PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) BAUGB UND § 1 (3) BAUNVO

WR — Reines Wohngebiet gemäß § 3 (1-4) BauNVO
Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO sind nicht zulässig

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) 1 BAUGB UND § 16 BAUNVO

0,25 — Grundflächenzahl (höchstzulässiger Wert)

0,45 — Geschossflächenzahl (höchstzulässiger Wert)
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich ihrer Umfassungswände und Treppenräume ganz in die Ermittlung der Geschossfläche miteinzurechnen gemäß § 20 (3) BauNVO.

I + I DG — Zahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
hier: I Vollgeschoss + 1 als Vollgeschoss anrechenbares Dachgeschoss

1.3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 2 BAUGB SOWIE § 22 BAUNVO

E — Bauweise offen, nur Einzelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind 80 % als Garten- und Grünfläche anzulegen. Auf je 100 qm nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum oder alternativ ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB). Diese Grünflächen sollen eine mind. 15 %-ige Strauchpflanzung einschließen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
Alle Wege- und Platzflächen einschließlich der Stellplatzflächen innerhalb der Baugrundstücke sind in einer wasserdurchlässigen Ausbauweise herzustellen, beispielsweise durch Kiesgeröll, Pflasterung mit Rasengittersteinen, Pflasterung auf Lücke mit Fugenbegrünung o. ä., so dass der Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird.
Oberflächenbefestigungen aus Bitumendecken sind unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).
Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück soweit als möglich zu verwerten und zu versickern.

Stellung baulicher Anlagen durch Einzeichnung der Hauptfirstlinie

1.4 HÖHE BAULICHER ANLAGEN GEMÄSS § 9 (2) BAUGB I. V. MIT § 18 BAUNVO

295.4 — Bezugspunkt
ist die dem betreffenden Grundstück zugeordnete Erschließungsstraße, gemessen in Grundstücksmitte. Die maßgeblichen Höhen über N.N. sind im zeichnerischen Teil eingetragen.

TH — max. Traufhöhen, straßenseitig
werden zwischen dem Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Dachhaut (Oberkante) mit der Außenwand gemessen.

max. Traufhöhen, rückseitig
werden zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem Schnittpunkt der Dachhaut (Oberkante) mit der Außenwand gemessen.

1.5 FLÄCHEN FÜR GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4 BAUGB SOWIE § 14 BAUNVO

Garagen sind nur im Bereich innerhalb der überbaubaren Fläche, Stellplätze und offene oder gedeckte Carports nur auf Flächenbereichen zwischen ihnen und dem Straßenraum zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 4 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen und Carports sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

1.6 GEMEINBEDARFSFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 5 BAUGB

Schule

K — Kindergarten

1.7 ANZAHL DER WOHNEINHEITEN GEMÄSS § 9 (1) 6 BAUGB

max. 2 WE/WO — Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

1.8 VERKEHRSFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 11 BAUGB

A — Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche - Fußweg -

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich - (Verkehrszeichen VZ 325 / 326)

VG — Verkehrsgrün

1.9 GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 15 BAUGB

Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung: Rodelhang

1.10 PLANUNGEN FÜR FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN SOWIE NATUR UND LANDSCHAFT GEM: § 9(1)20 BAUGB

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Zweckbestimmung:

Aufbau eines Waldsaumes.
Innerhalb dieser Fläche ist ein abgestufter Waldsaum anzulegen. Durch entsprechende dauerhafte Pflegemaßnahmen wird die Höhenentwicklung des Waldsaumes beschränkt, sodaß keine Bäume 1. Ordnung aufkommen können. Die Pflegepflicht übernimmt die Stadt Marburg.

Sukzessionsfläche, gelenkt durch Pflegemaßnahmen, wie oben

Streuobstwiese: Bestand

Streuobstwiese: Planung

GL — Grünland

1.11 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN; BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 25 A+B BAUGB

Erhalt von Einzelbäumen

Pflanzgebot für Einzelbaum

Erhalt von Sträuchern und Gehölzgruppen

Pflanzgebot für Sträucher und Gehölzgruppen

Für alle anzupflanzenden Gehölze erfolgt die Artenauswahl sowie die Sortierung gemäß der Pflanzliste: (siehe Begründung)

1.12 ZUORDNUNG DER AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN GEMÄSS § 9 (1A) BAUGB

EINGRIFF	AUSGLEICH
E — WR-Gebiet, überbaubare Grundstücksfläche	A

Die öffentliche Grünfläche/Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Streuobstwiese, Planung - und - Sukzessionsfläche - sowie die öffentliche Grünfläche/Fläche für Anpflanzung - Aufbau eines Waldsaumes - wird als Ausgleich den Eingriffen im WR-Gebiet auf den Flurstücken 1/130-Teilfläche-, 1/149, 1/150-Teilfläche und 1/151-Teilfläche- zugeordnet.

