



- 34. Private Fußwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen, Müllcontainerplätze und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, z.B. Öko-Pflaster, fugenreiches Pflaster oder Natursteinpflaster.
- 35. Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Einfriedigungen aus Maschendraht oder Holz mit Kletterpflanzen und Rankern zu begrünen oder als natürliche, standorttypische Hecken auszubilden. Der Bodenabstand der Zaune muß mindestens 15 cm betragen.
- 36. Sockelmauern, die über die Erdgleiche hervorragen, sind unzulässig.
- 4. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 (1a) BauGB
Öffentliche Eingriffe finden nicht statt.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden den privaten Eingriffen zugeordnet.
(siehe auch städtebaulicher Vertrag)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§87 HBO i.V.m. mit §9 Abs. 4 BauGB)

- 1. Dachform und Dachneigung
- 11. Für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer und Walmdächer mit der durch Planeinschrieb festgesetzten Dachneigung zulässig. Garagen und überdachte Pkw-Stellplätze (Carports) sind auch mit Flach- und flachgeneigten Dächern mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
- 12. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.
- 13. Gauen müssen mindestens einen Abstand von 150 m von der Giebelwand haben und dürfen nicht breiter als 3,00 m sein. Die Gesamtbreite mehrerer Gauen darf 50 v.H. der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- 14. Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate und nicht breiter als 1,15 m zulässig, ein Mindestabstand von 150 m von der Giebelwand ist einzuhalten.
- 2. Abwasseranlagen gem. §42 (2) HBO
- 2.1. Zur Schonung der Trinkwasserreserven ist das anfallende Dachflächenwasser in Zisternen aufzufangen und als Brauchwasser zu nutzen. Das Zisternenvolumen ist mit mindestens 25 l/m² projizierter Dachfläche zu berechnen. Der Überlauf der Zisterne ist ebenso wie die Straßenentwässerung an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.
- 3. Gebäudehöhen gem. §2 (4) HBO
- 3.1. Die zulässige Traufhöhe (Schnittkante aufgehendes Mauerwerk - Oberkante Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 4,50 m gemessen von Oberkante Erdgeschosß-Rohboden.
- 3.2. Die zulässige Firsthöhe (äußere Dachhaut) der baulichen Anlagen beträgt max. 9,00 m gemessen von Oberkante Erdgeschosß-Rohboden.

Zeichenerklärung der katasteramtlichen Darstellung

	Grundstücksgrenze	Fl. 5	Bezeichnung der Flurnummer
	Flurgrenze	70	Flurstücksnummer
	vorhandene Bebauung	400.	Vermessungspunkt

PLANUNTERLAGEN
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen (sowie der Gebäudebestand) der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 31.05.2001 übereinstimmen. (§ 1 Abs. 2 der Planzeichenverordnung)

Marburg, den 15.06.2001

**Der Landrat
des Kreises Marburg-Biedenkopf
- Katasteramt -**

Im Auftrag
[Signature]
(Lips)
Vermessungsdirektor

Aufstellungsbeschluss
Nach § 2 Abs. 1 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss durch die Gemeindevertretung am 17.08.2000 gefaßt.

III. Pflanzliste

- Für Bereiche mit Pflanzgeboten wird folgender Rahmen für Bepflanzungen festgesetzt:
- 1. Hochstämmige Obstbäume (heimische Sorten)
 - 2. Laubbäume:
Vogelbeere - Sorbus aucuparia
Hainbuche - Carpinus betulus
Bergahorn - Acer pseudoplatanus
Esche - Fraxinus excelsior
 - 3. Sträucher:
Weißdorn - Crataegus monogyna
Hundsrose - Rosa canina
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Echte Brombeere - Rubus fruticosus
 - 4. Schnitthecken:
Liguster - Ligustrum vulgare
Kornelkirsche - Cornus mas
Weißdorn - Crataegus monogyna
 - 5. Fassadengrün:
Efeu - Hedera helix
Jelängerjeliieber - Lonicera caprifolium
Immergrünes Geißblatt - Lonicera henryi
Duff-Geißblatt - Lonicera heckerotii
Kletter-Knöterich - Polygonum aubertii
Wilder Wein - Parthenocissus quinquefolia
Dreiklappe Zaunrebe - Parthenocissus tricuspidata

IV. Hinweise

- 1. Bodendenkmäler gem. § 20 HDStChG
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB), die BauNutzungsverordnung (BauNVO) die Planzeichenverordnung (PlanZVO) und die Landesbauordnung in der bei der maßgeblichen öffentlichen Auslegung dieses Planes geltenden Fassung.

Zeichenerklärung

gem. Planzeichenverordnung (PlanZVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB -, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

- 1.1. Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1. Geschosflächenzahl (GFZ)
GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß z.B. GFZ 0,7
- 2.2. Grundflächenzahl (GRZ)
GRZ mit Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4
- 2.3. Zahl der Vollgeschosse
als Höchstmaß z.B. III

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

- 3.1. Offene Bauweise 0
- 3.2. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1. Straßenverkehrsflächen
- 4.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsberuhigter Bereich

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nr. ...)
- 6.2. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (siehe textliche Festsetzungen Nr. ...)
- 6.3. Ausgleichsfläche (siehe textliche Festsetzungen Nr. ...)

7. Sonstige Planzeichen

- 7.1. Mögliche Grundstücksgrenze
 - 7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (siehe textliche Festsetzungen Nr. ...)
 - 7.3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - 7.4. Zulässige Dachneigung z.B. 15°-30°
 - 7.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Leitungsrecht zugunsten der Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des BPL

Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-21 BauNVO)
- 1.1. Die Art des Baugebietes ist gem. §6 BauNVO als Mischgebiet (MI) festgesetzt.
- 1.2. Gem. §19 (4) BauNVO wird bestimmt, daß die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Eine weitere Überschreitung ist unzulässig.
- 1.3. Gem. §20 (3) BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschl. ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschosflächen mitzurechnen.
- 1.4. Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§9 (1) Nr. 25A und B BauGB)
- 1.4. Gem. §9 (1) Nr. 4 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen sowohl auf den überbaubaren als auch auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.1. Für die Pflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte heimische Laubbäume gem. Pflanzliste oder hochstämmige Obstbäume an den im Plan eingezeichneten Baumstandorten zu pflanzen und zu unterhalten.
- 3. Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 3.1. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.
- 3.2. Zur Gliederung der Fassaden sind über 30 m² große, fensterlose, ohne Vor- und Rücksprünge gestaltete Außenwände mit Kletterpflanzen oder Rankern gem. Pflanzliste zu begrünen.
- 3.3. Die Grundstückstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu den Gebäuden gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden. Insgesamt sind 70% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten, wobei 50% dieser Flächen mit Gehölzen gem. Pflanzliste zu versehen sind. Je Grundstück ist mindestens ein firstüberschreitender, standortgerechter Laubbaum (gem. Pflanzliste), oder alternativ dazu ein hochstämmiger, regionaltypischer Obstbaum anzupflanzen.