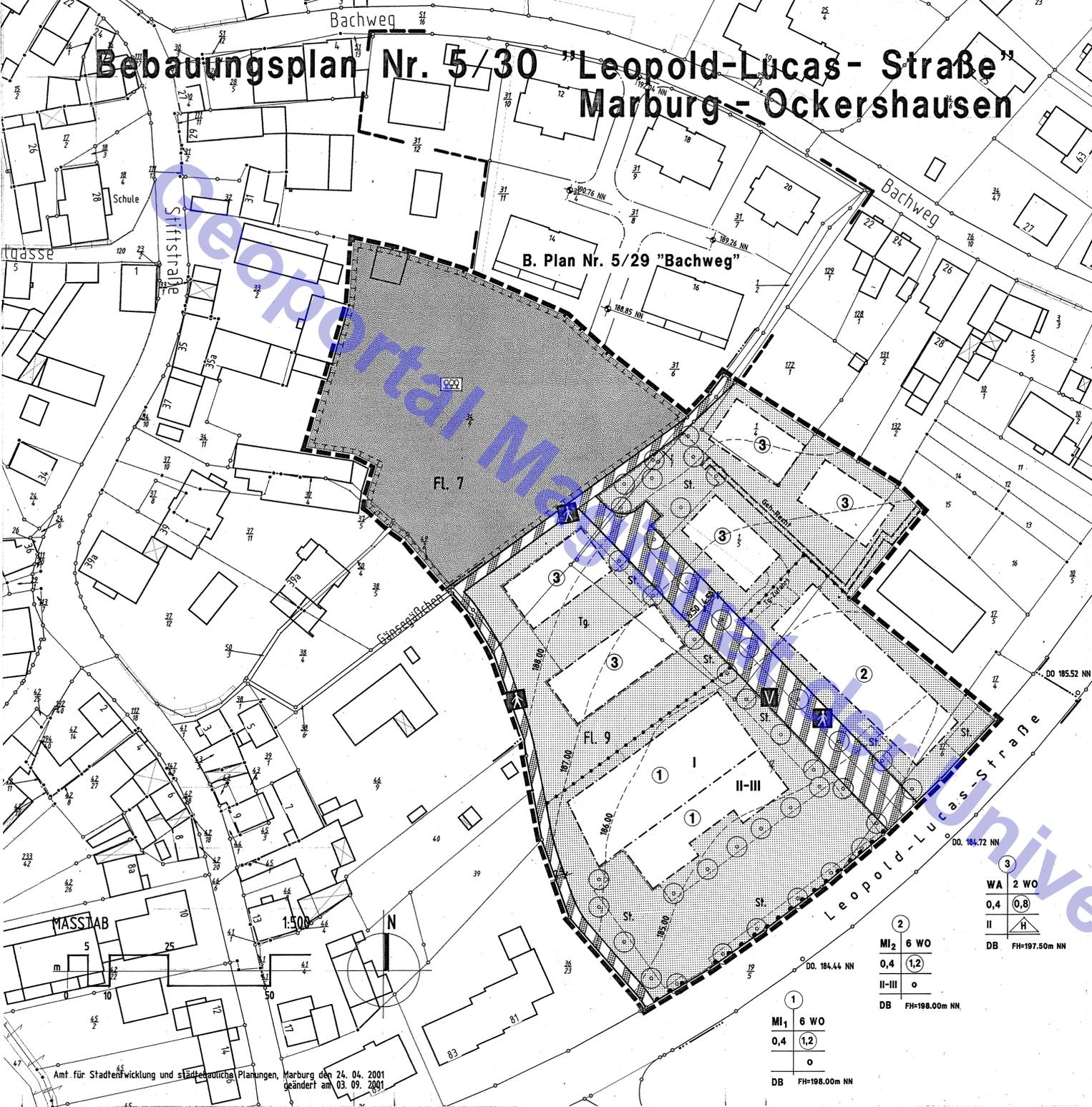


Bebauungsplan Nr. 5/30 "Leopold-Lucas-Straße" Marburg - Ockershausen



Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

- 1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1, 6 und 8 BauGB)
 - M1 eingeschränktes Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten) allgemein zulässigen Nutzungen und Betriebe und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.
Weiterhin wird das M1-Gebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO durch Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 gegliedert.
Die Andienung des geplanten Lebensmittelmarktes darf ausschließlich in folgenden Zeiten an Werktagen erfolgen:
6.00 - 7.30 Uhr; 8.30 - 11.30 Uhr und 13.30 - 20.00 Uhr
Es sind ausschließlich LKW, dem aktuellen Stand der Technik entsprechende LKW für die Andienung zu verwenden. Laute Schlägergeräusche beim Be- und Entladen sind zu vermeiden.
Der Schalleistungspegel der Kühlmaschine (Standort: nordwestlich auf dem eingeschossigen Flachdach) darf 67 dB(A) nicht überschreiten.
 - M2 eingeschränktes Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätigkeiten) allgemein zulässigen Nutzungen und Betriebe und die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO ausgeschlossen.
 - WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe werden gemäß § 1 (6) BauNVO ausgeschlossen.
 - 6 WO höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden
- 2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben gemäß § 21a (4) BauNVO Garagenschösser/Tiefgaragen unberücksichtigt.
 - 0,4 Grundflächenzahl