1.13 FLÄCHEN FÜR GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE GEMÄSS § 9 (1) 21 BAUGB

hier: Abwasserleitung für Schmutzwasser

hier: Wasserleitung (Mittelhessische Wasserwerke)

2. FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUORDNUNGSRECHT

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN GEMÄß § 87 HESS. BAUORDNUNG

2.1 DACHGESTALTUNG:

SD, PD — zulässige Dachformen bei Hauptbaukörpern sind Satteldächer und versetzte Pultdächer. Alle anderen Dachformen, einschließlich Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer, sind nicht zulässig. Satteldächer sind mit einer symetrischen Neigung herzustellen.
Zulässige Dachform bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, abgeschleppte Pultdächer mit derselben Dachneigung wie der Hauptbaukörper oder extensiv begrünte Flachdächer.

Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß, wie es im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Planeintrag festgesetzt ist.

Dachaufbauten (Dachgauben) sind insgesamt bis zu ½ der Gebäudelänge zulässig. Einzelgauben sind bis zu max. 1/3 der Gebäudelänge zulässig und als hochstehende Rechteckformate auszubilden.

Die Dachdeckung ist in ziegelrot bis braunrötlichen Materialien auszuführen.

Dacheinschnitte bzw. Negativgauben sind unzulässig.

2.2 EINFRIEDUNGEN:

Neu anzulegende Einfriedungen sind nur als Hecken aus einheimischen Laubgehölzen, Holzlattenzäunen oder Maschendrahtzäunen (bei denen ein Mindestabstand von 0,15 m vom Boden einzuhalten ist), sowie offenfugig vermörtelten Natursteinmauern, zulässig.
Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig.

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEMÄß § 9 (6) BAUGB

Mittelhessische Wasserwerke
Im Bereich des 8 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes „Mittelhessische Wasserwerke" (jeweils 4 m beiderseits der Rohrachse) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedigungen, keine Aufstellung von Masten oder sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (auch mit Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelungen) innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein größerer Bodenabtrag oder Bodenauftrag (mehr 0,5 m) ausgeführt werden.

Stadt Marburg
Die Stellplatzsatzung der Stadt Marburg vom 31. März 1995 wird nachrichtlich übernommen. Die entsprechenden Vorschriften der Stellplatzsatzung sind anzuwenden.

18 — vorhandene Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenze

Fl. 5 — Flurnummer

1/131 — Flurstücksnummer

4. SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

geplante Grundstücksgrenze

295.4 — Höhe über N.N (Normalnull)

14.00 — Maßangaben in Meter

vorhandene Böschung

Zufahrt

Zufahrtsverbot

5. HINWEISE

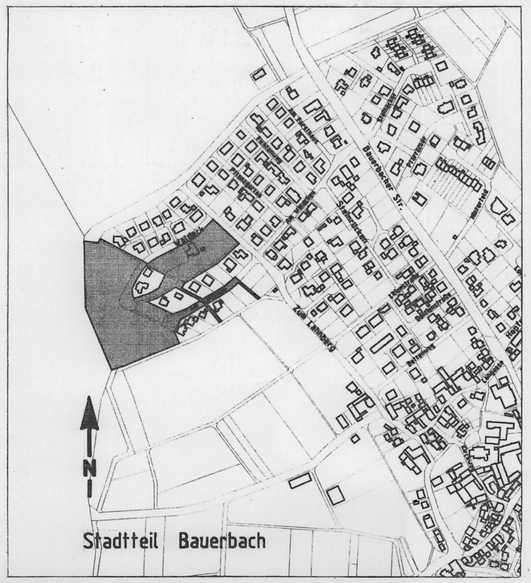
5.1 Hinweise für die Anforderungen an einzelne Baugesuche:

