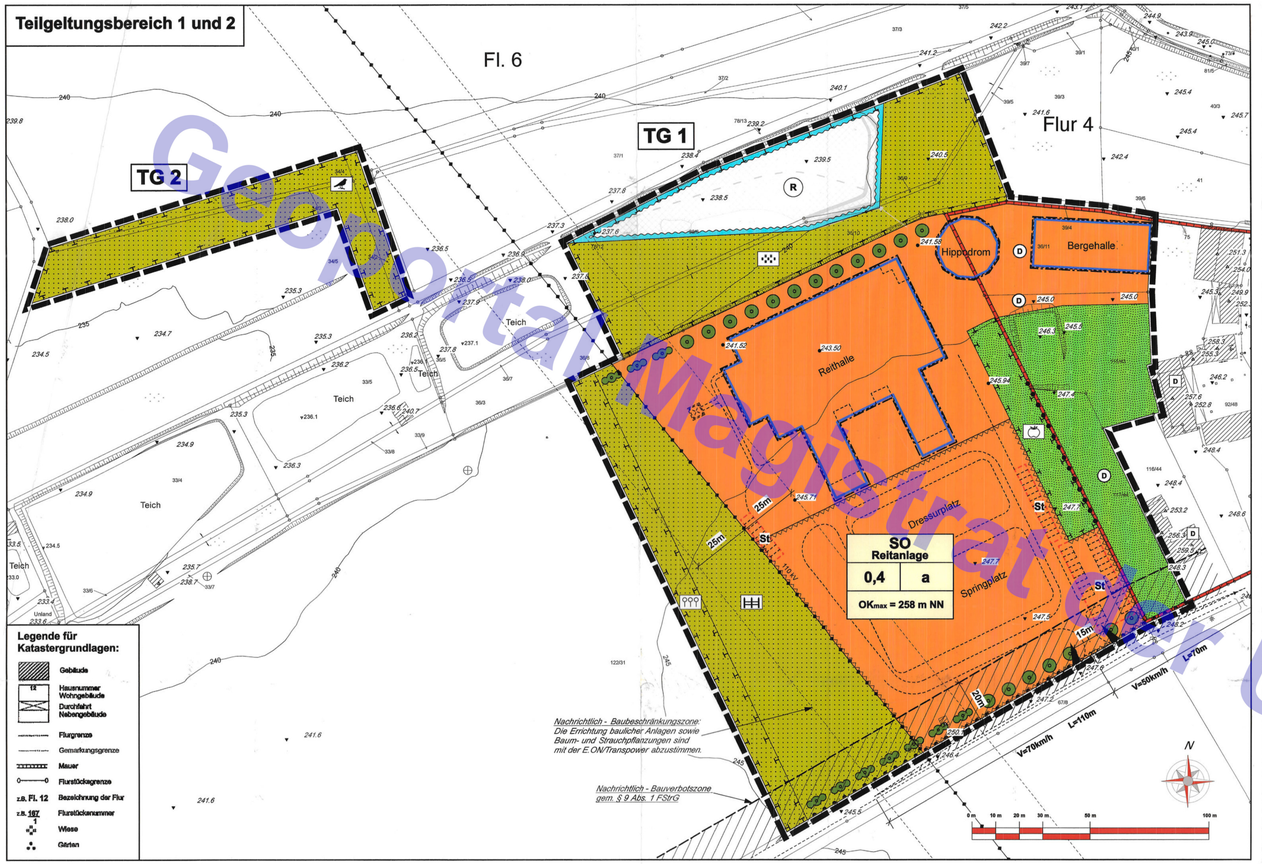
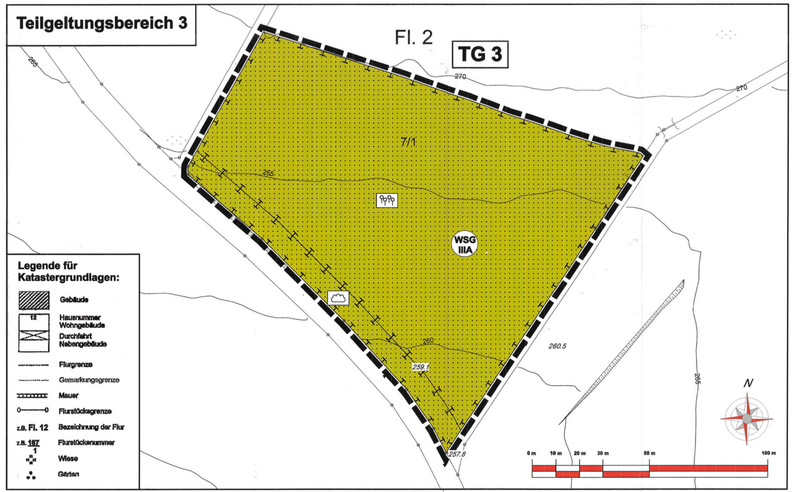
Teilgeltungsbereich 1 und 2



