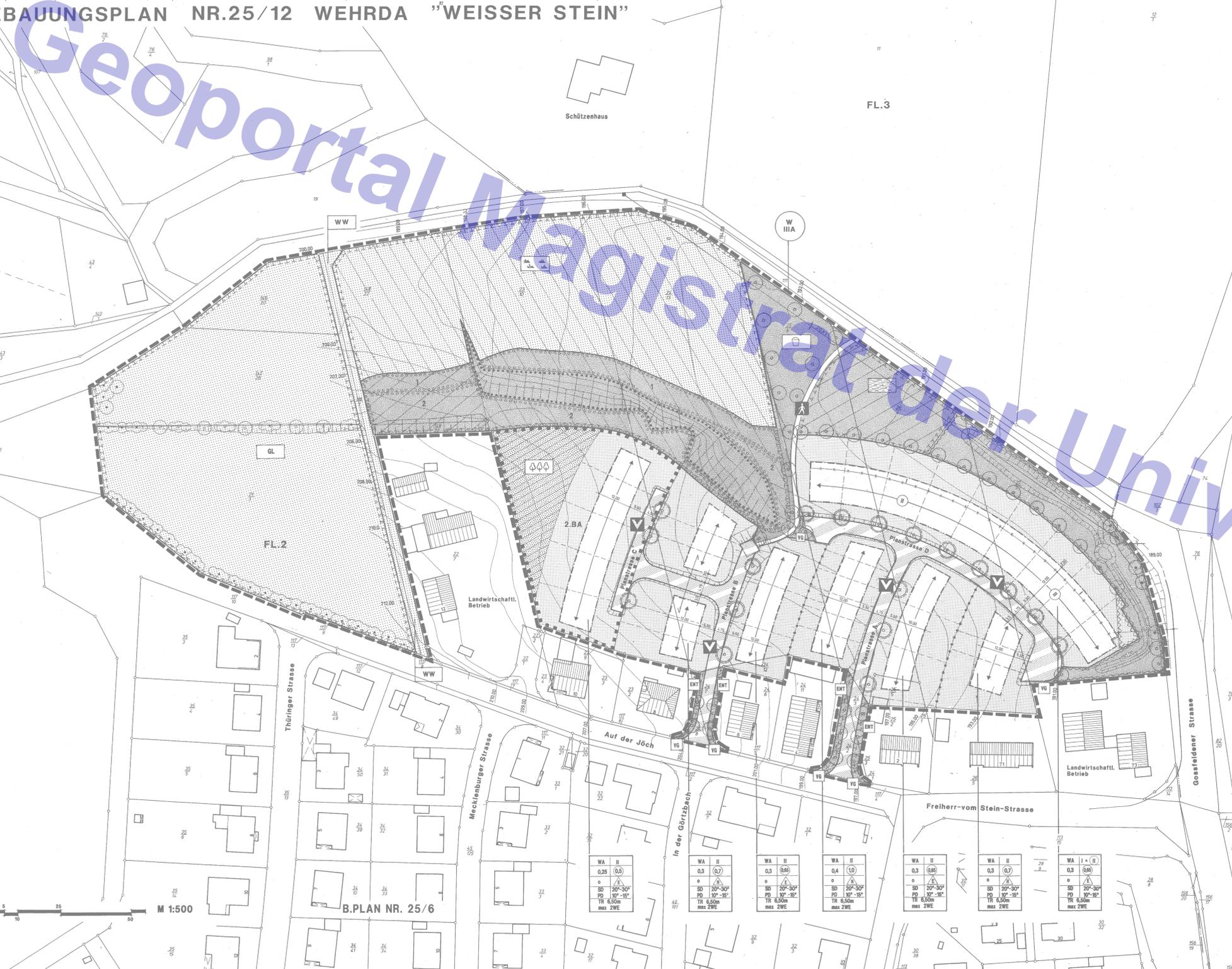


BEBAUUNGSPLAN NR.25/12 WEHRDA "WEISSER STEIN"

