



- PLANZEICHEN**
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)Nr.1 BauGB; §1(2) BauNVO)
GE Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
 - MAB DER BAULICHEN NUTZUNG (§9(1)Nr.1 BauGB; §1(2) BauNVO)
GRZ=0,6 Grundflächenzahl (GRZ) (§16(2)Nr.1 BauNVO)
GFZ=1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§16(2)Nr.1 BauNVO)
 Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung, hier: Firsthöhe der Gebäude an jeder Stelle
 FH.max.=10,00m maximale Firsthöhe über geschüttem Geländeneiveau
 - BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§9(1)Nr.2 BauGB)
g geschlossene Bauweise (§22(3) BauNVO)
 Baugrenzen - von Baukörper nicht überschreibare Linie (§23(1)+3) BauNVO
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§23(5) BauNVO)
 - VERKEHRSLÄCHEN (§9(1)Nr.11 BauGB)
 Öffentliche Verkehrsfläche-Erschließungsstraße
 Öffentliche Verkehrsfläche-Fußweg
 Öffentliche Verkehrsfläche-Zweckbestimmung Parkstreifen
 - GRÜNFLÄCHEN (§9(1)Nr.15 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 - FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, FÜR HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§9(1)Nr.16 BauGB)
 Bachlauf
 - FLÄCHEN UND FÜHRUNG VON VERSORGENS-ANLAGEN UND -LEITUNGEN
 Fläche für Versorgungsanlage (§9(1)Nr.12 BauGB) Zweckbestimmung: Trafostation (3,0 x 8,0 m)
 Unterirdische Hauptversorgungsleitung, Kabeltrasse (§9(1)Nr.13 BauGB)
 - MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (§9(1)Nr.20 BauGB)
 Fläche mit Nutzungsbeschränkung: Sukzession
 - GEBIETE MIT NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN ODER FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINFLÜSSE IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§9(1)Nr.23und24 BauGB)
 Gebiet mit Beschränkung von Schadstoffemissionen s. textliche Festsetzung Nr. 3
 - BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§9(1)Nr.25a BauGB)
 großkroniger Baum lt. Festsetzung Nr.27a
 Erlensaum laut festsetzung Nr. 27f
 Flurhecke freiwachsend lt. Festsetzung Nr. 27d
 Obstbaum-Hochstamm
 - FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, SOWEIT ZUR HERSTELLUNG DES STRÄßENKÖRPERS UND DER BAUGRUNDSTÜCKE ERFORDERLICH (§9(1)Nr.26 BauGB)
 - GELTUNGSBEREICH (§9(7) BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN
 vorhandene Flurgrenzen
 Flurstücksbezeichnung
 entfallender Weg
 bestehende Böschungen
- TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- VORBEMERKUNG**
- Das Plangebiet ist laut Kanalentwurf zur Entwässerung Marburg-Cappel als Aufschüttungsgebiet vorgesehen. Die Bau- und Verkehrsflächen werden auf eine Höhe von NN 179,60 m aufgeschüttet.
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
- Die gemäß §8(2) BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. §1(5) BauNVO nicht zulässig.
 - Die gemäß §8(3)Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gem. §1(6)Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 Die Einrichtung von Einzelhandelsverkaufsflächen ist nur für die Selbstvermarktung von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.
 - Auf den östlich und südöstlich an die Planstraße angrenzenden Baugrundstücken sind Anlagen und Nutzungen so anzuordnen, daß keine störende Gerüche, keine schwermetall- und lösemittelhaltigen, gas- und staubförmigen Schadstoffe emittieren können (§9(1)Nr.23 BauGB).
 - Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. §14(1) BauNVO und Garagen und Stellplätze gem. §12(6) BauNVO nicht zulässig. Eine Ausnahme für straßenseitige Stellplätze regelt Festsetzung Nr. 13 Satz 3.
- Gestaltung der baulichen Anlagen § 118 HBO**
- Zulässig sind Dachneigungen von 0-30 Grad.
 - Dächer mit einem Neigungswinkel bis 20 Grad und einer Dachfläche von mehr als 100 qm sind dauerhaft zu begrünen (Grasdach oder vergleichbare dauerhafte Dachbegrünung).
 - Die Außenfassaden und Dachflächen der Gebäude sind in gedeckten, warmen Farbönen zu halten.
 - Alle Fassadenfronten ab einer Länge von 12 Metern sind durch vertikale Gliederungen (Fenster/Türen) oder Fest mit dem Gebäude verbundenen Rankgerüste zu untergliedern. Auf je 4 m Fassadenfront ist mindestens eines der vorgenannten Gliederungselemente am Baukörper anzubringen.
 - Die Gebäudefassaden sind in geeigneter Lage in einem Mindestabstand von 4 m mit selbstklimmenden oder Kletternden Rank- und Schlingpflanzen fähig zu bepflanzen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind in geeigneter Lage gem. Textlicher Festsetzungen Nr. 27f Kletterhilfen und Spaliere anzubringen.
 - Der Regenwasserabfluß der Gebäude mit einer Dachfläche von mehr als 100 qm ist in das Brauchwasser-Netz der Betriebe einzuspeisen oder ist auf der Grundstücksfläche durch Bau von Sickerschichten in geeigneter Zuordnung zu den Pflanzflächen zu verriegen. Die Kapazität der Sickerschicht ist auf eine maximale Regenspende (bis 300 l/a x ha) zu bemessen. Die Abflußleistung für Kies/Grundkörper sind bei der Ermittlung der Kapazitäten anrechenbar.
 - Die Schlaf- und Wohnräume der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie die Sozial- und Büroräume der Betriebe müssen durch entsprechende Grundrissgestaltung den Schallebenen (Bundeslaut und B.3) entgegen gesetzten Gebäudeseiten angeordnet werden.

- Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
- Die öffentlichen Verkehrsflächen - Bürgersteige sind in Betonsteinpflaster/Grönpflaster oder Betonplattenbelegen zu befestigen.
 - Die öffentlichen Fußwege sind mit wassergebundenen Decken aus mineralischen korngestutten Schottern und Kiesen zu befestigen.
 - Die Einstellplätze sind gem. Regelprofil als wassergebundene Decken auf Schotterunterbau aus korngestutten Schottern und Kiesen zu befestigen. Auf je 3 Stellplätze ist ein großkroniger Baum lt. Pflanzliste 27a zu pflanzen. Bei straßenseitiger Anlage von Stellplätzen ist die Pflanzung einer geschnittenen Hecke (lt. Pflanzliste 27c) als Abgrenzung zum Straßenraum vorzusehen.
 - Baumstreifen sind als durchgehende wassergebundene Decken in einer Mindestbreite von 1 m anzulegen. Die Bäume sind durch geeignete Poller gegen Beschädigungen zu schützen. Baumstreifen im Stellplatzraum sind in einer Mindestbreite von 2 m als wassergebundene Streifen anzulegen und mit Pollern gegen die Stellflächen abzugrenzen.
 - Die Planstraße ist beidseitig mit Eschen (Fraxinus excelsior Westhoffs Glorie, Hochstamm) zu bepflanzen. Der Baumabstand in der Reihe soll 12 m nicht überschreiten. Grundstückszufahrten sind von dieser Pflanzbindung ausgenommen.
 - Bituminöse Oberflächenbefestigungen sind ausschließlich im Bereich des Fahrprofils der öffentlichen Straßen zulässig.
- Freiflächen § 9 (1) Nr. 25 BauGB**
- Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem geordneten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
 - Die Flächen mit Pflanzbindungen und Pflanzgeboten sind sinngemäß der Pflanzzeichnung als Pflanzflächen mit differenziertem Artenpektrum lt. Bepflanzungsschema und Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzflächen auf Rohböden sind mit einer 20cm starken Oberbodenschicht anzudecken. Die Pflanzflächen auf vorhandenem Gelände sind ohne Aufbringen von Oberbodensubstraten durchzuführen.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu 30% der Flächen mit Bäumen der Pflanzliste (27 a + b) zu überstellen.
 - Die Anpflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Ziersträuchern ist nicht zulässig.
 - Der Einsatz von Herbiziden ist im Geltungsbereich des B-Planes unzulässig (§9(1)20 BauGB).
- Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 und 20 BauGB**
- Die öffentlichen Grünflächen sind durch zweimaligen Schnitt/Jahr extensiv frei- und zugänglich zu halten.
 - Die Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft sind der Sukzession zu überlassen (Entwicklungsziel: Erlensaum)
- Aufschüttungen § 9 (1) Nr. 14 BauGB**
- Aufschüttungen und Abgrabungen sind während der Aufschüttungen und Bauphasen nur auf den zur Bebauung und Aufschüttung/Abgrabung ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Vermeidung von Erosion mit der Saatgutmischung "Initialansaam" (Nr.26g) 5 gr/gm anzusäen.
 Die Dämme sind nach einer Setzungszeit von ca. 2 Jahren mit Arten der Pflanzliste (Festsetzung Nr. 27d) zu bepflanzen.
- Wasserflächen § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
- Die Verrohrung des südöstlichen Bachabschnitts ist zu entfernen und ein offenes Bachbett herzustellen.
- 27. Pflanzliste (Bäume, Sträucher, Ansaaten)**
- Hochstämme - großkronig**
 Fraxinus excelsior Westhoffs Glorie, Gemeine Esche, Hochstamm 3 x v.o.B. 14/16
 Tilia platyphyllos, Sommerlinde, Hochstamm 3 x v.o.B. 14/16
 Quercus robur, Steileiche, Hochstamm 2 x v.o.B. 14/16
 - Hochstämme - mittelkronig**
 Carpinus betulus, Hainbuche Hochstamm 3 x v.o.B. 12/14
 Malus sylvestris, Holzapfel Hochstamm
 Pyrus pyralis, Holzbirne Hochstamm
 - Geschnittene Hecken**
 5 Pflanzen je lfd. m der genannten Arten:
 Carpinus betulus (Hainbuche) 2 x v.o.B. 100-125 oder Acer campestre (Feldahorn-Heckenpflanze) 2 x v.o.B. 100-125
 - Sträucher für Böschungsbepflanzungen und Flurhecken**
 Pflanzschema B:
 zweireihige Rahmenheckenpflanzung
 8% Acer campestre (Feldahorn) 2xv.o.B. 100-125
 25% Carpinus betulus (Hainbuche) 2xv.o.B. 100-125
 17% Crataegus monogyna (Weißdorn) 2xv.o.B. 80-100
 8% Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) 2xv.o.B. 80-100
 25% Rosa canina (Hundsrose) 2xv.o.B. 80-100
 17% Viburnum opulus (Gem. Schneeball) 2xv.o.B. 100-125
 - Pflanzschema Erlensaum (im Bereich Grabenböschungen)**
 60% Alnus glutinosa (Schwarzerle) 2xv.o.B. 100-125
 40% Salix fragilis (Bruchweide) 1j.b.STH 100-125
 - Kletterpflanzen für Fassadenberankung selbstklimmende Arten**
 Für nord- und nordostexponierte Lage:
 Hedra helix (Efeu) TB
 für südwestexponierte Lagen:
 Parthenocissus Viticella (wilder Wein) TB
 Rank- und Schlingpflanzen, die Kletterhilfen benötigen:
 Clematis-Wildarten, Waldrebe, Lonicera-Arten, Geißblatt, Polygonum aubertii, Knöterich, Aristolochia, Pfeifenwinde
 - Initialansaaten**
 Die Initialansaaten sollen die Primär-Berandung auf den durch den Bauprozess betroffenen Standorten sowie den Schotterrasenflächen einleiten. Sie ist in einem Mengenverhältnis von 5 g/pro qm anzubringen.
 Zusammensetzung: (nach Gewichtsprzent)
 Agrostis tenuis (rotes Straußgras) 20%
 Agrostis stolonifera (weißes Straußgras) 20%
 Poa annua (einjähriges Rispengras) 60%