Teilgeltungsbereich 3



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)

Flächenbilanz

Nutzung	Fläche	Anteil
Sonderbaufläche Reitanlage	2,85 ha	39,7 %
Pferdekoppel	0,68 ha	9,5 %
Obstwiese	1,52 ha	21,2 %
Flurobstreihe	0,21 ha	2,9 %
Vogelschutzhecke	0,35 ha	4,9 %
Extensivwiese	0,61 ha	8,6 %
Regenrückhaltung	0,36 ha	5,0 %
Grünfläche, privat	0,45 ha	6,3 %
Grünfläche Obstgarten	0,13 ha	1,8 %
GESAMT	**7,17 ha**	**100,0 %**

PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)

SO

Sondergebiet - Reitanlage
(§ 11 BauNVO)

Das „Sondergebiet – Reitanlage" (SO-Reitanlage) dient der Unterbringung einer Reitanlage inklusive ergänzender Einrichtungen und Anlagen. Hierzu zählen insbesondere:

- eine Pferdebewegungshalle,
- Pferdestallungen für Zucht-, Aufzucht- und Pensionspferdehaltung,
- Funktionsbereiche für die tiergerechte Pflege,
- Bewegungsflächen (Außenreitplätze) für pferdegerechte Ausbildung sowie
- eine Führhalle als Hippodrom (Führen und Longieren von Pferden).

Auf einer dem Hauptnutzungszweck untergeordneten Fläche sind darüber hinaus Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 — Grundflächenzahl

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

OKmax=258 m NN — Oberkante des Gebäudes über Normalnull

In den mit SO-Reitanlage bezeichneten Flächen darf die Oberkante der Gebäude (OK) max. 258 m NN betragen. Die Gebäudehöhe bezieht sich auf die Angaben des digitalen topographischen amtlichen Liegenschaftskatasters der Stadt Marburg.

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

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise (a) darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen

Flächen für die Wasserwirtschaft,
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

R — Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses - Regenrückhaltung

Am südöstlichen Rand der Fläche ist eine zweischenklige, flache ausstreichende Mulde (Überlaufgraben) ohne Sohlgefälle mit Drosselabfluss nach Norden herzustellen und als extensives Talgrünland zu bewirtschaften.
Innerhalb der verbleibenden Fläche ist ein 120 qm großer Tümpel herzustellen und zu einem Amphibienlaichplatz zu entwickeln.
Die verbleibende Fläche ist anschließend als extensiv gepflegtes Talgrünland zu bewirtschaften.
Das im Sondergebiet anfallende überschüssige Niederschlagswasser ist der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzten Regenrückhaltefläche zuzuführen.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

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

oberirdisch (mit Schutzstreifen)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Herstellung einer Koppel mit Gehölzbestand:
Die Fläche durch einmalige Grünlandansaat als Koppel herzustellen und mit Gehölzen zu gliedern zu gliedern, so dass mind. 10 % der Fläche übertrauft sind (mittelfristiges Entwicklungsziel).

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.

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

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

Entwicklung einer Obstwiese:
Innerhalb der Fläche ist eine Obstwiese zu entwickeln. Hierfür sind 10 hochstämmige Kernobstgehölze heimischer Sorten zu pflanzen (mittlerer Pflanzabstand: 10 m).
Der Untergrund ist extensiv als Heuwiese zu pflegen.