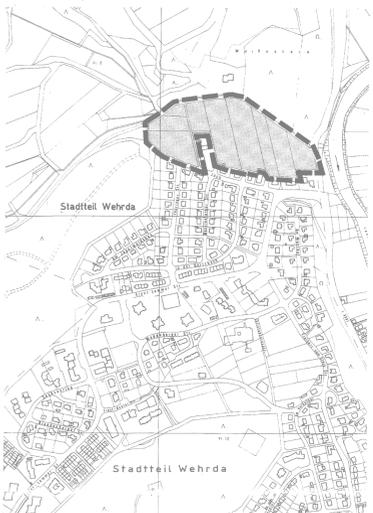


Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
WA
 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
max 2WE Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (je Wohngebäude) (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,6 Geschöflichenzahl als Höchstmaß
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppentürme und Umkleisegeln sind ganz in die Ermittlung der Geschöflichenzahl miteinzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
II Zahl der Vollgeschosse
II zwingend
TR 6,50m max. zulässige Traufhöhe i. Mittel zur Straße in Meter
 Bei bergseitig zur Straße gelegenen Gebäuden ist der Bezugspunkt der max. Traufhöhe die Flucht der Außenwand vom natürlichen Geländevertief bis Oberkante Dachstuhl.
 Bei talseitig zur Straße gelegenen Gebäuden ist der Bezugspunkt der max. Traufhöhe die Flucht der Außenwand vom Stufenansatz bis Oberkante Dachstuhl.
 (Diagramm: Natürlicher Geländevertief, Straßenniveau, Gebäude mit Traufhöhe TR 6,50m)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
0,6 Geschöflichenzahl als Höchstmaß
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der dazugehörigen Treppentürme und Umkleisegeln sind ganz in die Ermittlung der Geschöflichenzahl miteinzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
II Zahl der Vollgeschosse
II zwingend
TR 6,50m max. zulässige Traufhöhe i. Mittel zur Straße in Meter
 Bei bergseitig zur Straße gelegenen Gebäuden ist der Bezugspunkt der max. Traufhöhe die Flucht der Außenwand vom natürlichen Geländevertief bis Oberkante Dachstuhl.
 Bei talseitig zur Straße gelegenen Gebäuden ist der Bezugspunkt der max. Traufhöhe die Flucht der Außenwand vom Stufenansatz bis Oberkante Dachstuhl.
 (Diagramm: Natürlicher Geländevertief, Straßenniveau, Gebäude mit Traufhöhe TR 6,50m)
- Bauweise, Bauweise, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig
 nur Reihenhäuser zulässig
 Baumaße
 Baugrenze
 Hier ist, nachdem das Regenrückhaltebecken naturnah modelliert und die Vegetationsstruktur wieder hergestellt worden ist, mit einer 2 bis 3-schürigen Wiesengesellschaft durch Einsatz einer Feuchtwiese zu entwickeln.
 Bzgl. der Saatmischung (Feuchtwiese) wird auf den Grünordnungsplan verwiesen. Das Saatgut (2-malige Mahd/Jahr) ist abzugeben. Eine Düngung und Einsatz von Bioziden ist unzulässig.
 nichtüberbaubare Grundstücksfläche
 Garagen, Carports und Gärten sind nur innerhalb der Bauzonen oder zwischen ihnen und dem Straßenniveau zulässig.
 Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % als Gärten und Grünflächen anzulegen. Auf je 150 qm nichtüberbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein großblättriger, unheimlicher standortgenereller Laubbäum oder -strauch, ein hochstimmiger Obstbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
 Alle Wege und Platzflächen innerhalb der Bauzonen sind zu befestigen. Die Befestigung ist in einer wasserundurchlässigen, ausdauernden, rutschfesten, abriebfesten, schmutzabweisenden, pflegeleichten, durchlässigen, Pflasterung mit Rissen-Grostrassen, Pflasterung auf Gitter mit Folienbegrenzung o. ä.
 Oberflächenbefestigungen aus Baumrinden sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 Die vorgesehene Nutzung der Freizeitanlagen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem geneigten Freizeitanlagenplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und ökologischen Festsetzungen sowie der zusätzlichen Hinweise aus dem Grünordnungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 87 HGB)
 Dachgestaltung
 Auf den zu entsiegelnden Flächen sind Baumstreifen zu entwickeln. Hierbei sind die bestehenden Ein- und Ausfahrten zu berücksichtigen.
 SD Satteldach
 20°-30° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
 PD Pultdach
 10°-15° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
 Die Dachformen gelten ebenso für Garagen, Carports und Nebenanlagen, jedoch sind hier auch geringere Dachneigungen zulässig.
 Bei den Ortstrandgrundstücken sind auch für den Ortstrandbereich 2° bis 3° vor der Samenmaße abgemahnt worden sind (Abwurf des Mähgutes), eine 2 bis 3-schürige Wiesengesellschaft durch Heckenschnitt zu entwickeln.
 Das Saatgut (2-malige Mahd/Jahr) ist abzugeben. Eine Düngung und Einsatz von Bioziden ist unzulässig.
 Zwerchhäuser sind bei 8-Eckgeschossen nicht zulässig.
 Dachbänke sind bis zu 30 % der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig. Bei Gebäuden, bei denen 8-Eckgeschossen zwingend vorgeschrieben ist, sind Dachbänke an der Nordseite unzulässig.
- Entfendungen**
 Entfendungen sind entlang des öffentlichen Straßennetzes nur als Laubgehölzhecken zulässig.
 Bei den Ortstrandgrundstücken sind auch für den Ortstrandbereich nur Laubgehölzhecken zulässig, die evtl. mit einem Mischbaumstreifen (ohne Mauerwerk) Wandlung von Kleinsäumen) kombiniert werden können.

- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenbegrenzungslinie
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 verkehrsberuhigter Bereich/Mischfläche
 Fußweg
 Verkehrsgrünfläche
 Versiegelungen sind unzulässig.
- Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 oberirdisch
 unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 öffentliche Grünfläche
 Sportplatz
 flächenretter Versiegelungen sind unzulässig
 private Grünfläche
 Streubestanden
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses** (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 wasserwirtschaftliche Fläche - naturnaher Rückhaltebereich
 Hier ist, nachdem das Regenrückhaltebecken naturnah modelliert und die Vegetationsstruktur wieder hergestellt worden ist, mit einer 2 bis 3-schürigen Wiesengesellschaft durch Einsatz einer Feuchtwiese zu entwickeln.
 Bzgl. der Saatmischung (Feuchtwiese) wird auf den Grünordnungsplan verwiesen. Das Saatgut (2-malige Mahd/Jahr) ist abzugeben. Eine Düngung und Einsatz von Bioziden ist unzulässig.
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 landwirtschaftliche Fläche
 Wirtschaftsweg
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Entsigelung
 Erhalt und Pflege von Grünland
 extensives Grünland
 Weise mit Vernässungsbereichen
 Zur Entwicklung der Weise mit Vernässungsbereichen ist, nachdem die Ackerfläche umzäunt und die aufzunehmenden Stauden und Gräser im ersten Entwicklungsstadium vor der Samenmaße abgemahnt worden sind (Abwurf des Mähgutes), eine 2 bis 3-schürige Wiesengesellschaft durch Heckenschnitt zu entwickeln.
 Das Saatgut (2-malige Mahd/Jahr) ist abzugeben. Eine Düngung und Einsatz von Bioziden ist unzulässig.
- zu erhaltendes Feldgehölz**
 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und Stauden als Ergänzung und Puffer zum Feldgehölz
 Im Bereich 1 ist eine Staudenfur auf Basis einer Ackerbrache zu entwickeln.
 Im Bereich 2 ist eine Ergänzungspflanzung anzulegen. Im Inneren der Pflanzung sind dabei Klein- und großblütige Laubbäume als Überhälter zu pflanzen, während im Randbereich Stauden anzupflanzen sind. Bzgl. der Pflanzung, -dichte und -qualität wird auf den Grünordnungsplan verwiesen.
 Die gesamten Anpflanzungen sind entsprechend den unterschiedlichen Entwicklungsstadien zu unterhalten und zu pflegen.