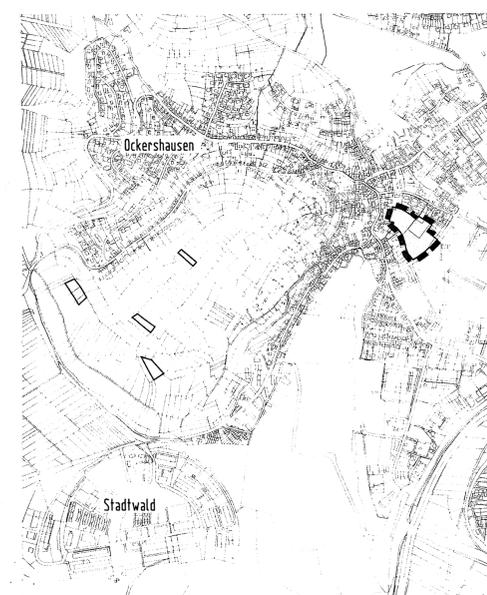
- Zahl der Vollgeschosse:
 - II als Höchstgrenze
 - II-III als Mindest- und Höchstmaß
- 5. **Bauweise, Baugrenze, Baulinie** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o offene Bauweise
 - H nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Carports und Stellplätze gem. § 12 (6) BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Die nicht überbaubaren Flächen ohne die gekennzeichneten Stellplätze sind mind. zu 80 % als private Grünfläche (Kräuterrasen) anzulegen und extensiv zu unterhalten. Insgesamt sind 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit standortgerechten Gehölzen lt. Artenverwendungsliste I zu bepflanzen (1 Baum entspricht 50 qm, ein Strauch 3 qm). Mind. 80 % der verwendeten Gehölze müssen standortgerechte Laub- oder regionaltypische Obstgehölze sein.
Zur inneren Durchgrünung ist pro 200 qm Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubholzstamm lt. Ordnung lt. Artenverwendungsliste I zu pflanzen (s. auch 7.).
 - Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Gestaltung sowie die Ausbildung des Straßenraumes ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan unter besonderer Berücksichtigung der gründerischen und siedlungsökologischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
- 4. **Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 87 HBO)
 - 4.1 Dachgestaltung
Dachbegrenzung, s. 7
Dachgauben, Zwerchhäuser u. a. Dachaufbauten sind bis zu 30 % der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zur äußeren Gebäudecke muss mindestens 2,00 m betragen.

- 4.2 Einfriedigungen
Einfriedigungen sind nur als Hecken zulässig. Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, jedoch ist ein ausreichender Bodenabstand von mindestens 20 cm einzuhalten, damit die Zäune keine Wanderungsbarriere für kleinere darstellten. Zur Straße darf ihre Höhe max. 1,20 m betragen
- 5. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
■ verkehrsberuhigter Bereich/Mischfläche
 - Fußweg
Die öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg - ist in einer wasserdurchlässigen Ausbaubauweise herzustellen, so daß der Abflußbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6. **Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Streuobstwiese (s. auch 7.)
- 7. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
 - Streuobstwiese
Um die Vitalität der gesamten Streuobstwiese auf Dauer aufrecht zu erhalten, sind mind. 20 regionaltypische Hochstammobstbäume ergänzend anzupflanzen. Alle 5 Jahre ist die Vitalität zu überprüfen und ggf. eine laufende Verjüngung durch Nachpflanzungen von 10 - 30 % des Baumbestandes vorzunehmen. Des Weiteren ist ein jährlicher Erziehungsschnitt des Baumes (Aufbau eines tragfähigen Kronengerüstes) und ein Erhaltungsschnitt alle 3 bis 5 Jahre notwendig. Wundverschluss und Maßnahmen gegen Wildverbiss sind vorzunehmen. Absterbende Bäume sind als spezieller Lebensraum für Insekten und Höhlenbrüter in Altbeständen (bis zu 10 % der Bäume) zu erhalten.



