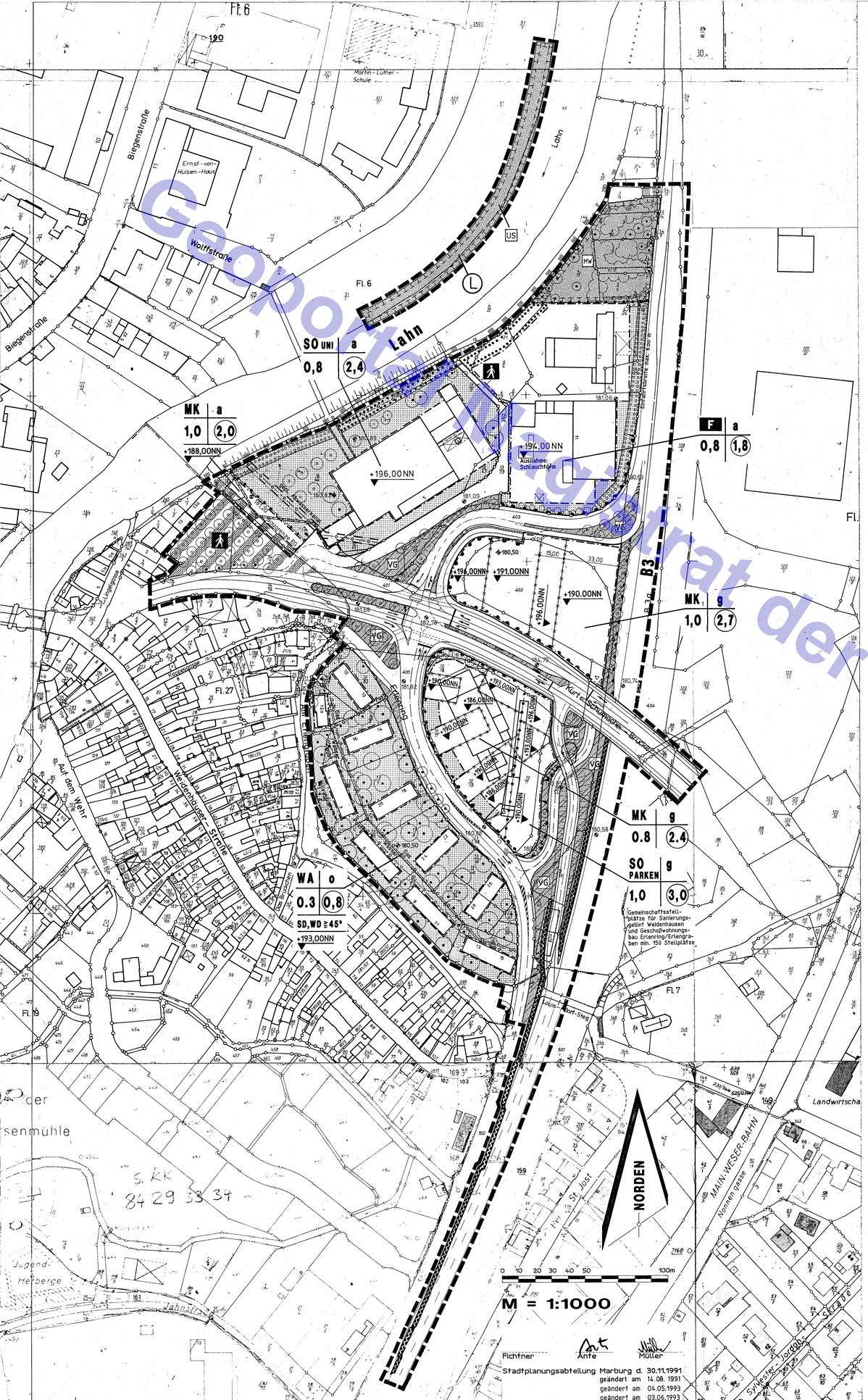


Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

MK Kerngebiet

Auf der Grundlage von § 1 (5) + (9) BauNVO sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen gemäß § 33 i Gewerbeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.1987 nicht zulässig.

