



Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 BAUGB

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die folgenden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe und Anlagen nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

0,4 - maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ)

(1,0) - maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ)

III - Zahl der Vollgeschosse (z. B. III)

GH max. 13,00m - maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH_{max})

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Metern gilt jeweils für das gesamte Baufenster. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der oberen Dachbegrenzungskante und der hinteren Gehwegkante an der Mitte der jeweiligen Hauslänge. Bei Gebäuden, die an zwei Straßen angrenzen ist als Bezugshöhe die jeweils höhere Gehwegkante maßgebend.
Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 3 m nicht überschreitet.

Bauweise, Baugrenze, Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

offene Bauweise

Baugrenze

Baulinie

nicht überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Baugrenzen.

3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. In den seitlichen Grenzabständen können sie zugelassen werden.

4 Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Sie sind auch in den seitlichen Grenzabstandsflächen zulässig.
In den gesondert gekennzeichneten Bereichen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen (TGa) oder als Carport (Cp) zulässig.

5 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Auf mindestens 30 % der Dachflächen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

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

Bauzeitenregelung: Die Vorbereitung des Baufeldes (Rodung, Abbruch von Gebäuden) darf nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Das Baufeld ist anschließend bis zum Beginn der Bautätigkeit von Aufwuchs freizuhalten.

CEF-Maßnahme

CEF 1 - Anbringung von drei Nisthilfen für den Feld- und Haussperling ist vor dem 1. März des Jahres, in dem die Abbruch- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden, in der im Fachbeitrag beschriebenen Form umzusetzen. Nach Abschluss der Bautätigkeit sind die Nisthilfen dauerhaft an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Das Umhängen hat außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1.10. bis 28.02., zu erfolgen.

7 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Verkehrslärmmissionen, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

8 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Grundstücksfreiflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind zu bepflanzen (1 Strauch je 4 m²).

Pflanzliste

Bäume	Feld-Ahorn	Sträucher	Hain-Buche
Acer campestre	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Kornelkirsche
Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn	Cornus mas	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Feld-Ahorn	Cornus sanguinea	Hasel
Acer campestre	Spitz-Ahorn	Corylus avellana	Weißdorn
Aesculus hippocastanum	Scharlach-Roßkastanie	Ligustrum vulgare	Liguster
Aesculus carnea	Lonicera xylosteum	Prunus spinosa	Rote Heckenkirsche
Betula pendula	Rosa canina	Rosa corymbifera	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rosa rubiginosa	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Salix caprea	Hecken Rose
Tilia cordata	Winter-Linde	Sambucus nigra	Wein-Rose
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Syringa vulgaris	Sal-Weide
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Viburnum opulus	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche	Viburnum lantana	Gewöhnlicher Flieder
Crataegus laevigata		Sorbus aucuparia	Gewöhnlicher Schneeball
Paul's Scarlet			Wolliger Schneeball
Prunus avium			Vogelbeere
Sorbus aria			
Malus spec.			
Pyrus spec.			

8.2 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche
Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, sofern nicht überbaut, mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,40 m zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zugänge und Zufahrten.

8.3 Dachbegrünung
Dächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind mindestens extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen sowie die Flächen für notwendige technische Aufbauten.

8.4 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken
Wege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen ist zu gewährleisten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HESSISCHE BAUORDNUNG (HBO)
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 HBO)

9 Grundstückseinfriedungen
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken oder beidseitig in Hecken eingefassten Zäunen in einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

10 Standplätze für Abfallbehältnisse
(§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO)

Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzapflanzen.

