

**B.4 BEFESTIGTE FLÄCHEN**  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

Sämtliche Flächenbefestigungen werden nur in wasserdurchlässiger Bauweise als wassergebundene Decken, mit wasserdurchlässigen Rasengittersteinen oder in Natur- oder Betonsteinpflaster in wasserdurchlässiger Verlegart angelegt.

**B.5 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 (1) 25 BauGB)

Alle Freiflächen sind ausschließlich mit Laubbäumen und Laubsträuchern einheimischer Arten zu bepflanzen. Die Artenauswahl hat sich an der Pflanzliste zu orientieren. Die Anpflanzung von Koniferen (Nadelgehölze einschli. Thuja) ist nicht zulässig. Vielschichtstrassen ist nur auf Belastungsflächen zulässig, ansonsten ist die Anlage und Entwicklung von kräuterreichen Wiesen und Rainen vorzunehmen.

**B.5.1 PFLANZLISTE**

Bäume	Hochstämmige Obstbäume alter einheimischer Sorten, Speierling, Hainbuche, Ulme, Walnuß, Eberesche, Winterlinde, Sommerlinde, Spitzahorn, Feldahorn, Vogelkirsche, Rottorn, Traubeneiche und andere standortgerechte, heimische Bäume, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
Sträucher (für Einzelsträucher und Hecken)	Hasel, Schneeball, Traubenholunder, schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen, Geißblatt, Hundsrose, Schlehe, Hartriegel, Weißdorn und andere standortgerechte, heimische Sträucher, orientiert an der potentiellen natürlichen Vegetation.
Ranker	Waldrebe
Schlinger	Geißschlinge, Weinrebe.
Wurzelkletterer	Efeu, Kletterhortensie, Wilder Wein.

**B.5.2 BEPFLANZUNG DER NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist mindestens zu 80% als Garten- und Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Diese Flächen sind zu 30% mit Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Als Richtwerte gelten für einen Baum 25 qm und für einen Strauch 2 qm. An der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Heckenstruktur (5,00 m Breite) aus einheimischen Laubbäumen und Laubsträuchern (entspr. Pflanzliste) anzulegen.

**B.5.3 AUSSENWANDBEGRÜNUNG**  
(§ 9 (1) 25a BauGB)

Fensterlose Fassadenflächen von mehr als 30 qm Fläche sind mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen.

**B.5.4 GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 (1) 15 BauGB)

Der nach der Grundstücksteilung verbleibende östliche Teil des Geltungsbereiches wird als *Private Grünfläche* festgesetzt.

**B.5.5 ZUORDNUNG VON MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 (1) 20, 25 BauGB i.V.m. § 6a (1) BNatSchG)

An der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist eine Streuobstwiese anzulegen, die in eine Obstbaumreihe an der südlichen Geltungsbereichsgrenze übergeht. Insgesamt sind ca. 480 qm Fläche zu bepflanzen.

Zur Pflanzung von Obstbäumen sind Hochstämme einheimischer alter Sorten zu verwenden.

Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen. Bei Beschädigung oder Erkrankung sind die Bäume durch geeignete Maßnahmen zu behandeln. Bei Ausfällen sind Nachpflanzungen erforderlich. Das anfallende Totholz soll teilweise auf der Fläche verbleiben.

Die Pflege der Grünlandfläche erfolgt durch jährliche Mahd nach dem 15. Juni. Düngung und/oder Pestizideinsatz sind nicht zulässig. Das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen.

Diese Maßnahmen werden entsprechend der privaten Eingriffe vollständig den Vorhabenträgern zugeordnet.

**C. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH DER HESSISCHEN BAUORDNUNG (HBO)**

**C.1 DACH**  
(§ 87 HBO)

**C.1.1 DACHFORM**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Für die Dächer der Hauptgebäude sind Sattel-, Walmdach- und Krüppelwalmdächer zulässig.

**C.1.2 DACHNEIGUNG**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude darf 30° bis 45° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen.

