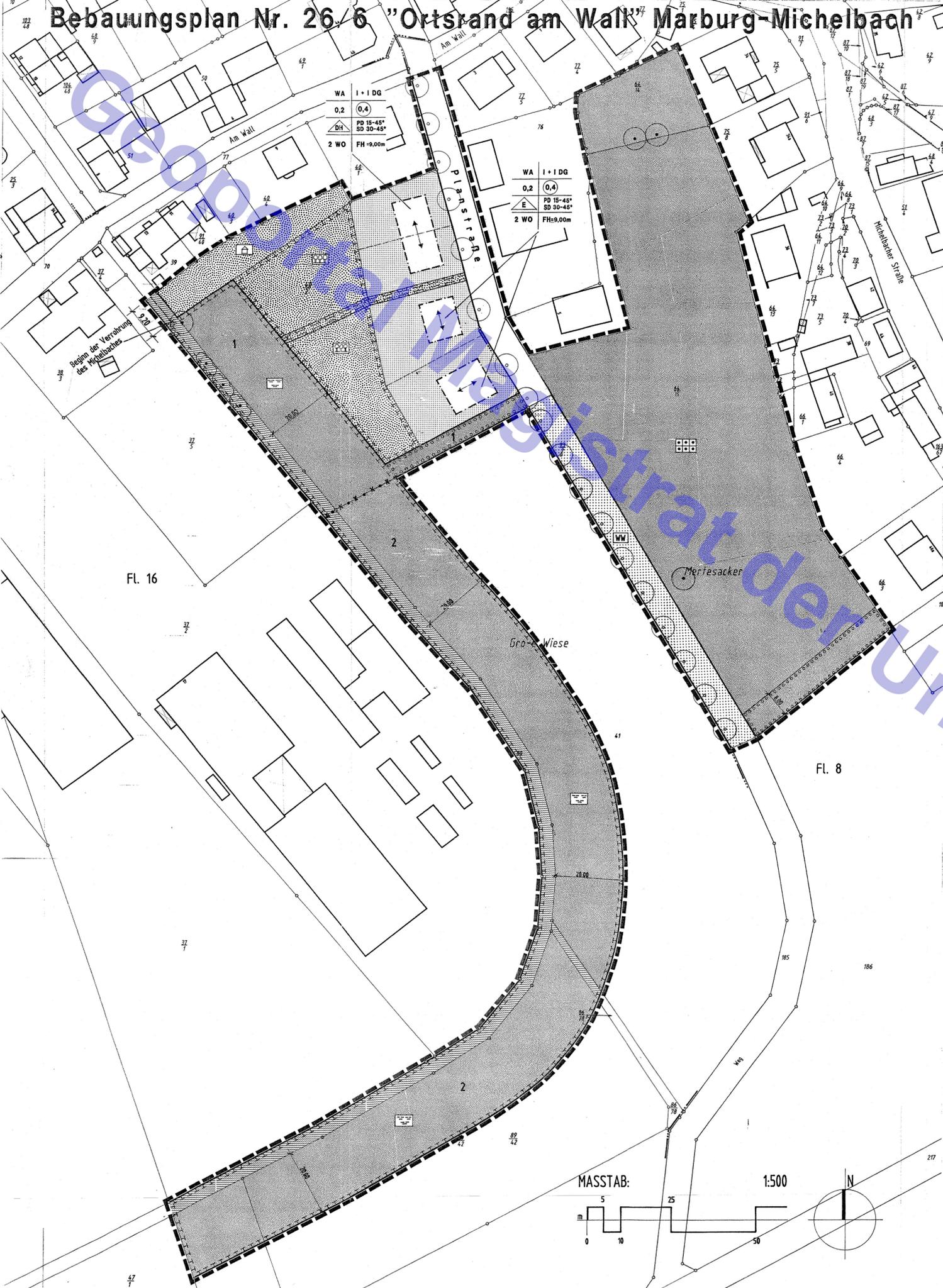


# Bebauungsplan Nr. 26/6 "Ortsrand am Wall" Marburg-Michelbach



## Planzeichen gemäß Planchenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
  - WA** allgemeines Wohngebiet  
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen.
  - 2 WO** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 0,4** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - 0,2** Grundflächenzahl
  - Zahl der Vollgeschosse:
  - I** als Höchstgrenze
  - I DG** Dachgeschosß als Vollgeschosß zulässig
  - FH -8,00m** max. zulässige First-/Gebäudehöhe in Meter gegenüber dem natürlich anstehenden Gelände („gewachsener Boden“).
- Bauweise, Baugrenze, Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - E** nur Einzelhäuser zulässig
  - DH** nur Doppelhäuser zulässig
  - Baugrenze**
  - nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur unmittelbar an der Planstraße zulässig. Stellplätze sind in einer wasserdurchlässigen Ausbaubweise herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**Freiflächen**