Herstellung einer Flurobstreihe:
Die Ackerfläche ist in extensiv zu pflegendes Grünland umzuwandeln und anschließend durch Anpflanzung von 19 hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten (mittlerer Pflanzabstand: 10 m) zu gliedern.

Entwicklung von Extensivgrünland:
Die Fläche ist als extensiv gepflegtes Talgrünland zu entwickeln.

Herstellung einer Vogelschutzhecke:
Die Fläche ist durch mind. 140 standortheimischen Baum- und Strauchpflanzungen, durchsetzt von 15 Lesesteinriegeln und 9 Totholzlagern, zu einer Vogelschutzhecke zu entwickeln.
Die auf der Fläche bereits vorhandenen Pappeln sind dabei zu erhalten.

Herstellung einer Streuobstwiese:
Die Ackerfläche ist in extensiv zu pflegendes Grünland umzuwandeln und durch die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen heimischer Sorten im Pflanzabstand von 8 m zu überstellen.

Herstellung eines Saumstreifens:
Die Fläche ist aus der intensiven Ackernutzung zu nehmen und durch die Ansaat einer Kräutermischung sowie die Anpflanzung von Sträuchern der Feldhecken in der Mitte der Fläche (truppweise, mehrreihig) als Saumstreifen zu entwickeln.

Die vorhandenen Nadelgehölze sind sukzessiv durch standortheimische Laubgehölze zu ersetzen.

Im gesamten Geltungsbereich sind artentsprechende Nisthilfen für standortheimische Vogel- (Kleinhöhlen- bis Nischenbrüter) sowie Fledermausarten in gleichmäßiger Verteilung anzubringen.

Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob aufgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrünen sind, zulässig.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume (anzupflanzen)

Hecke (anpflanzen)

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.

Bestehende standortgerechte Gehölze sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung gleichwertiger Gehölze zu ersetzen.

Im festgesetzten Sondergebiet sind mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen und durch die Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu gliedern.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze der räumlichen Teil-Geltungsbereiche (TG 1 - 3) des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Hochbebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes ist lediglich die Errichtung eines Nebengebäudes (Stangenlager) mit einer Grundfläche von max. 75 qm zulässig.

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplatz- und Wegeflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).
Je angefangene vier Stellplätze ist ein standortgerechter Baum zu pflanzen.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

D — Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Bauverbotszone gem. § 23 Abs.1 HStrG

260.0 — Firsthöhen in m NN (gem. digitaler topographischer ALK der Stadt Marburg)

260.0 — Geländehöhe in m NN (gem. digitaler topographischer ALK der Stadt Marburg)

Sichtfelder gem. RAS-K-1
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung und Bewuchs, auch von Grundstückseinfriedungen u. dgl. über 0,8 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante, freizuhalten ggf. durch Erdabtrag bzw. Beseitigung derzeitiger sichtbehindernder Einrichtungen erstmals herzustellen.

WSG IIIA — Wasserschutzgebiet, Zone III A
Der Teilgeltungsbereich 3 befindet sich in der Schutzzone III A des mit Verordnung des RP Gießen vom 19.03.2007 (StAnz. 18/2007 S. 895) festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlage Michelbach der Stadtwerke Marburg. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO)

DACHFARBE
Die Dacheindeckung ist in einem matten Grauton oder in ziegelrot vorzunehmen. Auf flachen bzw. flach geneigten Dachflächen ist darüber hinaus die Anlage einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

DACHGESTALTUNG
Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Satteldächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10°-25° auszuführen. Lichtfirste sind zulässig.
Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden.

MATERIAL DER AUSSENHAUT
Verkleidungen mit grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig.

FÜHRUNG VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
Oberirdische Leitungen und Masten sind unzulässig.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

ALTLASTEN
Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungs-Arbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAltBodSchG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

BODENSCHUTZ
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffs- gebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).

AUSSENBELEUCHTUNG
Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außen- beleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.

