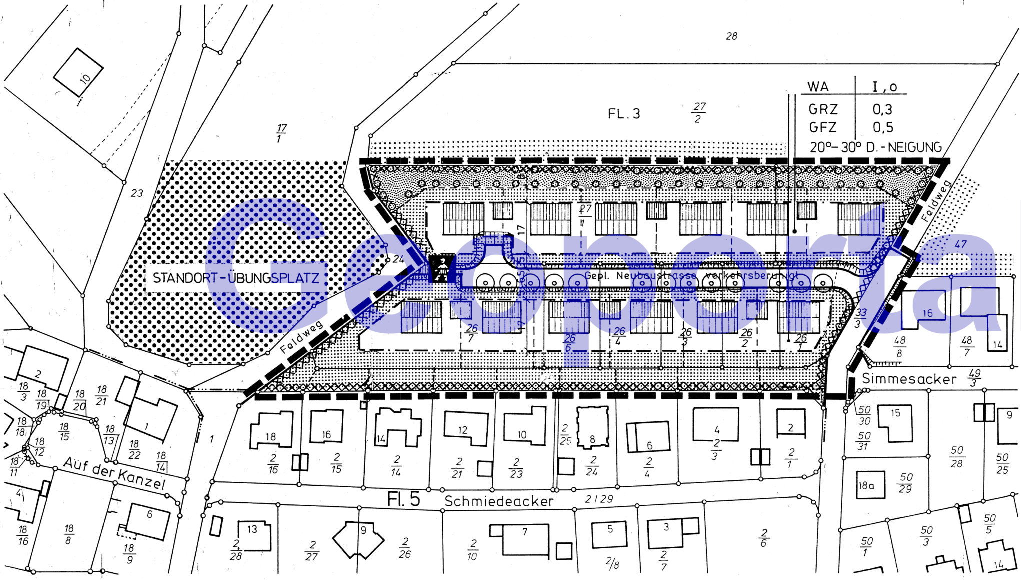

M. 1:1000

STADTBAUAMT MARBURG, DEN 15.05.1986, GEÄ. 30.03.93
PLANUNGSABTEILUNG

FICHTNER

NAU

Geoportal

Planzeichen und Festsetzungen gemäß Planzeichenverordnung vom 30.07.1981

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

GFZ	Geschoßflächenzahl z. B. 0,5
GRZ	Grundflächenzahl z. B. 0,3
I	Zahl der Vollgeschosse

Zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird eine Beschränkung der Bauhöhen vorgenommen:
Bergseitige Traufhöhe max. 3,oo m, talseitige Traufhöhe max. 6,oo m, gemessen in der Flucht der Außenwand von der festgelegten Geländeoberfläche bis Unterkante Sparren.
Die Firsthöhe darf 4,oo m, gemessen von Oberkante Erdgeschoßdecke bis Oberkante Dachsparren, nicht übersteigen.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise
·—— ——·	Baugrenze
▦	Nicht überbaubare Flächen

Dachform:
Zulässig sind Sattel-, Walm- und versetzte Pultdächer.
Flachdächer sind nur bei Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Dachneigung:
20° - 30°

Stellplätze und Garagen:
Zulässig nur innerhalb der Bauzonen
(Abstand zur öffentl. Straße mind. 5,00 m)

4. Verkehrsflächen

——	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
🚶	Fußweg

5. Grünflächen

░	Öffentliche Grünfläche

6. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft

⁙	Flächen für die Landwirtschaft
▩	Flächen für die Forstwirtschaft (Standort-Übungsplatz)

7. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

▒	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
◎	Anzupflanzende Bäume
☁	Anzupflanzende Sträucher
⊙	Zu erhaltende Bäume
☁·	Zu erhaltende Sträucher

7.1 Erhaltung vorhandener Gehölzbestände

Der vorhandene Bewuchs ist soweit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z. B. Walnuß und Eßkastanie) - ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge ge-

Magistrat.de

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren (s. Deutsche Normen: "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" DIN 18920, Oktober 1973).

7.2 Vorgartengestaltung in allgemeinen Wohngebieten

In allgemeinen Wohngebieten sind Vorgärten als zusammenhängende Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten. Dabei sind bevorzugt auch Laubbäume zu pflanzen, die in der Größe den Grundstücksverhältnissen entsprechen. Vorgarteneinfriedigungen (soweit überhaupt erforderlich) sind so zu gestalten, daß sie den Zusammenhang des Straßen- oder Platzbildes nicht stören. Straßenseitige und seitliche Einfriedigungen im Bereich der Vorgärten sollen, von Hecken abgesehen, nicht als geschlossene Wand ausgebildet werden oder als solche wirken und eine Höhe von 0,80 m (oder 1 m) nicht überschreiten. Lebende Hecken als Einfriedigungen der Vorgärten sind vorzuziehen.