- 1. **Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 (1) Nr. 18 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft
- 2. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- A 1 Externe Ausgleichsfläche - Umwandlung von intensivgrünland in eine Streuobstwiese
Die Düngung der Fläche ist unzulässig. Anpflanzung von 22 regionaltypischen Obstbäumen (Hochstämme); gleichförmige Mahd; erster Mahdtermin nicht vor dem 15. Juni, der zweite Mahdtermin nicht vor dem 15. September (detaillierte Maßnahmenbeschreibung siehe S. 24 ff. des Grünordnungsplanes zum Bauantrag).
- A 2 Ausnahmenbeschreibung und Nutzungskonzept wie A 1, jedoch Anpflanzung von 15 Obstbäumen
- A 3 Rechtsmaßnahmenbeschreibung und Nutzungskonzept wie A 1, jedoch Anpflanzung von 23 Obstbäumen
- A 4 Maßnahmenbeschreibung und Nutzungskonzept wie A 1, jedoch Anpflanzung von 14 Obstbäumen

- Das Grünland ist durch zweimalige Mahd nach dem 15. Juni extensiv zu pflegen. Das Schnittgut ist abzuführen.
- anzupflanzender Einzelbaum
- Artenverwendungsliste I (Freiflächenbepflanzung):
Für die Gestaltung der privaten Freiflächen (nicht überbaubaren Grundstücksflächen) sind nachfolgende Gehölze zu verwenden. Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorte sind sinngemäß anzuzuwenden.
Bäume I. Ordnung:
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- Esche (Fraxinus excelsior)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Walnussbaum (Juglans regia)
Bäume II. Ordnung:
- Feldahorn (Acer campestre)
- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Eberesche (Sorbus aucuparia)
Sträucher:
- Hasel (Corylus avellana)
- Hartriegel (Cornus sanguinea)
- Weißdorn (Crataegus spec.)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Holunder (Sambucus nigra)
- Schneeball (Viburnum spec.)
- strauchförmige Ziergehölze ohne Artenvorgabe
Obstgehölze:
An Obstgehölzen sind nur hochstämmige, regionaltypische Sortierungen zu verwenden.
Artenverwendungsliste II (Straßenbäume):
- Gem. Esche (Fraxinus excelsior)
- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
- (Gehüllte) Vogelkirsche (Prunus avium „Plena“)
- 7.1 Dachbegrünung
DB Die Dachflächen der baulichen Anlagen sind dauerhaft mit einer extensiven Begrünung aus Sedum (Moos), Kräutern und Gräsern auszustatten. Die privaten Freiflächen ist innerhalb des Baugebietes in Riegeln zu versickern. Eine vorherige Brauchwasseruntersuchung für Haus und/oder Garten wird empfohlen (siehe auch Kap. 5.4 der Begrünung „modifiziertes Mischsystem“)
- 7.2 Fassadenbegrünung
Ungegliederte, über 30 qm große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Gebäudefassaden sind mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Artenverwendungs IV zu begrünen.
- 7.3 Niederschlagswasser/Oberflächenwasser
Das Niederschlags- und Oberflächenwasser der Baugrundstücke, der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung und der privaten Freiflächen ist innerhalb des Baugebietes in Riegeln zu versickern. Eine vorherige Brauchwasseruntersuchung für Haus und/oder Garten wird empfohlen (siehe auch Kap. 5.4 der Begrünung „modifiziertes Mischsystem“)
- 7.4 Oberflächenbefestigungen
Die Befestigung der Grundstücke ist auf die notwendige Erschließung der Gebäude und Zufahrten sowie auf die Terrassen zu beschränken. Alle Wege und Plätze sind als Pflasterflächen herzustellen. Die Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Ausbaubauweise herzustellen, beispielsweise durch Pflasterung mit hohem Fuganteil, Drainpflaster, Porenstein. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugengerüst, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 7.5 Bodenschutz
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich unzulässig.
- 8. **Sonstige Planzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
 - St. Stellplätze
 - Tg. Tiefgarage
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21) hier: begünstigte Gartengrundstücke/Furststücke 39 und 40
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 9. **Katasteramtliche Übernahme**
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Fl. 7 Flurnummer
 - 16 Flurstücksnummer
 - 188.00 vorhandene Bebauung mit Hausnummer
 - 188.00 Höhenlinie mit Meterangabe (NN)
- 10. **Hinweise**
Gemäß § 20 DtschG sind die Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde (z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste), die jederzeit bei Erdarbeiten entdeckt werden können, unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.



Stadtteil Ockershausen M= 1:10000

BEBAUUNGSPLAN NR. 5/30 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: OKKERSHAUSEN, „LEOPOLD-LUCAS- STRASSE“

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzonenverordnung (PlanZO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HesNatG)

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen gemäß § 1 (3) PlanZO vom 18.12.1990.
Stand: 18.09.2001
Marburg, den 19.09.2001
Katasteramt
Vermessungsdezernat
Oberbürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtversammlung beschlossen am 25.06.1999

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden. Bürgerversammlung am 16.02.2000, ausgelegt vom 21.02.2000 bis 14.03.2000

OFFENLEGUNGSVERMERK
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 02.07.2001 bis 03.08.2001 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß § 3 BauGB am 23.06.2001 vollendet.
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtversammlung am 15.06.2001 beschlossen worden.
Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG IN KRAFT TRETEN
Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 18.02.2002 amtlich bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Oberbürgermeister