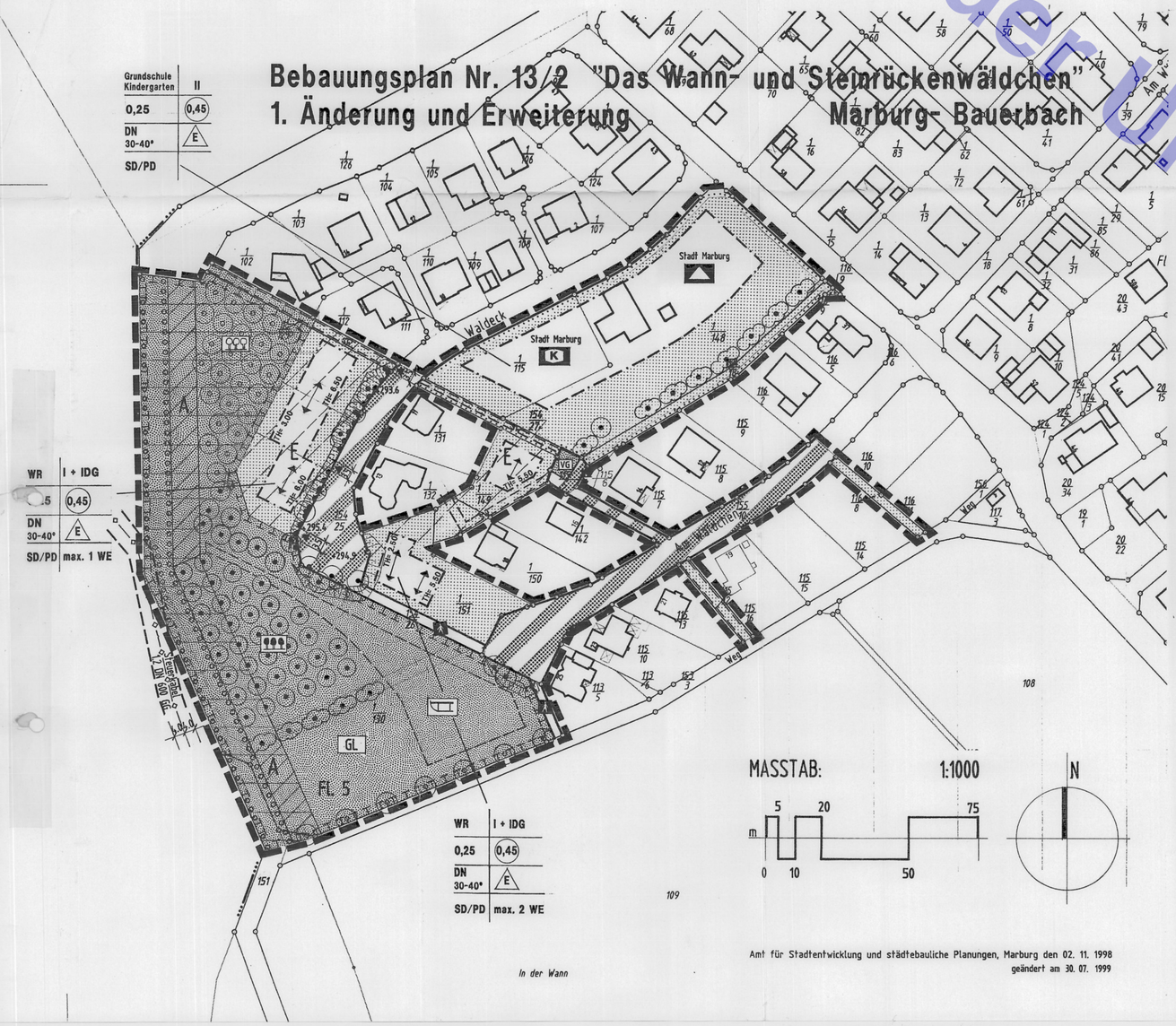
Landesdenkmalamt für Hessen
Gemäß § 20 (3) Denkmalschutzgesetz ist das Landesdenkmalamt unverzüglich zu benachrichtigen, wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

Sonnenenergie
Es wird empfohlen, bei der Objektplanung die Möglichkeiten der solaren Energienutzung voll auszuschöpfen. Ausnahmen oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Optimierung solarer Nutzungen können erteilt werden, wenn sie sich architektonisch einfügen sowie den Bestimmungen des § 31 BauGB entsprechen.

Landesamt für Bodenforschung
Die Baugrube sollte vor dem Einfluss von Oberflächenwasser geschützt werden, da der Löß schon bei geringer Wasserzufuhr zu Aufweichungserscheinungen neigt. Es ist auf eine frostfreie Gründung zu achten. Bei Drainagen im Löß muss beachtet werden, dass das feine Lößkorn sehr schnell aufgelöst und mit Wasser abtransportiert werden kann.

Hydrologie
Die evtl. im Baugebiet austretenden Quellen und quelligen Bereiche sind planungsmäßig zu erfassen, zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die Ableitung von erschlossenem Grund- und Quellwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig.





Bebauungsplan Nr. 13/2 "Das Wann- und Steinrückenwäldchen" 1. Änderung und Erweiterung Marburg- Bauerbach

Amt für Stadtentwicklung und städtebauliche Planungen, Marburg den 02. 11. 1998
geändert am 30. 07. 1999

In der Wann

BEBAUUNGSPLAN NR. 13/2, 1. ÄND. UND ERWEITERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: „DAS WANN- UND STEINRÜCKEN-WÄLDCHEN", STADTTEIL BAUERBACH

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgeetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HeNatG)

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES
Es wird bescheinigt, daß die Darstellung und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen gemäß § 1 (3) PlanzVO vom 18.12.1990.

Siegel — Marburg, den 01.02.2000
(Lips)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 27. 11. 1998
Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden.
Bürgerversammlung am _____, ausgelegt vom 16. 11. 1998 bis 16. 12. 1998

OFFENLEGUNGSVERMERK
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 13. 09. 1999 bis 13. 10. 1999 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am _____
vollendet.
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 25. 02. 2000 beschlossen worden.
Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK
Gemäß § 10 BauGB wurde der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan durch die Genehmigungsbehörde genehmigt.
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 06. 12. 2000 öffentlich bekanntgegeben.
Oberbürgermeister

Universitätsstadt Marburg
Geoportal Magistrat der