

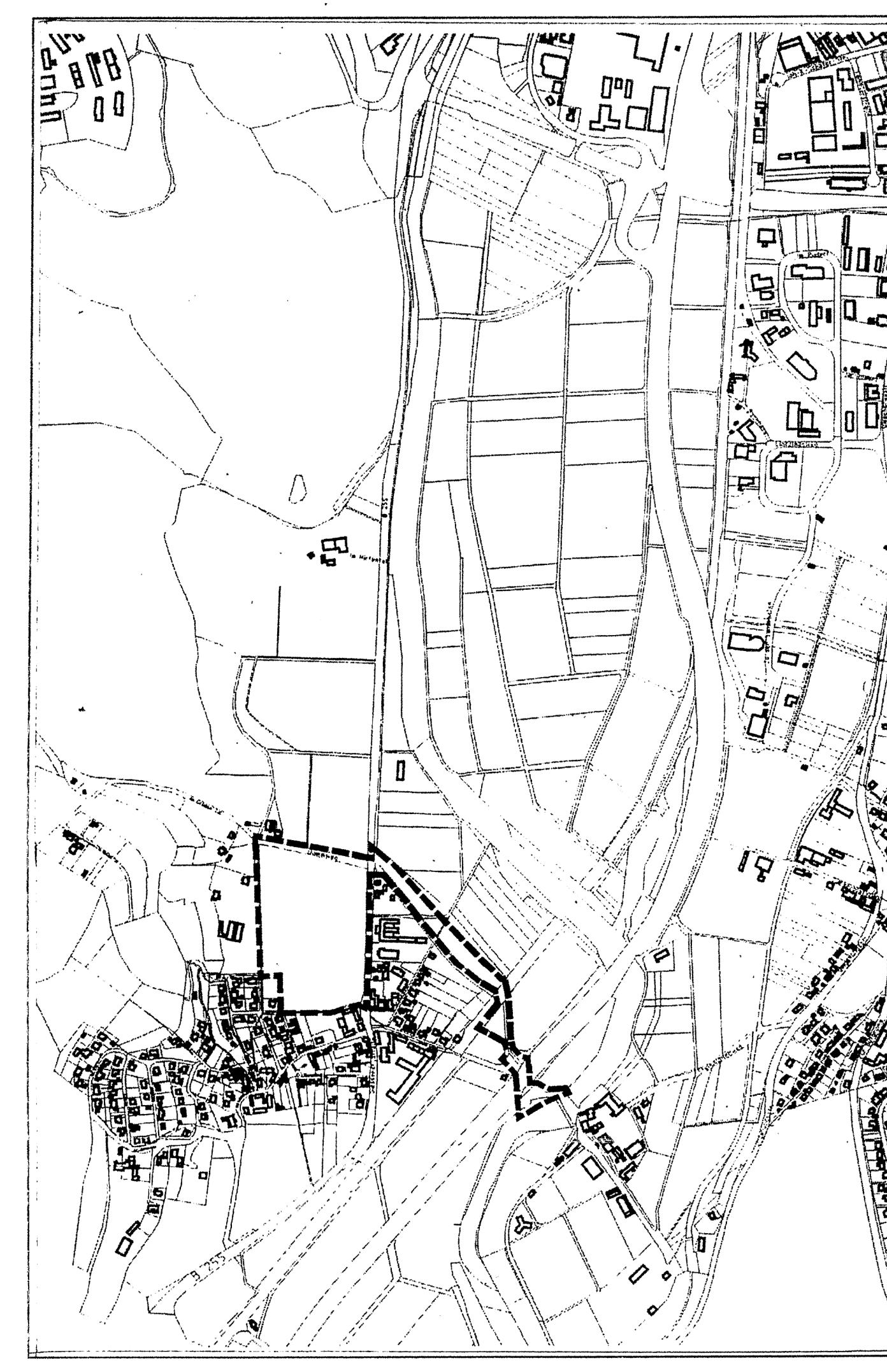
Planverfasser im Auftrag der Stadt Marburg:  
**SEG** Stadtentwicklungs-Gesellschaft Marburg mbH  
 Markt 1, 35037 Marburg  
 Tel.: 064219118-0, Fax: 9118-20  
 SEG, Postfach 6 01, 35018 Marburg

