

**1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 6 und 8 BauGB)

**WA<sub>1</sub> StW**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):  
Für besondere Wohnbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB; ausschließlich studentisches Wohnen zulässig).

**WA<sub>2</sub>, WA<sub>3</sub>**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):  
Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2, 4 und 5 werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die gem. § 4 (2) Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden ebenfalls ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

**WA<sub>4</sub>, WA<sub>5</sub>**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO):  
Nur Wohnnutzung zulässig. Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 allgemein zulässigen Nutzungen, die gem. § 4 (2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sowie Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO).

**12 Wo**  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**MI**  
Mischgebiet (§ 6 BauNVO):  
Nur Wohnnutzung zulässig. Die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Betriebe Nr. 6, 7 und 8 werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Die gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergewerksstätten werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (Turnhalle - Schulsport)

**2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB, § 16 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von  
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,  
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,  
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,  
gem. § 19 Abs. (4) BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter 1., bis 3. bezeichneten Anlagen bis zu 20 % überschritten werden; im MI-Gebiet jedoch höchstens bis zu einer GRZ von 0,8.

In WA<sub>1</sub> und WA<sub>2</sub> kann die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 Abs. (4) Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten um bis zu 80 % überschritten werden.

z.B. 0,4

z.B. 1,2

Zahl der Vollgeschosse:

z.B. VII als Höchstmaß

z.B. III zwingend

z.B. II-IV als Mindest- und Höchstmaß

als baulicher Anlagen:

OK 24 m

Oberkante in m über Gelände, geringfügige Überschreitungen durch untergeordnete Aufbauten über Dach (Aufzugschächte etc.) können zugelassen werden.

Abgrenzung unterschiedlicher Höhe

**3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO. Die gem. HBO erforderlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten. Innerhalb der einzelnen Grundstücke sind abweichend von der offenen Bauweise auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

o Baugrenze

a nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

In den Allgemeinen Wohnplätzen sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Fläche gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausnahmsweise können im WA<sub>5</sub> entlang der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Privatplätze weitere Stellplätze nachgewiesen werden.

Sind laut Stellplatzsatzung der Stadt Marburg mehr Stellplätze nachzuweisen als auf den dafür ausgewiesenen Flächen unterzubringen sind, sind diese in Tiefgaragen nachzuweisen bzw. gem. Stellplatzsatzung abzulösen. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Tiefgaragen zulässig. Die Garagenetage dürfen nicht mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche herausragen, so daß sie nicht als Vollgeschosse gem. § 2 Abs. 3 HBO zu rechnen sind.

**Planverfasser:**  
SEG Stadtentwicklungs-Gesellschaft Marburg mbH  
Markt 1, 35037 Marburg  
Tel.: 06421/9118-0, Fax: 201-702  
SEG, Postfach 6 01, 35018 Marburg

**Freiflächen**

3.1 Die nichtüberbauten Flächen sind mindestens zu 80 % als Grünflächen mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen. Mindestens ein Drittel dieser Grünflächen ist mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangener 150 qm Grünfläche ist mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbau anzupflanzen.

3.2 Bei Neuanlage von oberirdischen Stellplätzen sind diese wasserdrainierend zu gestalten.

3.3 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).

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 87 HBO)

**4.1 Dachgestaltung**

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen zu erhalten.

30° Dachneigung (Höchstmaß)

**Stellung der baulichen Anlagen**  
- Hauptfächrichtung -

**4.2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind nur als Natursteinmauern oder Hecken zulässig. Hierzu sind lediglich einheimische, standortgerechte Heckengehölze (vgl. 9.2) anzupflanzen. Maschendrahtzäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, jedoch ist ein ausreichender Bodenabstand von mind. 20 cm einzuhalten, damit die Zäune keine Wanderungsbarriere für Kleintiere darstellen. Zur Straße darf ihre Höhe max. 1,20 m betragen.

**5. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinien

**6. Flächen für Versorgungsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Elektrizität

Fernwärme

**7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)  
- nachrichtliche Übernahmen -

unterirdisch (Hauptsammler)

unterirdisch (Strom)

unterirdisch (Fernmeldeleitung)

**8. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

**9. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB); Erhaltung und Pflege des Mühlgraben-Überbereiches

zu erhaltender Einzelbaum

Bei unumgänglichen Eingriffen in den Wurzelraum (1/2 m über die breiteste Stelle der Krone hinaus) sind die Schutzmaßnahmen der RAS-LG 4 - Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen - einzuhalten. Insbesondere sind in diesem Bereich Ausschüttungen, Materialablagerungen und das Befahren mit schweren Fahrzeugen unzulässig. Ausschüttungen sind per Hand durchzuführen.

anzupflanzender Einzelbaum gem. Artenliste

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12 - 14

**9.1 Stellplätze**

Pro angefangener vier Stellplätze ist diesen zugeordnet mindestens 1 Laubbau anzupflanzen. Die Baumscheibe muß mindestens 6 qm groß sein, darf nicht versiegelt werden und ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrstreifen und Raumschutzvorrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.