VER- UND ENTSORGUNG
Beginn und Abtauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baube- ginn der Deutschen Telekom AG schriftlich anzuzeigen.
Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanz- ungen im Bereich unterirdischer Versogungsleitungen gilt DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 18920.
Im Bereich der in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Baubeschränkungszone von 25 m beiderseits der 110 kV-Freileitung gelten Höhenbeschränkungen. Bau- und Pflanzmaßnahmen in diesem Bereich sind mit der E.ON/Transpower abzustimmen.

GRENZABSTÄNDE
Bei Pflanzmaßnahmen, die unmittelbar an landwirtschaftliche Flächen oder Wege angrenzen, sind die erforderlichen Grenzabstände nach den §§ 38ff. NachbG zu beachten.

BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus, platanoides	- Berg- und Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	- Gewöhnliche Rosskastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Juglans regia	- Walnuß
Quercus petraea, robur	- Trauben- und Stieleiche
Tilia cordata, platyphyllos	- Winter- und Sommerlinde

Mittel- und kleinkronige Bäume

Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Salix caprea	- Salweide
Sorbus aria	- Mehlbeerbaum
Sorbus aucuparia	- Eberesche

Obstbäume

Äpfel:

Bismarckapfel	Glostер	Rheinischer Bohnapfel
Bittenfelder Sämling	Haugapfel	Rheinischer Winterrambour
Blenheimer	Herrenapfel	Rote Sternrenette
Bohnapfel	Jakob Lebel	Roter Bosskop
Brauner Malatapfel	Kaiser Wilhelm	Schafsnase
Breitacher	Landsberger Renette	Schmeckapfel
Danziger Kantapfel	Muskatrenette	Schöne aus Nordhausen
Freiherr v. Berlepsch	Oldenburger	Schöner von Boskoop
Gelber Edelapfel	Ontario	Wintercrambour
Gelber Richard	Orleans Renette	Winterzitronenapfel

Birnen:

Alexander Lukas	Gellerts Butterbirne	Nordhäuser Winterforelle
Clapps Liebling	Gute Graue	Oberösterreichische Weinbirne
Graue Jagdbirne	Gute Luise	Pastorenbirne
Grüne Jagdbirne		

Süßkirschen:

Büttners Rote Knorpelkirsche	Große Prinzessin	Hedelfinger
Dönnissens Gelbe	Große Schw. Knorpelkirsche	Schmalfelds Schwarze
Frühe Rote Meckenheimer		

Zwetschgen:

Bühlers Frühzwetschge	Sauerkirschen:	
Ortenauer Hauszwetschge	Ludwigs Frühe	
Wangenheims Frühzwetschge	Hedelfingers Frühe	

Sträucher:

Berberis vulgaris	- Gemeiner Sauerdorn	*Prunus padus*	- Traubenkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel	*Prunus spinosa*	- Schlehe, Schwarzdorn
Corylus avellana	- Hasel	*Rubus spec.*	- Brombeere, Himbeere
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn	*Rosa canina*	- Hundsrose
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn	*Sambucus nigra*	- Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	*Sambucus racemosa*	- Traubenholunder
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche	*Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	- Echte Mispel		

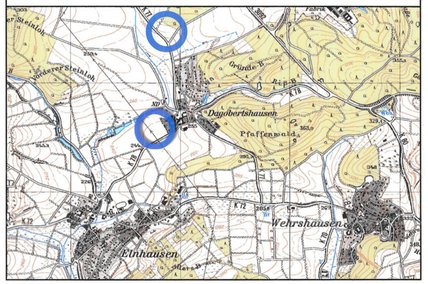
(weitere ungefüllte Rosen: nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

Kletterpflanzen:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprifolia	- Geißschlinge

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Nr:	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Stand: März 2013

bearb.: Blinn / Hausmann | gez.: Schweinfest | gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau
Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 27/4
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET:
REITANLAGE DAGOBERTSHAUSEN
IM STADTTEIL DAGOBERTSHAUSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 30.04.2010 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben in der Zeit vom 20.09.2010 bis einschließlich 22.10.2010 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 30.07.2012 bis einschließlich 31.08.2012 stattgefunden.
Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 21.07.2012.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 24.05.2013 beschlossen worden.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den

Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ... öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Geoportal Magistrat der Universitätsstadt Marburg