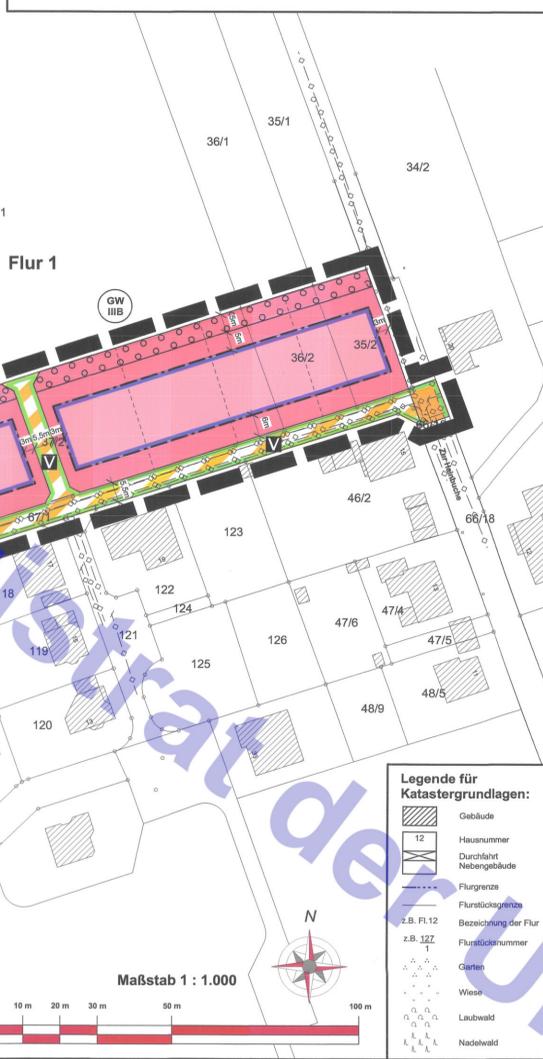


Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	Anteil
Wohnbauflächen	9.255 qm	82,9 %
davon: Fläche zum Anpflanzen	578 qm	5,2 %
Verkehrsfläche	200 qm	1,8 %
Verkehrsberuhigter Bereich	1.703 qm	15,3 %
GESAMT	11.158 qm	100,0 %

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Gebiets-typ	GRZ	GFZ	VG	Bau-weise	Dach-nelgung	Dach-form	First-höhe (FH)
WA	0,3	0,5	II	O / ED	20° - 40°	SD, WD, PD	9 m



Legende für Katastergrundlagen:

- Gebäude
- Hausnummer
- Durchfahrt Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bezeichnung der Flur
- Flurstücknummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Garagenverordnung (GaVO)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

II Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

GFZ Geschossflächenzahl

FH Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise
- Baugrenze
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser

Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Schutz von Versorgungsleitungen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme: Entwicklung einer Randeingrünung Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gekennzeichneten Fläche ist eine durchgängige Randeingrünung aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu entwickeln. (Ausführungshinweise zu Pflanzabständen: klein- bis mittelkronige Bäume: 6 – 8 m, Sträucher: 1 – 2 m)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Maßnahme: Aufwertungsmaßnahme Bodenbrüter: Anlage/ Pflege eines Brachestreifens Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB gekennzeichneten Fläche ist durch mechanische Bearbeitung (z.B. Schleppen/ Eggen) ein Brachestreifen als Gliederungs- und Artförderungsselement in der Agrarfur herzustellen und zu pflegen. Hierfür ist zwischen Oktober bis Ende März entlang der Südgrenze ein Streifen in 2-3 m Breite (eine Arbeitsbreite) jährlich, die restliche Fläche alle 3-5 Jahre entsprechend zu pflegen. (Ausführungshinweise: siehe Begründung zum Bebauungsplan)

Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 91 HBO)

Dachform und Dacheindeckung

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Dächer der Hauptgebäude als symmetrisch geneigte Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) oder als Pultdächer (PD) auszuführen. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

Dachgestaltung und -aufbauten

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist in braunen bis roten Erdfarbtönen vorzunehmen. Die Verwendung stark reflektierender Oberflächen (z.B. glasierte Ziegel) ist nicht zulässig.