Im Kerngebiet MK, sind entlang der Straßenfront zur B 3 Wohnungen gemäß § 1 (5) + (9) BauNVO **ausgeschlossen**.

SO UNI Sondergebiet Universität

SO PARKEN Sondergebiet Gemeinschaftsstellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung

2,4 Geschoßflächenzahl

Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben gemäß § 21 a (4) BauNVO Garagengeschosse unberücksichtigt.

1,0 Grundflächenzahl

+188,00NN Höhenfestsetzung:

die eingetragenen Festsetzungen der Höhenlage baulicher Anlagen bestimmen die maximale Gebäudehöhe (First, Attikaoberkante), untergeordnete Aufbauten über Dach (Aufzugsschächte, Treppenhaustürme, Kaminschächte u. a. m.) können zugelassen werden.

II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baugrenzen, Freiflächen

o offene Bauweise

g geschlossene Bauweise

a abweichende Bauweise;
gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes, abweichend von der offenen Bauweise, auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

EG / OG unterschiedliche Baugrenze in Erd- und Obergeschossen

Baugrenze

Baulinie

nichtüberbaubare Flächen

3.1 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und **Stellplätze** nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).

Freiflächen gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

3.2 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und derer Vegetationsausstattung ist vom Bauherren in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

3.3 Die in der Planzeichnung dargestellten Vegetationsbestände und Einzelgehölze sind zu erhalten. In jeder Phase der Baudurchführung sind Bäume und Vegetationsbestände vor schädigenden Einflüssen gemäß DIN 18 920 zu bewahren. Abgängige Vegetationsbestände sind durch Neupflanzungen aus dem Spektrum der Artenliste (vgl. Nr. 10.1 und 10.3) zu ersetzen.

3.4 Flächen mit Pflanzgeboten sind sinngemäß der Planzeichnung als Pflanzflächen mit differenziertem Artenspektrum lt. Bepflanzungsschema und Artenliste zu bepflanzen und entsprechend zu pflegen. Standortgerechter örtlicher Jungwuchs ist zu berücksichtigen. Im Bereich der Grundstückszufahrten entfällt die Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3.5 Die Anpflanzung von bodendeckenden Gehölzen und Ziersträuchern ist nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB).

3.6 Der Einsatz von Herbiziden ist im Geltungsbereich des B-Planes unzulässig (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

4. Gestaltung der baulichen Anlagen gemäß § 118 HBO

SD Satteldach

WD Walmdach

≧ 45° Dachneigung

Die Fassaden sind grundsätzlich in einem Abstand von 5 m mit selbstklimmenden oder kletternden Rank- und Schlingpflanzen flächig zu bepflanzen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind in geeigneter Lage Kletterhilfen und Spaliere anzubringen. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig.

Dächer mit einem Neigungswinkel bis 20 ° sind ab einer Größe von 100 m² zu 60 % der Dachfläche dauerhaft zu begrünen (Grasdach oder vergleichbare Dachbegrünungen). Die oberste Ebene von Parkierungsanlagen kann mit Hilfe von Pergolen begrünt (Rank- und Schlingpflanzen) werden.

5. Flächen für den Gemeinbedarf

F Feuerwehr

6. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung; hier: Fußgängerbereich/Platz

verkehrsberuhigter Bereich

Einfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.1 Die öffentlichen Verkehrsflächen – Bürgersteige – sind in Betonsteinpflaster/Großpflaster oder Betonplattenbelägen zu befestigen. Verbundsteinpflaster ist nicht zulässig (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

6.2 Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen – Zweckbestimmung Fußgängerbereiche und Plätze – sind mit wassergebundenen Decken aus mineralischen korngestuften Schottern und Kiesen zu befestigen. 50 % der Flächen können mit Belägen der Ziff. 6 befestigt werden (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

6.3 Die Einstellplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen sind mit Natursteinpflaster zu befestigen. Einstellplätze auf privaten Verkehrsflächen sind mit Natursteinpflaster oder wassergebundenen Decken aus korngestuften Schottern und Kiesen zu befestigen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

6.4 Die Stellplatzerschließungen und die privaten Erschließungsstraßen sind in Betonstein – Großpflaster – auf Schotterunterbau herzurichten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

6.5 Die Baumstandorte im Straßenraum sind als wassergebundene Decken oder mit weitfugig verlegtem Natursteinpflaster in Flächen mit einer Mindestbreite von 2 m und Mindestgröße von 9 m² anzulegen. Die Bäume sind durch geeignete Poller bzw. Baumschutzgitter gegen Beschädigungen zu schützen.