Solfern Garagen oder sonstige Nebengebäude mit einem Sattel- oder Walmdach versehen werden, muß die Neigung der Dachflächen der Hauptgebäude entsprechen.

**C.1.3 DACHEINDECKUNG**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Für die Dacheindeckung sind nur einheitliche, einfarbige Materialien in gedeckten rötlichen bis rotbraunen bzw. schiefergrauen bis anthrazitfarbenen Tönen zulässig.

Die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist zulässig.

Bei Wintergärten ist eine Dacheindeckung mit Glas zulässig.

**C.1.4 DACHAUFBAUTEN**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Die Gesamtlänge der zulässigen Dachaufbauten darf 1/3 der Länge der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

**C.2 GARAGEN**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Bei der Errichtung von Garagen ist die gleiche Farbgebung wie beim Hauptgebäude zu verwenden oder die Garagen sind aus Holz herzustellen.

**C.3 AUSSENWÄNDE**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Als Material für die Außenwände ist nur glatter Mineralputz mit heller Farbgebung zulässig. Reinweiße Putzfarben sind nicht zulässig.

Die Außenwände der Nebengebäude sind mit der gleichen Farbgebung wie die Außenwände der Hauptgebäude oder in Holz herzustellen.

**C.4 REGENWASSERABLEITUNG**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Das anfallende Regenwasser der Dachflächen muß über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne (Brauchwassernutzung) mit einem Volumen von mind. 3.000 l auf dem Grundstück abgeleitet werden. Der Überlauf ist vorrangig an den benachbarten Graben anzuschließen. Niederschlagswasser soll darüberhinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 (3) HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versickerung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Hinweis: Hinsichtlich des Oberflächenwassers der Dachflächen und der versiegelten Grundstücksflächen wird auf die §§ 43 (3) und 51 (3) Hessisches Wassergesetz (HWG) verwiesen. Nach § 51 (3) HWG soll das Niederschlagswasser von demjenigen, bei dem es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Niederschlagswasser soll darüberhinaus in geeigneten Fällen versickert werden. Gemäß § 43 (3) HWG darf die Grundwasserneubildung durch Versickerung des Bodens oder durch andere Beeinträchtigungen der Versickerung nicht wesentlich eingeschränkt werden.

Die zeitlich begrenzte Versickerung von Niederschlagswasser, deren Planung und Bemessung nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 durchzuführen ist, stellt einen Benutzungstatbestand im Sinne des § 3 (1) Nr. 5 WHG dar, so daß hierzu in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG und § 13 HWG notwendig ist.

Gemäß Erlaß des Hessischen Ministerium für Umwelt, Energie und Bundesangelegenheiten vom 02.05.1994 (StAnz. 22/1994, S. 1376) ist die Versickerung des von Dach-, Terrassen- und Hofflächen abfließenden Niederschlagswassers der zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke erlaubnisfrei, sofern ein Abstand von mindestens 1,50 m zwischen der Sohle und dem höchsten Grundwasserspiegel eingehalten wird. Die weiteren Anforderungen sind dem Erlaß zu entnehmen.

**C.5 EINFRIEDUNGEN**  
(§ 87 HBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

Als Einfriedungen sind zugelassen:

1. Hecken (vgl. Pflanzliste; ein grüner Maschendrahtzaun in der Hecke ist zulässig, sofern 15 cm über dem Boden freigehalten werden);
2. Holz- oder Stahlrankszäune mit entsprechender Bepflanzung (vgl. Pflanzliste);
3. Holzzäune mit senkrechter Lattung.

Sockelmauern als Grundstückseinfriedungen sind nicht zulässig. Stützmauern sind mit Naturstein auszuführen.

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in einer maximalen Höhe von 0,80 m gemessen ab Straßenebene zulässig. Die übrigen Einfriedungen sind in einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Höhenfestsetzungen gelten nicht für Hecken.

**C.6 VERWERTUNG VON BODENAUSHUB**  
(§ 87 (2) Nr. 4 HBO)

Der auf dem Baugrundstück anfallende unbelastete Bodenaushub wird im Sinne des § 87 (2) Nr. 4 HBO teilweise auf dem Grundstück untergebracht.