**9.2 Artenlisten (als Empfehlung)**

Stellplätze sind mit \* gekennzeichnet, wobei geeignete Sorten auszuwählen sind, z. B. bei Acer platanoides die Sorten "Columnar" oder "Clevelandia" zu bevorzugen. Bei Acer platanoides die Sorten "Columnar" und "Clevelandia" zu bevorzugen. Heckenpflanzen sind mit (H) gekennzeichnet.

**I. Laubbäume**

Acer platanoides (Spitzahorn) \*  
Acer campestre (Feldahorn) (H)  
Alnus cordata (Italienische Erle)  
Betula pendula (Sandbirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche) \* (H)  
Corylus colurna (Baum-Hassel) \*  
Crataegus laevigata (Rottorn) \* (H)  
Craetagus monogyna (Weißdorn) (H)  
Fraxinus excelsior (Esche) \*  
Malus sylvestris (Wildapfel) \*  
Prunus avium (Vogelkirsche) \*  
Prunus mahaleb (Steinweißel)  
Prunus padus (Traubenkirsche)  
Quercus robur (Stieleiche) \*  
Sorbus aria (Mehlbeere) \*  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere) \*  
Sorbus terminalis (Eisbeere)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
und Hochstamm-Obstbäume

**II. Sträucher**

Amelanchier ovalis (Felsenbirne)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellana (Walnuss) (H)  
Euconymus europaeus (Pfaffentrichen)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Prunus fruticosa (Zwergkirsche)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rosa canina (Hundsrose) u. a. spec.  
Rosa arvensis (Feldrose)  
Rosa pimpinellifolia (Bibernelrose)  
Rosa rugosa (Wegrose)  
Salix cinerea (Aschweide)  
Salix caprea (Salweide)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Sambucus racemosa (Traubenholunder)  
Symphytum officinale (gemeiner Fleder)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

**9.3 Grundwasserschutz und -neubildung**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf den an die südöstliche Grenze des Geltungsbereiches angrenzenden Grundstücken ist direkt in den Mühlgraben zu entwässern.

Bei Neubauvorhaben ist vor der Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlgraben eine Regen-Rückhaltung gemäß dem ATV-Arbeitsblatt A 117 vorzusehen. Alternativ dazu ist auch der Einbau einer Brauchwassernutzungsanlage möglich.

**9.4 Bodenschutz**

Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken (vgl. Festsetzungen 3.2 und 3.3).

**10. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

Umgrenzungen von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. Hinweis: die Gesamtanlage ist mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes identisch.

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.

**11. Altlasten**

In Teilbereichen kann bei Baumaßnahmen belastetes Erdaustrubmaterial bzw. Bauschutt anfallen. Dieser Erdaustrub bzw. Bauschutt ist nach organoleptischem Befund in auffälliges und unauffälliges Material zu klassifizieren und direkt oder nach weiterer Analyse gem. des Übergangensatzes des Hessischen Umweltministers zur 1. Verwaltungsvorschrift Erdaustrub/Bauschutt sachgerecht zu entsorgen.

Darüber hinaus besteht grundsätzlich die Möglichkeit, daß bei Ausschachtungen bislang unbekanntes Altmaterial angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um asbesthaltige, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um eine Gefährdung zu vermeiden und eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abfallstoffe gem. § 4 Abs. 1 Abfallgesetz (AbfG) zu gewährleisten, sind neu entdeckte Bodenverunreinigungen (versuchtes Erdreich oder Abfallablagerungen) unverzüglich der nächsten Polizeistation oder der Stadt anzuzeigen.

**12. Sonstige Planzeichen**

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).

St Stellplätze/Einfahrtbereiche zu Tiefgaragen

▼ Einfahrt zu Tiefgaragen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger; Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsanlagen)