  - Die nichtüberbaubaren Flächen ohne die gekennzeichneten Garagen- und Stellplatzflächen sind mindestens zu 80 % als Grünflächen mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen. Auf je 150 m<sup>2</sup> nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer standortgerechter Laubbau oder alternativ dazu ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
  - Aus Bodenschützgründen (vgl. Festsetzung 10.3) sind alle zusätzlichen Wege- und Platzflächen innerhalb der Baugrundstücke in einer wasserdurchlässigen Ausbaubweise herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
  - Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und siedlungsökologischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 87 HBO)
  - Dachgestaltung**
  - Dachform:
  - SD** Satteldach
  - PD** Pultdach
  - 30-45°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
  - Die Dachform gilt ebenso für Garagen, Carports und Nebenanlagen, jedoch sind hier auch begrünte Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv mit Grasern oder Sukkulenten zu begrünen. Für eine extensive Dachbegrünung kann die Dachneigung bis auf 15° reduziert werden.
  - Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchhäuser sind bis zu 30 % der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig. Dachschornsteine (z. B. Loggia) sind ausgeschlossen.
  - Stellung der baulichen Anlagen - Hauptfrüchtrichtung -
  - Einfriedigungen**
  - Einfriedigungen sind nur als Hecken aus einheimischen Laubbgehölzen zulässig. Hierzu wird auf die nachstehende Vorschlagsliste (vgl. 10) verwiesen. Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, jedoch ist ein ausreichender Bodenstand von mind. 20 cm einzuhalten, damit die Zäune keine Wanderungsbarriere für Kleintiere darstellen. Zur Straße darf ihre Höhe max. 1,20 m betragen.
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
  - oberirdisch
  - unterirdisch
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - öffentliche Grünfläche
  - Dauerkleingartenanlage
  - Gartenparzellengröße: max. 350 qm pro Gartenparzelle 1
  - Gartenhütten: max. 15 qm + Freistell: max. 10 qm
  - Grundfläche: max. 2,50 m Holz
  - Gesamthöhe: Fundament:
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 

Eingriff	Ausgleich
WA-Gebiet	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
private Grünfläche	Bereich 1 - private Grünfläche - Obstbaumwiesengarten
öffentliche Grünfläche (Dauerkleingartenanlage)	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bereich 1 -
öffentliche Grünfläche (Dauerkleingartenanlage)	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bereich 2 - anzapflanzender Einzelbaum im Bereich des Wirtschaftsweges

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)
  - private Grünfläche
  - Obstbaumwiesengarten (vgl. 10)
  - Hausgarten

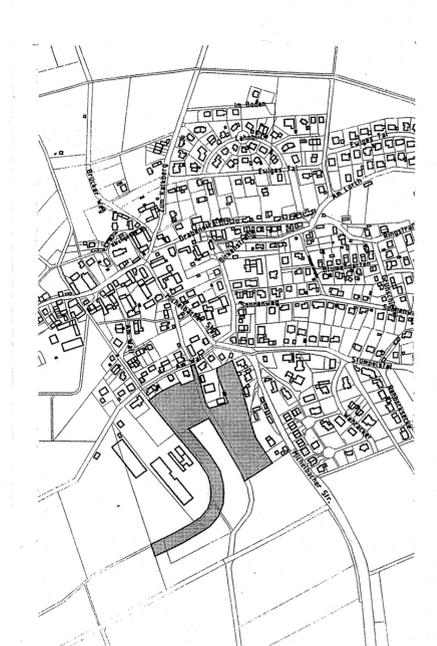
Der Hausgarten hat eine permanente Vegetationsdecke aufzuweisen. Flächenversiegelungen, Auf- und Abgrabungen sind unzulässig. Pro angefangene 100 qm ist ein hochstämmiger Obstbaum (alle Sorten für die freie Landschaft) zu pflanzen.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Hochwasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
  - Wasserfläche
- Flächen für die Landwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
  - Wirtschaftsweg