6.6 Baumstreifen im Stellplatzraum sind in einer Mindestbreite von 2 m als wassergebundene Streifen anzulegen und mit Pollern gegen die Stellflächen abzugrenzen. Für je 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum gemäß Artenliste so zu pflanzen, daß die Stellflächen verschattet werden (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

6.7 Bituminöse Oberflächenbefestigungen sind nur im Bereich des Fahrprofils öffentlicher Straßen zulässig.

6.8 Frostschutz- und Tragschichten sind aus korngestuften mineralischen Schottern oder aus zugelassenem Bauschuttrecyclingmaterial herzustellen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).

7. Flächen für Versorgungsanlagen

8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

oberirdisch

unterirdisch

9. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung **Verkehrsgrün** (vgl. textl. Festsetzung Nr. 9.1)

VG Verkehrsgrün

9.1 **Die Grünflächen – Zweckbestimmung Verkehrsgrün – sind als Gemisch von Steinerde, Mutterboden und Schotter (magerer Standort) anzulegen. Die Flächen sind mit der Saatgutmischung Wildblumen anzusäen und extensiv freizuhalten (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).**

9.2 Die allgemeinen Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Für Baum und Strauchpflanzungen sind die in der Artenliste angegebenen Arten und Qualitäten sinngemäß der Pflanzschemata zu verwenden (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB).

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (vgl. textl. Festsetzung Nr. 10.1 und 10.2).

MW Zweckbestimmung: Mittelwald

10.1 Die Fläche Mit Nutzungsbeschränkung zum Schutz und zur Pflege der Landschaft – Eichen-Hainbuchenwald – ist künftig nach dem Vorbild der Mittelwaldwirtschaft zu pflegen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

US Zweckbestimmung: Uferschutz der Lahn

10.2 Die Fläche mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft entlang der Lahn dient dem Uferschutz und soll von Fremdnutzungen freigehalten werden. Die Maßnahmen sind Ersatzmaßnahmen gemäß § 4 – 6 HENatG, Bepflanzungsvorschlag siehe Begründung Kapitel 5.4.

Flächen mit Bindungen zur Erhaltung und Gebote zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB

zu erhaltende Hester- und Stammbösche

zu erhaltende Hochstämme

Erhaltung von Bewuchs des Eichen-Hainbuchenwaldes, ergänzende Pflanzung (vgl. textl. Festsetzung Nr. 3.4)

anzupflanzende Hochstämme gemäß Artenliste

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenliste (vgl. textl. Festsetzungen Nr. 3.4)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 6; § 9 Abs. 6 BauGB)

L Landschaftsschutzgebiet

11. Aufschüttungen/Ablagerungen

11.1 Aufschüttungen sind während der Bauphasen nur außerhalb der Vegetationsflächen zulässig (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

11.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Vermeidung von Erosion mit der Saatgutmischung "Initialansaat" 5 g/m anzusäen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).

12. Pflanzliste für Pflanzgebote (Bäume, Sträucher, Ansaaten)

12.1 Hochstämme

Fraxinus excelsior, Gemeine Esche, Hochstamm
3 x v. o. B. 14/16
Tilia platyphyllos, Sommerlinde, Hochstamm
3 x v. o. B. 14/16
Quercus robur, Stieleiche, Hochstamm
2 x v. o. b. 14/16

12.2 Geschnittene Hecken

5 Pflanzen je lfd. m der genannten Arten:

Carpinus betulus (Hainbuche)
2 x v. o. B. 100 – 125
Acer campestre (Feldahorn – Heckenpflanzen)
2 x v. o. B. 100 – 125