bei schmalen Flächen

Lkw Fahrrecht für Lkw zugunsten der Stadtwerke Marburg

Fußweg Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

geplante Grundstücksgrenze

abzubrechende Gebäude

**13. Nachrichtliche Übernahme**

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Flurnummer

Flurstücknummer

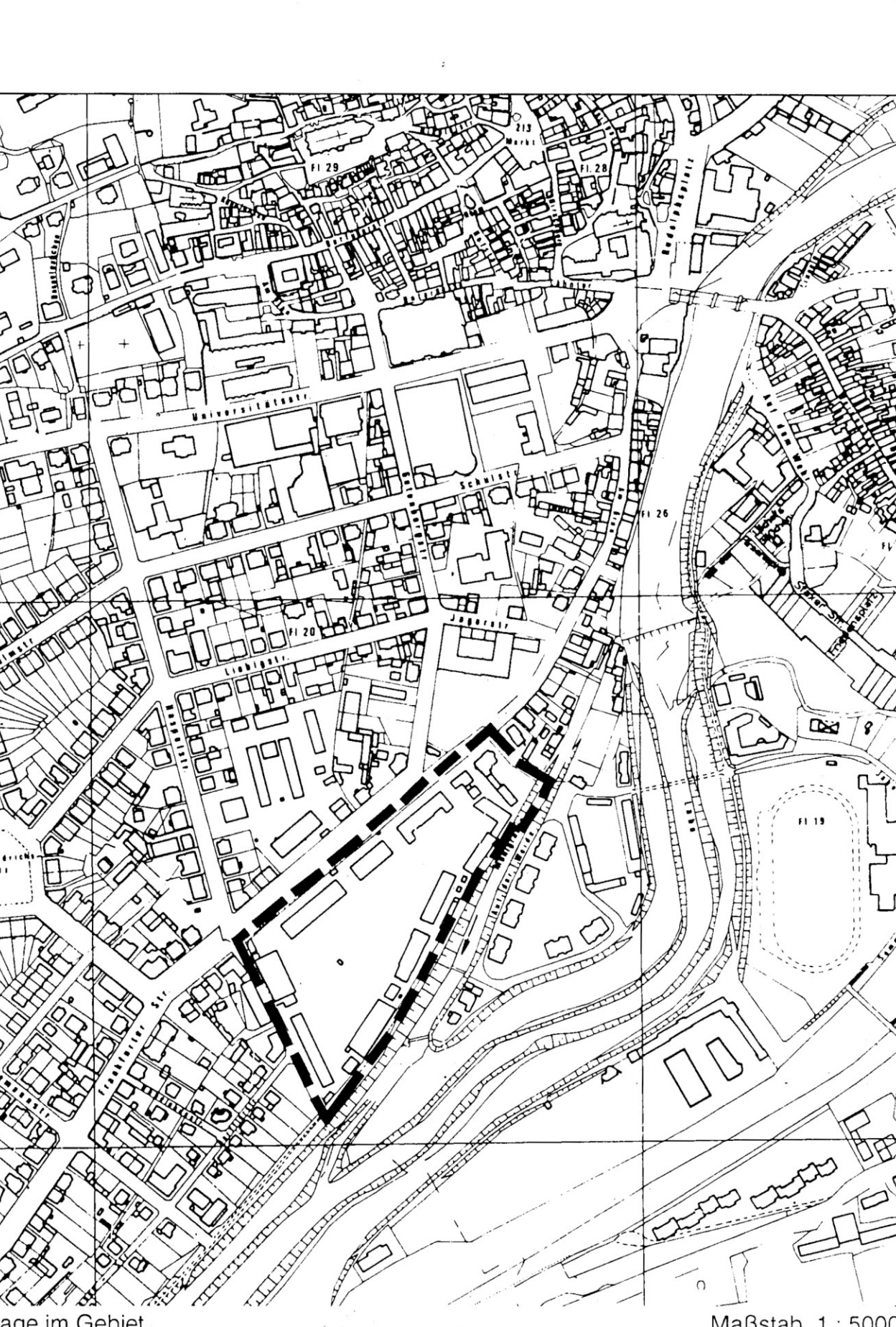
vorh. Bebauung

**14. Hinweise**

Alle Maßnahmen im Überbereich des Mühlgrabens (5 m-Bereich ab Böschungsoberkante) bedürfen einer wasserrechtlichen Zulassung.

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Vertiefung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Verfügung vom 03.08.1995  
Az.: 34-61 d 04/01-  
Regierungspräsidium Gießen  
im Auftrag



**BEBAUUNGSPLAN NR. 4/2, 4. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: ehem. Große Jägerkaserne**

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 2191), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 127), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. I Nr. 3 vom 22.01.1991) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993

**BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES**

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Marburg, den 22.12.1995

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung Marburg am 25.06.1993

**ANHÖRUNGSVERMERK**

Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden  
Bürgerversammlung am ... Ausgelegt vom 10.05.1995 bis 12.06.1995

**OFFENLEGUNGSVERMERK**

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 09.10.1995 bis 10.11.1995 öffentlich ausliegen.  
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung der Stadt Marburg vom 30.09.1995 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.03.1995 beschlossen worden.

**GENEHMIGUNGSVERMERK / ANZEIGENVERMERK**

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH § 11 Abs. 3 BauGB  
Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 12.09.1995 erteilt.