Lage im Gebiet M=1:5000

1. BEBAUUNGSPLAN DER STADT MARBURG NR 18/19

FÜR DAS GEBIET STT. CAPPEL - GEWERBEGEBIET SÜD III UND ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 18/17, CAPPEL-GEWERBEGEBIET SÜD II
 nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2191). Zuletzt geändert durch Gesetz vom ... in Verbindung mit der Baugesetzbuchänderung i. d. F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) und der Planverordnungsänderung vom 30.11.1991 (I S. 85) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 16.12.1977 (GVBl. 1 S. 21) geändert durch die Gesetze vom 6.4.1978 (GVBl. I S. 317) und vom 10.7.1978 (GVBl. I S. 179) u. vom 15.7.1990 (GVBl. I S. 395) u. 15.10.1990 (GVBl. I S. 538)

2. BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES
 Es wird beschnitten, daß die Grenzen und Beziehungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Marburg, den 01.12.1992

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
 Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 30.11.90

4. ANHÖRUNGSVERMERK
 Die Bürgeranhörung hat gem § 3 BauGB stattgefunden. Bürgerversammlung am ... Ausgelegt vom 26.06.1991 bis 31.07.1991

4b. OFFENLEGUNGSVERMERK
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 05.06.1992 bis 07.07.1992 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war ... ausgelegt am 29.05.1992 vollendet

5. SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen worden. von der Stadtverordnetenversammlung am 27.10.1992

6. GENEHMIGUNGSVERMERK / ANZEIGENVERMERK

7. VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde öffentlich bekanntgegeben