12.3 Sträucher für Böschungsbepflanzungen und freiwachsende Hecken/Waldmäntel

Pflanzschema A:
mehrreihige Rahmenheckenbepflanzung

7 % Acer campestre (Feldahorn)
2 x v. o. B. 100 – 125
20 % Carpinus betulus (Hainbuche)
2 x v. o. B. 100 – 125
12 % Crataegus monogyna (Weißdorn)
2 x v. o. B. 80 – 100
7 % Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
2 x v. o. B. 80 – 100
7 % Prunus avium (Vogelkirsche)
2 x v. o. B. 80 – 100
13 % Cornus sanguinea (Hartriegel)
2 x v. o. B. 80 – 100
20 % Rosa canina (Hundsrose)
2 x v. o. B. 80 – 100
7 % Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
2 x v. o. B. 100 – 125
7 % Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
2 x v. o. B. 100 – 125

Pflanzschema B:
zweireihige Heckenpflanzung

8 % Acer campestre (Feldahorn)
2 x v. o. B. 100 – 125
25 % Carpinus betulus (Hainbuche)
2 x v. o. B. 100 – 125
17 % Crataegus monogyna (Weißdorn)
2 x v. o. B. 80 – 100
8 % Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
2 x v. o. B. 80 – 100
25 % Cornus sanguinea (Hartriegel)
2 x v. o. B. 80 – 100
17 % Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
2 x v. o. B. 100 – 125

selbstklimmende Arten:

für nord- und nordostexponierte Lage:
Hedera helix (Efeu) TB

für sonstige Lagen:
Parthenocissus Veitchii (wilder Wein) TB

Rank- und Schlingpflanzen, die Kletterhilfen benötigen:

Clematis-Wildarten – Waldrebe
Lonicera-Arten – Geißblatt
Polygonum aubertii – Knöterich
Aristolochia – Pfeifenwinde
Wisteria sinensis – Blauregen

12.5 Initialansaaten

Die Initialansaaten sollen die Primär-Berasung auf den durch den Bauprozeß betroffenen Standorten sowie den Schotterrasenflächen einleiten. Sie sind in einem Mengenverhältnis von 5 g/m² auszubringen.

Zusammensetzung (nach Gewichtsprozent):

Agrostis tenuis (rotes Straußgras) – 20 %
Agrostis stolonifera (weißes Straußgras) – 20 %
Poa annua (einjähriges Rispengras) – 60 %

13. Grundwasserneubildung

Das Oberflächenwasser von den nichtbegrünten Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten mit anschließender Nutzung für gärtnerische Zwecke oder als Brauchwasser im Gebäude. Das Fassungsvermögen der Zisterne soll mindestens 75 l/m² projizierte Dachfläche betragen. Ein Überlaufanschluß an die Kanalisation ist vorzusehen.

Bei entsprechender Prüfung des Baugrundes und soweit dies technisch möglich ist, kann die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall läßt sich das Fassungsvermögen auf 50 l/m² projizierte Dachfläche begrenzen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

14. Schutz für schädlichen Umwelteinwirkungen

14.1 Bauwerke sind baulich so auszuführen, daß bestehende Grundwasserströme nicht beeinträchtigt werden. Sofern Bauwerke – oder Teile von Bauwerken – nicht von baulichen Anlagen überstellt werden, darf der Abstand zwischen Oberkante Bauwerk und Geländeniveau 0,50 m nicht überschreiten.

14.2 Mit Inbetriebnahme des umgebauten Anschlußpunktes Marburg-Mitte an die B 3 werden im Rahmen der Lärmvorsorge/Lärmsanierung entsprechend der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV – passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB müssen bei bestehenden Gebäuden und bei der Errichtung von Gebäuden in den WA- und MK-Gebieten die Außenbauteile so ausgeführt werden, daß diese eine ausreichende Schallminderung ergeben. Das entspricht für Gebäude bzw. die Bebauung