- zu erhaltende Einzelgehölze und Gehölzstrukturen**
 anpflanzender Einzelbaum bzw. Obstbaum
 anpflanzende Gehölzstruktur
 anpflanzender Einzelbaum
 Pro Grundstück ist am Straßenrand mind. 1 großblütiger, einheimischer, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen. Standort ist nicht veränderbar.
 - Dachbegrenzung**
 Flachdächer sind externiv mit Gräsern oder Sukkulenten zu begrünen.
 - Regenwassernutzung**
 Zur Schonung der Trinkwasserversorgung wird empfohlen, das anfallende Dachflächenwasser aufzufangen und als Brauchwasser zu verwenden.
 - Bodenschutz**
 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden, Fungiziden sowie chemische Aufbaumittel ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Auf den landwirtschaftlichen Flächen ist Düngung und Schädlingsbekämpfung i. S. einer nachhaltigen Landwirtschaft anzustreben (reduzierter und angepasster Einsatz).
 - Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
- | Eingriff | Ausgleich |
|-----------------------------|--|
| WA-Gebiet 1, BA | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - extensives Grünland sowie die Flächen zur Anpflanzung von Gehölzen und Stauden als Ergänzung und Puffer zum Feldgehölz - Bereich 1 und 2 - (beidseitig, Grundstücke 2310 und 2413) |
| WA-Gebiet 2, BA | Private Grünfläche - Streubestanden |
| Öffentliche Verkehrsflächen | Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Weise mit Vernässungsbereichen, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Entsigelung sowie die Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und Stauden als Ergänzung und Puffer zum Feldgehölz - Bereich 1 und 2 - (beidseitig, Grundstücke 14922 und 14923) |
- Sonstige Planzeichen**
 Bauverbotzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 In der Bauverbotzone ist die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art, auch die nach BauNVO innerhalb der nicht überbaubaren Flächen zulässigen untergeordneten Nebenanlagen, unzulässig.
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugebietes, hier unterschiedliche Geschosshöhe
 Böschungen
 Flächen für Böschungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind von den Eigentümern der betroffenen Grundstücke zu dulden.
 2. Baustreife
 Vermahlung
 vorgeschlagene Grundstücksteilung
 Nachteilige Übernahme
 vorhandene Bebauung
 Flurgrenze
 Flurnummer
 Flurstücksgrenze
 Flurstücksmäße
 Wasserschutzgebiet
 umfasst den gesamten Geltungsbereich



LAGE IM GEBIET M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 25/12 DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: „Weißer Stein“, Stt. Wehrda

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191) i. V. mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 23.01.1991), des Wohnungsbauverordnungssetzes vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) und des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-7).

BESCHLEIßUNG DES KATASTERAMTES
 Es wird bescheinigt, daß die Grundstückszeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. (Lips) 1

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
 Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 26.03.1994

ANHÖRIGKEITVERMERK
 Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden.
 Bürgerversammlung am ... ausgelegt vom 08.07.1996 bis 09.08.1996

OFFENLEGUNGSVERMERK
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 18.05.1996 bis 24.06.1996 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 09.05./12.05.1996 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.1996 beschlossen worden.

Genehmigt
 mit Vgl. vom 24.05.1999
 Az.: 61 d 04/01
 Gießen, den 21.05.1999
 Regierungspräsident
 H. Aufhäuser

VERMERK ÜBER DIE AMTL. BEKANNTMACHUNG NACH DER GENEHMIGUNG
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.06.1999 öffentlich bekanntgegeben.

Oberbürgermeister