7.3 Grünflächen- und Gehölzanteil in allgemeinen Wohngebieten sowie Kleinsiedlungsgebieten

In allgemeinen Wohngebieten sowie in Kleinsiedlungsgebieten sind mindestens 80 % der nicht überbauten Grundstücksflächen als Garten oder Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Auf jedem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum, der auch ein hochstämmiger Obstbaum sein kann, zu pflanzen.

7.4 Ortsrandgestaltung

Als Übergang vom Baugebiet zur freien Landschaft wird eine Ortsrandeingrünung durch einen 8 m breiten öffentlichen Pflanzstreifen für das Anpflanzen standortgerechter Gehölze festgesetzt.

7.5 Grundwasserneubildung

Die Versiegelung der Oberflächen ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Auf den Grundstücken sind Gehwege, Pkw-Stellplätze, Garagenzufahrten, Hofflächen und Terrassen in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Es wird dringend empfohlen, das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen einschließlich der Einschnitte und Dachaufbauten über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte mindestens 75 l/qm projizierte Dachfläche betragen.

Im Einzelfall kann, bei entsprechender Prüfung des Baugrundes, die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall läßt sich das Fassungsvermögen auf 50 l/qm prozizierte Dachfläche begrenzen.

08. Sonstige Planzeichen

Kennzeichnung von Immissionsschutzflächen gem. § 9 (5) BauGB

☒	Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind.

Textliche Festsetzungen:

In Schlaf- und Wohnräumen, die dem ständigen Aufenthalt dienen, sind aufgrund der zu

DIESE FESTSETZUNGEN ENTFALLEN

r Universitä

erwartenden Lärmpegel des nahegelegenen Standort-Ubungsplatzes der Bundeswehr gem. § 9 (1) Ziff. 24 BauGB, Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 4 der VDI-Richtlinien 2719, Tafel 3, mit einem bewerteten Schalldämmaß von 44 dB einzubauen. Insbesondere bei den Schlafräumen sind die entsprechenden Schallschutzfenster mit schallgedämpften Be- und Entlüftungseinrichtungen zu versehen.

Zur Reduzierung der Lärmbelastung sind auf den Nord- und Nordwestseiten der Häuser (schallzugewandten Seite) nur Küchen, Bäder, Flure und sonstige Nebenräume zulässig.

Empfehlung:

Die Grundstücke sollten so bebaut und erschlossen werden, daß der Baukörper den Freiraum Garten so weit wie möglich abschirmt. Garagen sollten durch Wände in geeigneter Form in die Häuserzeile integriert werden, so daß eine maximale Abschirmung zum südlich gelegenen Gartenbereich entsteht.

DIESE FESTSETZUNGEN ENTFALLEN

- - - - - -	Geplante Flurstücksgrenzen (nicht verbindlich)
▥	Flächen für Aufschüttungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
▥	Flächen für Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
▥	Geplante Bebauung (nicht verbindlich)

9. Nachrichtliche Übernahme

—··—·—	Flurgrenze
—o—	Flurstücksgrenze
FL.3	Flurnummer
$\frac{26}{1}$	Flurstücksnummer
□	vorhandene Bebauung

tsstadt Marb

1. BEBAUUNGSPLAN DER STADT MARBURG NR. 21/3
FÜR DAS GEBIET STT. HADDAMSHAUSEN WESTL. SIMMESACKERSTR.

nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBL.I.S.2256).Zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBL I.S.949) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 15.9.1977 (BGLB.I.S.1763) und der Planzeichenverordnung vom 30.7.81.(BGBL.I.S.833) sowie der Hess. Bauordnung i.d.F. vom 16.12.1977 (GVBL 1978 I.S.2), geändert durch die Gesetze vom 6.6.1978 (GVBL. I.S.317) und vom 10.7.1979 (GVBL. I.S.179)

2 BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

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

Marburg, den 07.10.1986

DER LANDRAT
DES KREISES MARBURG-BIEDENKOPF
KATASTERAMT

Im Auftrag
(Michel)
Vermessungsdirektor

3 AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 29.08.86

Bürgermeister

4a. ANHÖRUNGSVERMERK

Die Bürgeranhörung hat gem. § 2a BBau stattgefunden.
Bürgerversammlung am ________ Ausgelegt vom 21.8.85 bis 5.9.85

burg

4b. OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 07.11.88 (23.09.86) bis 09.12.88 (24.10.86) öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am (12.09.86) vollendet.

29.10.88
Bürgermeister

5 SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 26.05.1993 beschlossen worden.

27.01.1989
29.06.1990
Bürgermeister

6

Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt.
Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 20.09.1993
Az.: 34-61 d 04/01 -
Regierungspräsidium Gießen
Im Auftrag

7 VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 05.10.1993 öffentlich bekanntgegeben.

Oberbürgermeister