Ein weiterer Ausbau (zusätzliche Versiegelung) der bestehenden Fahrspur ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
  - Feuchtbereich entlang des Michelbaches
  - Innerhalb dieser Fläche ist die Tiefenerosion des Michelbaches durch gezielte Maßnahmen sowohl im Bachbett als auch in der Fläche zu stoppen, um so einen natürlichen Gewässerlauf zu erreichen. Um temporäre Feuchtbereiche entwickeln zu können, ist der Michelbach stellenweise in die Fläche auszuweichen. Die Versauerungszonen liegen innerhalb eines 10 m-Streifens entlang des Michelbaches. Punktuell entlang des Michelbaches und der neu anzulegenden Stillwasserzonen sind Gehölzgruppen aus Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bruchweiden (*Salix fragilis*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*) anzulegen. Der Gesamtschutzbereich ist lediglich einmal pro Jahr zu mähen.
  - Obstbaumwiesengarten
  - Die vorhandene Wiesenvvegetation ist zu erhalten und zu pflegen. Flächenversiegelungen, Auf- und Abgrabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist unzulässig. Pro angefangene 100 qm ist ein hochstämmiger Obstbaum (alle Sorten für die freie Landschaft) zu pflanzen. Die Fläche ist als Obstbaumwiesengarten zu pflegen.
  - Umgrenzung für Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Ortsrandeingrünung
  - Innerhalb dieser Fläche ist eine Gehölzanzpflanzung mit einem gegenseitigen Mindestpflanzabstand von 1,00 m und einem differenzierten Artenspektrum anzupflanzen und zu unterhalten. Die Anpflanzung ist zu machen und vor Wildverbiss zu schützen.
  - Vorschlagsliste:
 

(A) Acer campestre	- Feldahorn
(B) Acer platanoides	- Spitzahorn
(B) Betula verrucosa	- Birke
(B) Carpinus betulus	- Hainbuche
(B) Corylus avellana	- Walnuss
(B) Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
(B) Crataegus laevigata	- Zweiflügeliger Weißdorn
(B) Crataegus monogyna	- Eingriffener Weißdorn
(B) Fraxinus excelsior	- Esche
(B) Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
(B) Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
(B) Lonicera xylosteum	- Gemeine Heckenrosche
(B) Prunus avium	- Vogelkirsche
(B) Prunus spinosa	- Schlehe
(B) Quercus robur	- Stieleiche
(B) Salix caprea	- Salweide
(B) Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
(B) Sorbus aucuparia	- Eibersche
(B) Tilia cordata	- Winterlinde
(B) Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball
  - (B) = Baum
  - anzupflanzender Einzelbaum; hier Esche (*Fraxinus excelsior*)
  - Die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheibe hat mindestens 6 m<sup>2</sup> zu betragen. Die Baumscheibe ist im Bereich von Verkehrflächen und Stellplätzen durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrn und Rammschutzvorrichtungen, vor Verletzungen des Wurzelraumes zu schützen.
  - zu erhaltender Einzel- bzw. Obstbaum
  - zu erhaltende Weidengruppe
- Fassadenbegrenzung**
  - Alle fensterlosen Gebäudeaußenwände (dies gilt auch für die Gartenhütten der öffentlichen Grünflächen-Dauerkleingartenanlage) sind pro angefangene 5,0 m und alle Garagenaußenwände sowie Mauern pro angefangene 2,0 m mit mindestens einem Kletter- bzw. Rankgehölz zu begrünen.
- Grundwasserschutz und -neubildung**
  - Das auf den nichtbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser im Gebäude (Regenwassernutzungsanlage) zu verwenden. Für das verbleibende Niederschlagswasser und das Niederschlagswasser von den Gartenhütten ist eine Zwischenspeicherung zur gärtnerischen Wiederverwendung vorzusehen. Der Oberflächenlauf in beiden Fällen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück bzw. Gartenparzelle oberflächlich zu verpackern. Alternativ dazu ist das Regenwasser von Dachflächen in ein offenes und bepflanzt Graben- und Muldenabfuhrsystem abzuführen und in den Michelbach einzuleiten.
- Bodenschutz**
  - Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Luftunreinheiten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
  - Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 

Eingriff	Ausgleich
öffentliche Grünfläche	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Bereich 2 - anzapflanzender Einzelbaum im Bereich des Wirtschaftsweges

- Sonstige Planzeichen**
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Zuordnungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB
- Nachrichtliche und katasteramtliche Übernahme**
  - Flurgrenze
  - Flurstücksgrenze
  - Flurnummer
  - Flurstücknummer
  - vorh. Bebauung



**BEBAUUNGSPLAN NR. 26/6 DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET „ORTSRAND AM WALL“ STADTEIL MICHELBACH**

**RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GAVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

**BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen gemäß § 1 (3) PlanzVO vom 18.12.1990, noch dem Stand vom 03.01.2001.

Siegel Marburg, den 17.01.2001  
Katasteramt

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung Marburg beschlossen am 27. März 1999

**ANHÖRUNGSVERMERK**

Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden. Bürgerversammlung am ... ausgelegt vom 08. März 1999 bis 16. April 1999

**OFFENLEGUNGSVERMERK**

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 10.01.2000 bis 10.03.2000 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß § 9 Abs. 1a BauGB am 31.12.1999 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27.10.2000 beschlossen worden.

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 05.09.2000 öffentlich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.