmal verpflanzt und einem Stammumfang von 16 - 18 cm entsprechend nachfolgender Artenliste zur Überbestattung der Stellplätze anzupflanzen. Die Größe der offenen, wieder teil- noch vollstehenden Baumbäume ist mindestens § 9 zu betragen. Die Baumbäume sind durch geeignete Maßnahmen, wie Fahrsperren und Rammschutzvorrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.
- Die Bepflanzung der Stellplätze wird nicht auf die Mindesthöhe der Grundstücke gemäß Punkt 1.1 angedreht.
- Artenliste Parkplatzbepflanzung:
- | | |
|---|--------------------------------------|
| Größte Laubbäume für kleinere Stellplatzanlagen | Silz-Ahorn |
| Acer platanoides | Gewöhnliche Esche |
| Fraxinus excelsior | Ahorn-Hain |
| Platanus acerifolia | Gewöhnliche Esche 'Westhof's Glorie' |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Kaiser-Linde 'Palatia' |
| Tilia platyphyllos | Silz-Ahorn 'Cleveland' |
| Ulmus glabra | Herrlingel-Eiche |
| Cornus avellana | Baum-Hasel |
| Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' | Gewöhnliche Esche 'Westhof's Glorie' |
| Prunus lauro-cerasus | Stieleiche |
| Robinia pseudoacacia 'Monophylla' | Schlehenblau |
| Sorbus intermedia | Obelaxone |
| Tilia cordata 'Greenpeace' | Obelaxone |
- Wahlere Vorgehen zur Konstruktion und Gestaltung von Garagen und Stellplätzen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder sind der Stellplatzsetzung der Stadt Marburg zu entnehmen.
- #### 15. Begrünung der Grundstücke entlang der L. 3089
- Entlang der Kasseler Straße (L. 3089) sind in einem Abstand von ca. 15,00 m Bäume der Pflanzliste im Punkt 1.4 'Mindestbepflanzung der Stellplätze' anzupflanzen. Die Baumarten können ebenso im Zuge der Anlage eines Parkplatzes erfolgen. Die Pflanzmaßnahmen werden auf die Mindesthöhe der Grundstücke gemäß Punkt 1.1 angedreht, sofern sie nicht Teil der Mindesthöhe der Stellplätze sind.

- 1.6 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- #### 2. PFLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) NR. 20, 25 UND (6) BAUGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Ausgleichsflächen
- Auf dem Grundstück in der Gemarkung Marburg, Flur 2, Fl.-St. 468/5, das eine Größe von ca. 7.283 qm aufweist, ist die Renaturierung der Lahnau auf einer Länge von ca. 110 m vorzusehen. Hierbei sind abgestufte Geländeveränderungen auf einer Breite von 10 - 30 m auszubilden. Es sind durch Geländebearbeitung, Hartholz- und Weichholzbestände, die ein- bis zweimal pro Jahr von der Lahn überflutet werden, sowie ständig eingetragene Fischwasserbereiche herzustellen. Der verbleibende Rest der Fläche bis zum asphaltierten Radweg ist extensiv zu bewirtschaften und mindestens einmal pro Jahr zu mähen. Die Mähgut ist jährlich ab dem 15.06. zu entfernen. Sollte sich aus dem Grünland eine Feuchtwiese entwickeln, ist der Mähstopp nach weiter nach hinten zu verlagern. Nach Beseitigung der Bäume ist wieder Oberboden anzubringen, nach sind Bepflanzungen vorzunehmen. Die Fläche ist der Substraktion zu überlassen. Die Fläche ist nicht zu planieren, sondern erhält eine unregelmäßige Oberfläche. Die vorhandenen Gehölze entlang der Lahn sind zu schützen und zu erhalten. Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich mit der Umsetzung des Bauvorhabens im Bereich des ehemaligen US-Depots darzuführen.
- #### III BAURECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB UND § 7 HBO
- ##### 1. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
- Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 35 Grad. Flachdächer und fach geneigte Dächer bis 20 Grad, die eine Fläche von über 200 qm aufweisen, sind zu 80% zu begrünen.
- ##### 2. ENFRIEDNUNGEN
- Die Grundstücke können entlang der Verkehrsflächen eingefriedet werden. Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m sind zulässig. Zäune sind mit geeigneten Metallzäunen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m sind zulässig. Zäune sind mit geeigneten Metallzäunen (z.B. Wald-Gelbbirch, Weidenröschen, Efeu, Topfhanf, 80 - 100 cm) in einem Abstand von 1,00 m zu bepflanzen. Die vorhandenen Zaunanlagen erhalten Bestandeschutz. Wenn Heckens oder sonstige Bepflanzungen an die Verkehrsflächen angrenzen, sind diese zu schneiden und gleichmäßig zurück zu unterhalten.