**D. RECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) mit allen späteren Änderungen.

"Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Belange in der Bauleitplanung und bei Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben". Erlaß vom 23.04. und 14.05.1997 (StAnz. 97, S. 1803).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 mit allen späteren Änderungen.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1986 (BGBl. I S. 1529) mit allen späteren Änderungen.

Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1993 (GVBl. I S. 655).

Hessisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hessisches Naturschutzgesetz - HENatG) vom 19. September 1980 (GVBl. I S. 309) mit allen späteren Änderungen.

Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 22. Januar 1990 (GVBl. I S. 114) mit allen späteren Änderungen.

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) mit den Änderungen durch das Gesetz zur Erleichterung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der Neufassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 123) mit allen späteren Änderungen.

"Versickerung von Niederschlagswasser nach § 51 (3) des Hessischen Wassergesetzes". Erlaß des MUB vom 02.05.1994 (StAnz. 1994, S. 466).

**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg hat am 30.05.1997..... die Einleitung des Satzungsverfahrens beschlossen.

Stadt Marburg  
Magistrat  
*Witt*  
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat am ..... den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes beschlossen und zur Offenlage bestimmt.

Marburg, den ..... Stadt Marburg  
Magistrat

Oberbürgermeister

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes hat mit der Begründung nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.06.1997..... vom 02.07.1997..... bis 23.07.1997..... einschließlich öffentlich ausliegen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden von der Auslegung benachrichtigt.

Stadt Marburg  
Magistrat  
*Witt*  
Oberbürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.06.1997..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Stadt Marburg  
Magistrat  
*Witt*  
Oberbürgermeister

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.12.1997..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Stadt Marburg  
Magistrat

Oberbürgermeister

Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und der Begründung, wurde am 17.12.1997..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen.

Stadt Marburg  
Magistrat  
*Witt*  
Oberbürgermeister

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und der Begründung, ist der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom ..... zur Genehmigung vorgelegt worden. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Marburg, den ..... Stadt Marburg  
Magistrat

Oberbürgermeister

Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und der Begründung, wird hiermit ausgefertigt.

Marburg, den ..... Stadt Marburg  
Magistrat

Oberbürgermeister

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann, und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 11.08.1998..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauG) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 11.08.1998..... in Kraft getreten.

Marburg, den ..... Stadt Marburg  
Magistrat



*Witt*  
Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen, sowie der Gebäudebestand, der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 21.01.1998 übereinstimmen.

Marburg, den 30.01.1998



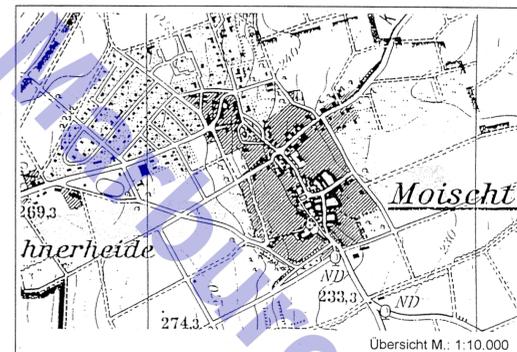
**Genehmigt**

mit Vgl. vom 30.1.98  
Az.: 32-61 d. 1997-PlanZVO  
Giessen, den 31.1.98

Regierungspräsidium  
Im Auftrag

*Witt*

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Nr. 15/6 "Gassweg"  
Stadt Marburg  
STT Moischt  
Vorhabenträger Ch. Mann-Jarsch und O. Jarsch



Vorhaben- und Erschließungsplan  
nach § 7 (1) BauGB-MaßnahmenG  
Satzungsbeschluß nach § 7 BauGB-MaßnahmenG  
Dezember 1997

GEOplan  
Erber ♦ Kothe ♦ Nass  
Industriest. 4a  
35041 Marburg  
TEL: 06421 98 100  
FAX: 06421 98 103