- beiderseits der Kurt-Schumacher-Brücke ("Mensa-Ohr" und Feeser-Grundstück) auf den der Straße zugewandten Seite Schallschutzfenster der Klasse III mit einem Schalldämmaß von 35 bis 39 dB sowie für die Außenwände absorbierende Fassaden mit einem Dämmaß von 40 bis 44 dB;
- der dem Erlenring zugewandten Straßenseite des Feeser-Grundstücks Schallschutzfenster der Klasse II sowie absorbierende Fassaden mit Außenwänden von einem Dämmaß von 35 bis 39 dB;
- Erlenring 26, 3. Stockwerk, Ostseite, und Erlengraben 15, 3. und 4. Stockwerk, Nordseite, Schallschutzfenster der Klasse III mit einem Schalldämmaß von 35 bis 39 dB.

15. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Böschungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Die Lärmschutzwand ist beidseitig hochabsorbierend auszuführen: Aufstandshöhe max. 4,00 m

16. Nachrichtliche Übernahme

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

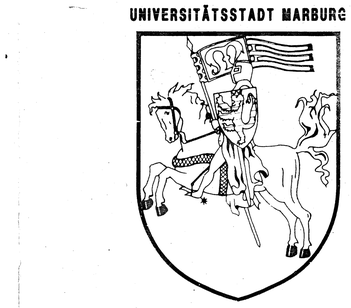
Fl. 6 Flurnummer

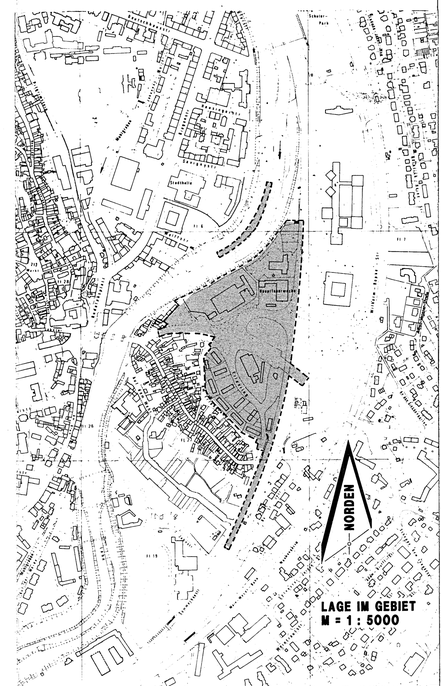
25/18 Flurstücksnummer

5 vorh. Bebauung

+ 180,00 vorh. Geländehöhen über NN

UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG





BEBAUUNGSPLAN NR. 7/3 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: MARBURG-MITTE "ERLENRINGSPANGE"

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i.d.F. vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2191). In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.127) und der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. Nr.3 vom 22.01.1991) sowie der Hess. Bauordnung i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBl.I 1978 I.S.2), geändert durch die Gesetze vom 06.06.1978 (GVBl.I.S.317) und vom 10.07.1979 (GVBl.I.S.179) und vom 19.07.1990(GVBl.I.S.395) und 11.09.1990 (GVBl.I.S.538).

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Marburg, den 06.11.1992 Siegel Im Auftrag [Lips] Vermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung

beschlossen am 21.02.1986 + 19. 12. 1991

UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die Bürgeranhörung hat gem. 3 BauGB. stattgefunden

Bürgerversammlung am – **Ausgelegt, vom** 29.10.1990 **bis** 24.11.1990

OFFENLEGUNGSVERMERK **05.07.1993 – 06.08.1993**

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 27.01.1992 **bis** 28.02.1992 **öffentl. ausgelegen.**

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gem. 3 **BauGB-Satzung am** 15.01.1992 **vollendet.** **25.06.1993**

UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gem. 10 **BauGB.** **22.10.1993**

von der Stadtverordnetenversammlung am 15.06.1992 **beschlossen worden.**

UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG Oberbürgermeister

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht. (§ 215 BauGB)
Verfügung vom 30.10.1992
Az.: 34-61 d 04/15 #
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 25.02.1994 **öffentlich bekanntgegeben.**

Oberbürgermeister

Geoportal Magistrat der Universitätsstadt Marburg