C SONSTIGE PLANZEICHEN

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

TGa/Cp Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen oder Carports

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

--- Nachrichtliche Übernahme

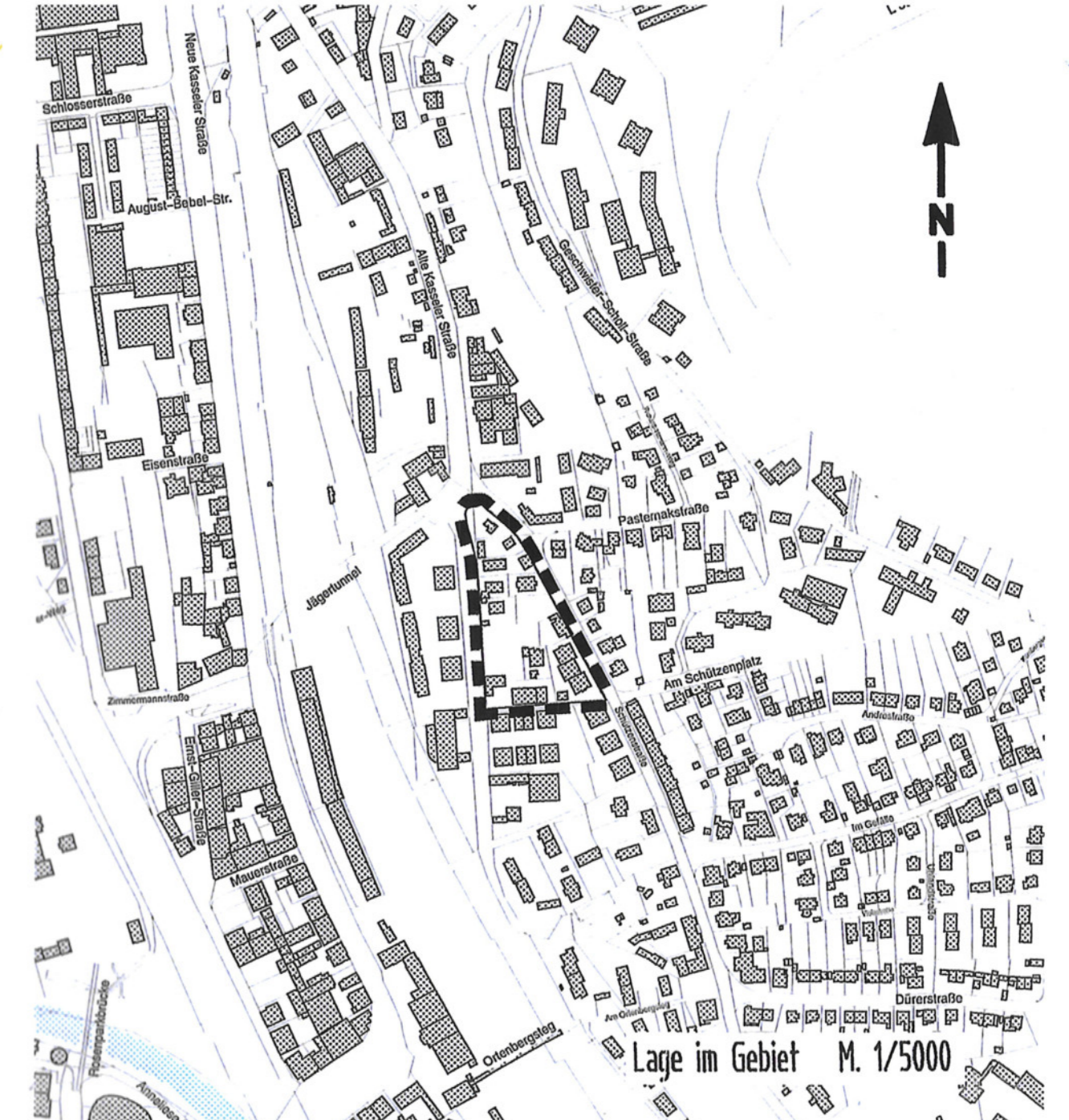
Fl. 48 vorhandenes Gebäude

--- Flurgrenze

--- Flurstück

--- Flurstücksgrenze

△ 186,50 vorhandene Geländehöhe in mNN



RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB) - Hessische Garagenverordnung (GaVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg
- Planzeichenverordnung (PlanZVO) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO) - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

BEBAUUNGSPLAN NR. 6/13, 2. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: „ALTE KASSELER STR./SCHÜTZENSTR.“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.09.2015 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 08.10.2015 bis 30.10.2015 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15.02.2016 bis 18.03.2016 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptartikel am 06.02.2016 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.09.2016 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg, den 06.10.2016

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 22.10.2016 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