- ##### 3. BEFESTIGUNG VON PRIVATEN FREIPLÄTZEN
- Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur zulässig, wenn dies wegen Art und Nutzung dieser Flächen erforderlich ist. Hierbei sind wasserundurchlässige Bestandeschutz, wenn Heckens oder sonstige Bepflanzungen an die Verkehrsflächen angrenzen, sind diese zu schneiden und gleichmäßig zurück zu unterhalten.
- Pkw-Stellplätze, Gaszuffahrten u.a. Flächen sind, soweit eine Befestigung erforderlich ist, ausschließlich mit wasserundurchlässigen Materialien herzustellen (z.B. Schottersteinen, Rasenpflaster, Pflaster mit breiter Fuge, wasserabweisende Decke).
- #### 4. ABFALLBEHALTERSTANDORTE UND LAGERPLÄTZE
- Wenn die Stellplätze für Müll- und Wertstoffbehälter bzw. Lagerplätze der Straße her eingesehen werden können, sind sie mit geeigneten immergrünen Pflanzen (z.B. Liguster, Mahonie, Efeu, Buchsbaum, Kirschlorbeer, Kletterpflanzen) auszustatten.

- #### 5. VERBEANLAGEN UND PREISSTAFELN
- Es ist nur Werbung innerhalb der Baugezonen zulässig, und zwar am Gebäude, auf den Flächen an der jeweiligen Grundstücksgrenze und am Hauptzugang mit indirekter Beleuchtung. Werbung auf den Dächern ist unzulässig. Laufendes und blinkendes Licht oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig.
- Für das zu erhaltende E-förmige Bestandsgebäude im GE 1 gilt: für die Ladenbetriebe das Erdgeschoss ist nur Werbung auf den Vorderfronten im Westen und Osten des Gebäudes zulässig. Die Höhe der Werbung darf 0,20 m nicht überschreiten. Im Norden und Süden des Gebäudes ist jeweils 1 Logo und auf der West- und Ostseite sind jeweils 2 Logos in einer maximalen Größe von 2,50 m zulässig. Innerhalb der Baugezonen sind zusätzlich zwei Werbegrößen mit Gesamthöhe von bis zu einer maximalen Höhe von 15,00 m über natürlich anstehendem Gelände zulässig.
- Auf dem Grundstück der Tankstelle westlich der Kasseler Straße (L. 3089) sind im nicht überbaubaren Bereich Preisstafeln, die der Information der Kunden dienen, zulässig.
- #### 6. STRASSENBELEUCHTUNG
- Für die Straßenbeleuchtung sind ausschließlich Naßdrucklampen zu verwenden.
- #### IV NACHRICHTLICHE HINWEISE GEMÄSS § 9 (8) BAUGB
- ##### 1. FREIPLÄCHENPLANUNG
- Das Baurecht ist eine Freiplächenplanung gemäß § 1 (1) Nr. 2 der Hessischen Bauordnung (BauVO) beizulegen, die einen nachprüfbar rechnerischen Nachweis über die Erhaltung der Freiplächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes enthält.
- ##### 2. DENKMALSCHUTZ
- Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steinfragmente oder Stielreste entdeckt werden. Diese sind nach § 9 DMBG (Denkmalschutzgesetz) unverzüglich dem Amt für Denkmalpflege zu melden. Funde und Fundstellen sind zu untersuchen und in geeigneter Weise zu sichern und zu dokumentieren. Bei Entdeckung zu schützen. Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen.
- ##### 3. SCHUTZ VON UNTERIRDISCHEN LEITUNGEN
- Nach Auswertung von Kleinfeldern liegen laut Angaben des RP Darmstadt. Teilbereiche des Flangebietes in einem Bombenbelastungsgebiet. Von Vorhandensein von Kampfmitteln aus solchen Flächen muß grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung der kampfmittelbelasteten Bereiche ist daher vor Beginn der geplanten erdengreifenden Bauarbeiten erforderlich. Zur Feststellung möglicher Blindgängerverstärkungen und der Belastungsgrenzen wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. Dabei wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise vorhandene Bombenblindgängern hinweisen. Die Punkte wurden koordinatennahmäßig erfasst und sind im Plangebiet gekennzeichnet.
- ##### 4. BODENVERUNREINIGUNG / KAMPFMITTELREINIGUNG
- Nach Auswertung von Kleinfeldern liegen laut Angaben des RP Darmstadt. Teilbereiche des Flangebietes in einem Bombenbelastungsgebiet. Von Vorhandensein von Kampfmitteln aus solchen Flächen muß grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung der kampfmittelbelasteten Bereiche ist daher vor Beginn der geplanten erdengreifenden Bauarbeiten erforderlich. Zur Feststellung möglicher Blindgängerverstärkungen und der Belastungsgrenzen wurde eine Luftbildauswertung in Auftrag gegeben. Dabei wurden mehrere Verdachtspunkte ermittelt, die auf möglicherweise vorhandene Bombenblindgängern hinweisen. Die Punkte wurden koordinatennahmäßig erfasst und sind im Plangebiet gekennzeichnet.