**Bebauungsplan Nr. 19/9 der Universitätsstadt Marburg für das Gebiet "Die Hofweiden" im Stadtteil Gisselberg**

**Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
**WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.  
**MI** 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
 MI 1, MI 2, MI 4:  
 Die gemäß § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind nur mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von max. 300 qm zulässig.  
 MI 3:  
 Die gemäß § 6 (2) Nr. 1, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Nutzungen für Auflicht- und Betriebsflächen sowie für Betreiber- und Betreiberinnen, die dem Gewerbebetrieb zugewandt sind, einschließlich der Verkaufsfäche und Baumaschine untergeordnet sind.  
 Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind nur mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von max. 300 qm zulässig.  
**GE** 1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) mit Nutzungseinschränkungen gem. § 9 (1) Nr. 23 BauGB und § 1 (4) BauNVO  
 Die gem. § 8 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gemäß (3) Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe. Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsflächen innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben, die zur Vermarktung eigener bzw. werkverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind. Die Verkaufsfläche darf nur einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude bebauten Fläche einnehmen.  
 Zulässig sind Nutzungen nach § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO sowie ausnahmsweise Nutzungen nach § 8 (3) Nr. 1 und 2, soweit sie die unmittelbare Wohn- und Mischgebiete durch luftbelastende oder geruchsbelästigende Emissionen im Sinne des BImSchG nicht wesentlich beeinträchtigen.  
 In den Gewerbegebieten sind nur solche gewerblichen Nutzungen und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel 60 dB (A) am Tag und 45 dB (A) bei Nacht nicht überschreitet. Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Lärmemissionsvorgabe ist mit dem Bauantrag zu erbringen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)**  
 z. B. 0,3 Grundflächenzahl  
 z. B. (0,6) Geschosflächenzahl als Höchstmaß  
 z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 z. B. Fh maximal zulässige Firsthöhe  
 z. B. Fh 186,00 m o NN  
 o offene Bauweise  
 a abweichende Bauweise  
 Gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände, abweichend von der offenen Bauweise, in Nord-Süd-Richtung auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.  
**Baugrenze** nicht überbaubare Grundstücksfläche  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich an der der Erschließungsstraße zugewandten Grundstückseite zulässig.
- Bauweise, Baugrenze, Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**  
 o offene Bauweise  
 a abweichende Bauweise  
 Gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände, abweichend von der offenen Bauweise, in Nord-Süd-Richtung auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 37 HBO)**  
 Dachneigung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2:  
 bei 2 Vollgeschossen: 15° - 25° als Mindest- und Höchstmaß  
 bei 1 Vollgesch.: 25° - 40° als Mindest- und Höchstmaß  
 Dachneigung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2:  
 bei 2 Vollgeschossen: 15° - 25° als Mindest- und Höchstmaß  
 bei 1 Vollgesch.: 25° - 40° als Mindest- und Höchstmaß  
 Dachgestaltung in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2  
 Zur Dachgestaltung sind die Dachflächen und -farben sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Montage von Anlagen zur Solarwärmegewinnung oder Solarstromerzeugung auf Dachflächen ist zulässig.  
 Dachbauten und Zwerchhäuser sind bis zu 30 % der dazugehörigen Gebäudehöhe zulässig.  
**Stellung der baulichen Anlagen / Hauptfächrichtung**  
**Fassadenbegrenzung**  
 Fassadenbegrenzung (Fassadenbegrenzung) sind je angrenzender 5,0 m mit mindestens einer Rank- bzw. Kletterpflanze unter Verwendung der in der Planzeichenliste 4 des GOP (Grünordnungssystem) aufgeführten Arten zu begrünen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 öffentliche Straßenverkehrsfläche  
 Sichtdreiecke  
 Einfahrt  
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt  
 Verkehrsgrünflächen  
 öffentlicher Fußweg  
 Bahnanlage
- Flächen für Versorgungsanlagen**  
 Elektrizität (Trafostation)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:  
 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB), Regelung des Wasserlaufes (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB).  
 Die Fläche ist unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste 3 des Grünordnungssystemes (GOP) zu bepflanzen. In dem Bereich des Dammerges sowie entlang der Gleisener Straße ist ein wasserdurchlässig befestigter Fußweg möglich. Die genaue Abgrenzung und Ausformung der Entwässerungsgelände, Regenrinnkanäle und Versickerungsräume ist Gegenstand der Entwässerungsentwurf und des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.  
 Private Grünfläche Zweckbestimmung: private Hausgärten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaften Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Abs. 6 BauGB)**  
 Hochwasserschutzdamm  
 Zur Regelung des Wasserlaufes siehe Festsetzungen unter Nr. 7, 9 und 10

- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:  
 Ausgleichsfläche gem. § 1a (3) BauGB: Vlies mit Vorabsetzungen innerhalb dieser Fläche ist offenes und bepflanztes Mähwiesensystem in der Art anzulegen, das die gesamte Dach- und Oberflächenwasser der Baugruppe hier oberflächlich versickern bzw. über die vorhandenen und die geplanten Wasserläufe entwässern können. Die Fläche ist unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste 3 des GOP zu bepflanzen.  
 Ausgleichsfläche gem. § 1a (3) BauGB: Neuanlage eines Entwässerungsgrabens mit Bepflanzung unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste 3 des GOP. Die Maßnahme umfasst auch die Weiterführung des Grabens im Bereich des Bahngeländes unter der Brücke hindurch bis zum Anschluss an den vorhandenen Graben.  
 Ausgleichsfläche gem. § 1a (3) BauGB: Naturnahe Umgestaltung des vorhandenen Entwässerungsgrabens bis zur Einmündung in die Lahn mit Bepflanzung unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste 3 des GOP, bzw. Erhaltung der vorhandenen standortgerechten Bepflanzung.  
**Zuordnungen nach § 9 (1a) BauGB**  
 Die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen werden den Eingriffen in den Allgemeinen Wohngebieten MI 1-4, den Mischgebieten MI 1-4 und den Gewerbegebieten GE 1-3 einschließlich sämtlicher öffentlicher Erschließungsflächen zugeordnet.  
 Die Flächen A 3 sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen sind als Ausgleich für eine weitere bauliche Entwicklung außerhalb des B-Plans Nr. 19/9 vorgesehen.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
 Gehölzgruppen und Heckenanpflanzungen unter Verwendung der in Pflanzenliste 2 des GOP aufgeführten Arten.  
 vorhandener Einzelbaum, zu erhalten  
 anzupflanzender Einzelbaum  
 Pflanzenliste 1 des GOP  
**Stellplatzfläche**  
 Pro angrenzender vier Stellplätze ist direkt daneben mindestens 1 Laubbäumchen gem. Pflanzenliste 1 des GOP anzupflanzen. Die Größe der offenen, welche bei noch weitergegebenen Baumscheibe hat mind. 6 qm zu betragen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überlagerungen und Rammschutzvorrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraums zu schützen.  
**Grundwasserschutz und -maßnahme**  
 Das Oberflächenwasser von den nicht begrünter Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen mit anschließender Nutzung für gärtnerische Zwecke oder als Brauchwasser im Gebäude. Falls dies möglich ist. Bei Verwendung von Grundflächen (extensive oder intensive Dachbegrünung) kann auf die Brauchwassernutzung verzichtet werden.  
 Das auf den Grundflächen anfallende Niederschlagswasser einschließlich des nicht als Brauchwasser nutzbaren Dachflächenwassers ist in die zugeordnete Versickerungsanlage im öffentlichen Raum abzulassen.  
**Bodenschutz**  
 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans unzulässig.  
 Die Verfestigung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Ausbaueinheit herzustellen.  
**Geländebestattung**  
 Das Plangebiet ist aus erschließungs- bzw. entwässerungstechnischen Gründen als Aufschüttungsgebiet vorgesehen.  
 Das Baugelände ist bis auf die Höhe der Erschließungsanlagen aufzuheben. Geländebestaltungen dienen nur zur Abdämmung, unbelastetem Material erfolgt. Um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten, soll der k-Wert des Auffüllungsmaterials mindestens  $\kappa=10^{-10}$  betragen. Vorhandener Mutterboden ist vor der Auffüllung abzutragen und als Deckschicht wiederzuverwenden.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung:**  
 Stellplätze  
 Gehört zugunsten der Allgemeinheit  
 Geh-, Fahr- und Leitungsweg zugunsten der Anglieder  
 Leitungsweg zugunsten der Stadt Marburg - Verkehrsregulierung  
 Milden-Regel-System zur Straßen- bzw. Baugeländebewässerung  
 Durchfahrt unter der Gleisener Straße zur Geländebewässerung  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**  
 Grenz des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Umgrenzung der Fläche im Flurbereinigungsverfahren Marburg B3a  
**11. Nachrichtliche Übernahmen**  
 Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze  
 Flurnummer  
 Flurstücknummer  
 voh. Bebauung  
 Umgrenzung der Fläche im Flurbereinigungsverfahren Marburg B3a  
**12. Ergänzende Hinweise und Empfehlungen**  
 Gegen die Nutzung von Dachflächen zur Solarenergiegewinnung sowie die Anlage von Grünanlagen bestehen planungsrechtliche keine Bedenken.  
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennlinien wie Mäuren, Steinsetzungen, Bodenverfälschungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steinglieder, Steinmetze entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.



Lage im Gebiet Ma 1: 10 000

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19/6 DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "Die Hofweiden" im Stadtteil Gisselberg**

**RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)**  
 - Baugesetzbuch (BauGB)  
 - BauNutzungsordnung (BauNVO)  
 - Planzeichenverordnung (PlanZO)  
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HBNatSchG)

**BESCHLEICHUNG DES KATASTERAMTES**  
 Es wird bescheinigt, dass die Grund- und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des 1:1000-Katasterübergang gemäß § 1 (2) PlanZO vom 18.12.1990.

**BESCHLEICHUNG DES AMT**  
 Die Flurstücke Gisselberg, Fl. 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23.10.1999 beschlossen worden.

**GEMEINHEDER VERMERK / ANZEIGEVERMERK**  
 Gemäß § 9 BauGB wurde der aus dem Flächenutzungsplan entwickelte und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan durch die Gemeinde bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG**  
 Der Beschluß des Bebauungsplans wurde am 23.10.1999 öffentlich bekanntgegeben.