Bebauungsplan Nr. 1/S 70, Sanierungsgebiet: "Nördliche Altstadt"

1 / S 70		Art der baul. Nutzung	Maß der baulichen Nutzung				
Gebäude	Flurstück		Bauweise	GRZ	GFZ	Dach-form	Dach-neigung
Ketzerbach 15	175/32	MI	g	0,70	2,45	SD	45-60°
Ketzerbach 16	33/1	MI	g	1,00	3,50	SD	45-60°
Ketzerbach 17	34/1	MI	g	0,40	1,10	SD	45-60°
Ketzerbach 18	36/4	MI	g	0,80	3,50	SD	45-60°
Ketzerbach 20/22	35/2	MI	g	0,38	1,24	SD	45-60°
Ketzerbach 23	39	MI	g	1,00	4,00	SD	45-60°
Ketzerbach 24	170/40, 41/1	MI	g	0,44	1,12	SD	45-60°
Ketzerbach 13 a	344/18	MI	g	0,80	2,80	SD	45-60°
Ketzerbach 19 a	117/5	MI	g	1,00	2,28	SD	45-60°
Ketzerbach 19 ½	114	MI	g	1,00	3,70	SD	45-60°
Ketzerbach 19	29/1	MI	g	1,00	2,95	SD	45-60°
Ketzerbach 21	236/30	MI	g	1,00	3,40	SD	45-60°
Ketzerbach 21 ½	324/112	MI	g	1,00	3,50	SD	45-60°
Zwischenhausen 25	108/1	MI	g	1,00	3,60	SD	45-60°
Zwischenhausen 22	239/109	MI	g	1,00	2,60	SD	45-60°
Zwischenhausen 21	240/110	MI	g	1,00	3,40	SD	45-60°
Zwischenhausen 20	241/111	MI	g	1,00	2,70	SD	45-60°
Zwischenhausen 13	113, 236/30	MI	g	1,00	2,30	SD	45-60°
Zwischenhausen 10	29/1, 115	MI	g	1,00	4,20	SD	45-60°
Zwischenhausen 8	117/4	MI	g	1,00	3,40	SD	45-60°
Zwischenhausen 6	343/118	MI	g	0,70	2,70	SD	45-60°
Zwischenhausen	96	MI	g	0,65	2,20	SD	45-60°
Zwischenhausen 7/9	98/1	MI	g	1,00	3,50	SD	45-60°
Zwischenhausen 5 ½	100/3	MI	g	0,30	0,75	SD	45-60°
Zwischenhausen 12	355/100	MI	g	0,60	2,10	SD	45-60°
Zwischenhausen 14	101/1	MI	g	0,33	1,20	SD	45-60°
Zwischenhausen 15	102, 100/1	MI	g	0,46	1,60	SD	45-60°
Zwischenhausen 17	103/1	MI	g	0,56	1,46	SD	45-60°
Zwischenhausen 18	104	MI	g	0,20	0,76	SD	45-60°
Zwischenhausen 19	105	MI	g	0,45	1,58	SD	45-60°
Zwischenhausen 23	371	MI	g	0,34	1,16	SD	45-60°
Ketzerbach 24	302/107	MI	g	0,54	1,73	SD	45-60°
Ketzerbach 27	300/80	MI	g	0,35	1,23	SD	45-60°

Die Zahl der Vollgeschosse ist den Eintragungen im Bebauungsplan zu entnehmen

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Fachdienst Stadtplanung
i. A. Kulle, Dipl.-Ing.

PLANZEICHEN

A) FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB u. § 81 HBO

1 Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und / oder des Maßes der baulichen Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA — 2.1 Allgemeines Wohngebiet

MI — 2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Gemäß § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (7) BauNVO sind im 1. Obergeschoss der in nebenstehender Tabelle genannten Gebäude ausnahmsweise auch „nicht störende Gewerbebetriebe" (i. S. des § 4 (3) Abs. 2 BauNVO) zulässig. Sonstige Nutzungen gemäß § 6 (2) Abs. 4, 6-8 BauNVO werden ausgeschlossen.

Gemäß § 6 BauNVO i. V. m. § 1 (7) BauNVO ist in sämtlichen 2. und darüber hinausgehenden Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Gemäß § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (7) BauNVO sind im ersten Obergeschoss Schank- und Speisewirtschaften bis max. 40 % der Hauptnutzfläche in den Gebäuden zulässig.

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, die durch den „einfachen" Bebauungsplan zur Steuerung „gastronomischer Betriebe" vom 29.05.1998 abgedeckt sind, werden wie folgt ergänzt: im nördlichen Bereich der Ketzerbach (Haus-Nr. 30-61) wird der Gebietstyp 3 nach Westen ausgeweitet. Die südliche Seite der Ketzerbach (Haus-Nr. 29-5") wird weiterhin als Gebietstyp 1 festgesetzt (wohndominierte Bereiche).
Regelungen zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten werden durch den Bebauungsplan „Textliche Änderung" vom 01.09.1988 abgedeckt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0.6 — 3.1 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17, 19 BauNVO)

1,3 — 3.2 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17, 20, 21a BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche ist um die Fläche von Garagen, die sich im Gebäude unter der Geländeoberfläche befinden, zu erhöhen (§ 21 (5) BauNVO).