Material der Außenhaut

Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Wohngeschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter

Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind optisch abzuschirmen.

Einfriedungen und Stützmauern

Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune mit einer Bodenfreiheit von mind. 15-20 cm zulässig.

Im gesamten Baugbiet sind Stützmauern entlang der Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Trinkwasserschutzgebiet - Zone IIIB (GW IIIB)

Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB (WSG-ID 534-071) des Trinkwasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen I + II Sonnenbichl der Universitätsstadt Marburg (festgesetzt 20.12.1974, StAnz. 9/1974, S. 0456). Die Schutzgebietsverordnung hierzu ist einzuhalten.

Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Altlasten / Bodenkontaminationen

Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastendezernat des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz

1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Baugrund objektbezogen untersucht und zu bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verlichtung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.a.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch nicht unbedingt erforderlich, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermatten/ breiten Rädern/ Kettenlauwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Bei stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Ausbuh von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit gezielt zu begrünen.
8. Verlichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

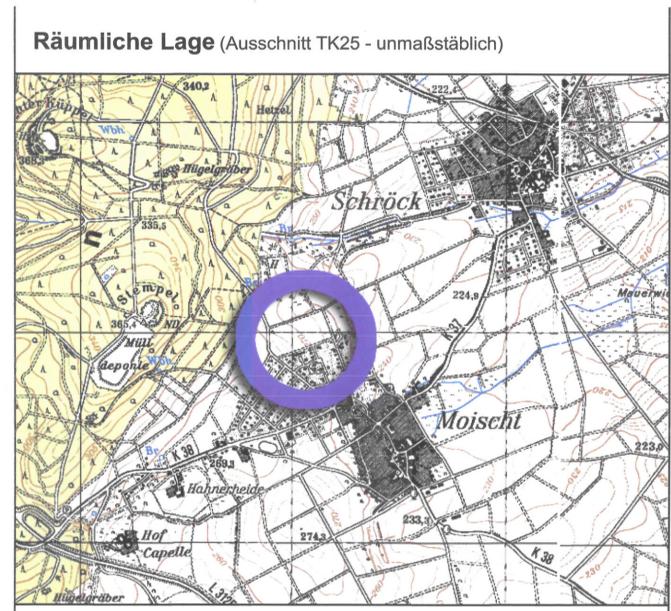
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampflampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

Vorsorgender Artenschutz

Eine Baustellenfreimachung darf nur außerhalb des gesetzlich geregelten Brutzeitraums, also nur vom 01.10.-28.02., erfolgen. Es ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich (Sicherstellung, dass im Vorfeld geräumte Flächen zwischenzeitlich nicht als Brutplatz genutzt werden). An Gebäuden wird das Anbringen von Nistkästen bzw. Fledermausquartieren empfohlen.

Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke, Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten.



Nr. Änderungsinhalt:	Datum:	Name:
Stand: Oktober 2019		
bearb.: Blinn / Hausmann	gez.: Schweinfest	gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing
<p>Groß & Hausmann Umweltplanung und Städtebau</p> <p>Bahnhofsweg 22 35096 Weimar (Lahn) FON 06426/92076 * FAX 06426/92077 http://www.grosshausmann.de info@grosshausmann.de</p>		
Maßstab 1 : 1.000		

BEBAUUNGSPLAN Nr. 15/7 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: PFINGSTWEIDE IM STADTTEIL MOISCHT

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSEVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 31.03.2017 beschlossen.

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 19.03.2018 bis einschließlich 27.04.2018.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 07.12.2018.

SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.05.2019 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den 05.07.2019

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 18.10.2019 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