- ##### 5. ERDAUSHUB
- Bezüglich der Verwertung und Entsorgung von unbelasteten Erdaushub wird auf die 1. VwV Erdaushubabwasser (EAW) vom 11.02.1999 sowie die EAW-Verordnung vom 21.12.1992 verwiesen. Danach ist unbelasteter Erdaushub zu verwerten, so daß bereits im Vorfeld der Planung Möglichkeiten in Betracht zu ziehen sind, durch die ein Anteil von unbelastetem Material minimiert wird bzw. eine sinnvolle Verwertung gewährleistet ist (z.B. im Garten- und Landschaftsbau). Es ist zu prüfen, ob die Möglichkeit der Verwertung, ist der Erdaushub zwischenzuliegen.
- Erdaushub ist nur dann erlaubt, wenn seine Herkunft bekannt ist und Verunreinigungen weder ausgedehnt noch gerichtlich wahrnehmbar sind und wenn im Zweifelsfall bei begründetem Verdacht nicht eine Untersuchung der Ortswasserwerke des vorgenannten Erdaushub überlassen werden. Bei Überprüfungen der Ortswasserwerke ist das Vorgehen mit dem RP Gießen, Abt. Staatliches Umweltlabor Marburg, abzustimmen.
- ##### 6. SCHUTZGEBIETE
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet der Stadt Marburg. Die Grenze zur Schutzzone III A verläuft nördlich des Geltungsbereiches. Die Schutzzone III des Trinkwasserschutzgebietes verläuft südlich ca. 400 m in Richtung Nord-Nordwest.
- ##### 7. ABWASSER
- Gemäß § 51 (3) des Hessischen Wassergesetzes (HWVG) soll der Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, von der Regenwasser, als er anverwendet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüber hinaus in geeigneten Fällen versickert und mit einem Oberlauf an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden.
- ##### 8. ALTSTÄNDE
- Im Datum vom 16.07.1988 wurde seitens der Umwelt und Baugrund Consult GBR, ASt Zapfel 7, 51491 Overath, eine Untergrounduntersuchung im Bereich des ehemaligen US-Depots durchgeführt. Insgesamt konnten auf der untersuchten Fläche nur geringe Bodenbelastungen mit dem Schadstoff Nitratnitrobenzol (NO₂), nitrobenzolderivate, organisch-chlorierte Kohlenwasserstoffe (AOCX), leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (BLEX), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), polycyclische Diphthyle (PCD) und Schwefelwasserstoff (SW) nachgewiesen werden. Einzelne Überschreitungen von Grenzwerten bzw. Sanierungspegelwerten (Quecksilber, Benzol-pyren) beschränken sich auf die fast überall festgestellte anthropogene Luftschmutzung und sind als geringfügig zu bewerten. Asphaltreste gebunden.
- Verunreinigungen in unmittelbarer Nähe relevanter Grundstücke (aktuell) wurden lediglich im Bereich des Tanklagers (KV-Belebungs) nachgewiesen. Im übrigen kann die Untersuchungsfäche als gering belastet eingestuft werden.
- Weitere Informationen sind der o.g. Untergrounduntersuchung zu entnehmen.
- ##### 9. FERNWASSERLEITUNG
- Im Bereich des 6,00 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (ZMW) sind die Rohre (Rohrtrasse) für die Dauer des Bestehens der Lahn über die Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einbauten, beim Aufstellen von Masten oder sonstige Einrichtungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Lahn gefährden. Das Anbringen von Masten oder sonstigen Einrichtungen ist nicht zulässig, der Zugang für Unterhaltung- und Reparaturarbeiten zum Grundstücks sind jederzeit möglich sind. Im Reparaturfall ist die Lahn-Zufuhr zur Lahnreinigung gewährleistet sein. Im 0,00 m breiten Schutzstreifen der Fernwasserleitung jeweils 3,00 m beidseits der Rohre - dürfen keine Ver- oder Entwürfungsleitungen in Parallelführung verlegt werden.
- ##### 10. QUARTIERE FÜR FLEDERMÄUSE UND MAUERREGLER
- Es wird empfohlen, bei der Errichtung neuer Gebäude Quartiere für Fledermäuse und Mauerregler in Abstimmung mit dem AK Wildbiologie an der Universität Gießen zu schaffen.