II — 3.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend (§§ 16, 20 BauNVO)

II — 3.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO)

4. Bauweise, Baugrenzen und -linien (§ 9 (1) 2 BauGB)

g — 4.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Von der geschlossenen Bauweise kann abgewichen werden, wenn die vorhandene Bebauung dies erfordert oder es aus Gründen der Wahrung der baugeschichtlichen Eigenart notwendig ist.

o — 4.2 Offene Bebauung

4.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4.4 Baulinie (§ 23 BauNVO)

4.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI-Gebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Balkonanlagen sind nur hinter dem Gebäude in direkter Zuordnung zulässig; sie dürfen nicht tiefer als 1,80 m sein.

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

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

V — 5.4 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

V G — 5.4 Verkehrsgrünflächen

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen und Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.2 Private Grünfläche § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6.4 Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

6.5 Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

6.6 Je 100 qm unbebauter Grundstücksfläche und/oder je zwei Stellplätzen ist mind. ein einheimischer Laubbaum (II. Ordnung), Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. (Artenliste siehe textliche Begründung zum Gründordnungsplan). (§ 81 (1) HBO i. V. m. § 8 (1) HBO)

7. Dächer und Terrassen

7.1 Hauptfirstrichtung zwingend (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

SD — 7.2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° sind zulässig (§ 81 (1) HBO).

WD — 7.3 Walmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° sind zulässig, sowie Mansarddächer mit Neigungen von 70° bis 75° des unteren Dachneigungswinkels und mind. 30° des oberen Dachneigungswinkels. (§ 81 (1) HBO).

DT — 7.4 Dachterrassen mit Flachdachaufbau sind zulässig (§ 81 (1) HBO).

DB — 7.5 Dachbereich mit Dachbegrünung

7.6 Bei eingeschossigen Anbauten, Nebenanlagen und Garagen sind Dächer mit einer Mindestdachneigung von 12° zulässig (§ 81 (1) HBO).

7.6 Drempel und ähnliche Aufstockungen des Daches sind nicht zulässig (§ 81 (1) HBO).

8. Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO u. § 81 (1) HBO)

8.1 Umgrenzung von Flächen für überdachte Stellplätze (Carports). Es sind offene Konstruktionen aus Holz oder Metall zulässig. (§ 81 (1) HBO).

8.2 Tiefgaragen und Garagen im Erdgeschoss sind nur in Gebäuden zulässig, deren Erschließung über öffentliche Erschließungsstraßen erfolgt. (§ 12 (6) BauNVO i. V. m. § 81 (1) HBO).

8.3 Zufahrten zu Stellplätzen in den Gebäuden sind nur durch eine einzelne Torzufahrt von max. 3,50 m Breite zulässig. (§ 81 (1) HBO)

B) HINWEISE

1. Vorhandenes Gebäude

2. Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

FL.36 — 3. Flurnummern

C. Nachrichtliche Übernahmen

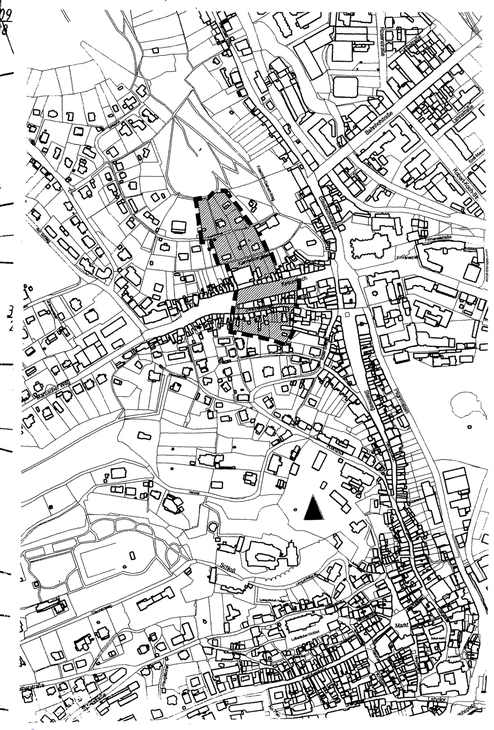
B — 1. Eingetragenes Kulturdenkmal (§ 2.1 Hess. DSchG)

2. Grenze der Denkmalgesamtanlage (§ 2.2 Hess. DSchG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der Denkmalgesamtanlage.

Die Bausatzung der Universitätsstadt Marburg über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Marburger Altstadt wird nachrichtlich übernommen.

Die Festsetzungen des „Einfachen" Bebauungsplanes zur Steuerung „gastronomischer Betriebe" vom 29.05.1998 werden nachrichtlich übernommen.



Lage im Gebiet M 1:5000

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/S 70
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET: „NÖRDLICHE ALTSTADT"

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Bausatzung der Universitätsstadt Marburg über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Marburger Altstadt

Amt für Bodenmanagement

BESCHEINIGUNG DES
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen gemäß § 4 (2) PlanzVO vom 18.12.1990.
Amt für Bodenmanagement Marburg
Im Auftrag
Siegel
Marburg, den 11.07.2006

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 17.12.1997
Dr. Franz Kahle
Bürgermeister
Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.
Die Bürgerversammlung fand am 21.06.2000 statt, vom 28.06.2000 bis 11.08.2000 fand die öffentliche Auslegung statt.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 28.06.2000 bis 11.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19.12.05 bis 20.01.06 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 12.12.05, ergänzt 16.12.05 vollendet.
Dr. Franz Kahle
Bürgermeister
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 14.07.2006 beschlossen worden.
Dr. Franz Kahle
Bürgermeister
Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK/ANZEIGENVERMERK
In Anwendung des § 233 BauGB 1998 wurde gemäß § 10 BauGB der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan durch die Gemeinde bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.07.2006 öffentlich bekanntgegeben.
Dr. Franz Kahle
Bürgermeister
Oberbürgermeister

Universitätsstadt Marburg