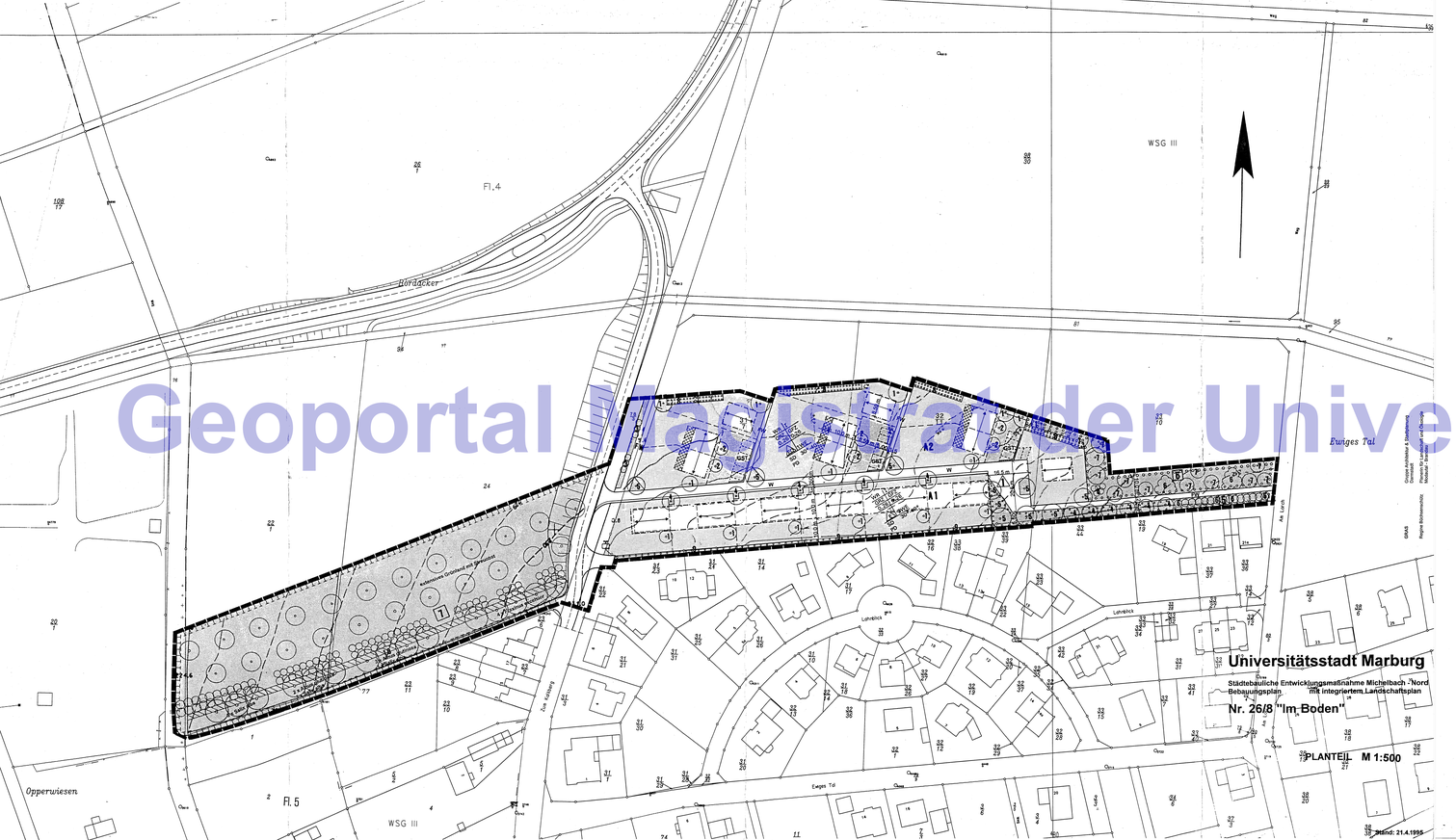


Geoportal Universität Marburg

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH

AUF GRUND DES § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (Bau NVO), DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV) UND DER VERORDNUNG DER HESSISCHEN LANDESREGIERUNG ÜBER DIE AUFNAHME VON AUF LANDESRECHT BERUHENDEN REGELN IN DEN BEBAUUNGSPLAN WIRD FESTGELEGT:

1. GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES GEMÄSS § 9 (7) BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Art und Nutzung innerhalb eines Baugebietes, soweit diese nicht mit der Begrenzung öffentlicher Flächen zusammenfällt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) 1BauGB + § 1 (3) BauNVO

WR
- Reines Wohngebiet nach § 3 BauNVO
  Die in § 3 (3) 1 zugelassenen Ausnahmen werden ausgeschlossen

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEMÄSS § 9 (1) 1 BauGB + § 16 Bauo NVO

GRUNDFLÄCHENZAHL nach § 17 (2) 1 BauNVO

GESCHOSSFLÄCHENZAHL nach § 17 (2) 2 BauNVO

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß §§ 16 (2) 3 und 16 (4) Satz 1 BauNVO
- Auf den gekennzeichneten Flächen sind nur eingeschossige Gebäude zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (3) 2 BauNVO
  Die talseitige Traufkhe kann nur bis max. 5,50 m über der mittleren natürlichen Geländehöhe errichtet werden.

  Die Traufhöhe ist definiert als der Höhenpunkt in senkrechter Verlängerung der Außenwandoberkante zur Dachhaut.

4. BAUWEISE GEMÄSS § 9 (1) 2 BauGB

- Im Bereich **A1 und A2** ist die offene Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und einer Bebauung mit Einzelhäusern bzw. Doppelhäusern zulässig.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN GEMÄSS § 9 (1) 2 Bau GB UND § 23 BauNVO

- Baulinie § 23 (2) Bau NVO
- Baugrenze § 23 (3) Bau NVO
- Empfohlene Grundstücksgrenzen
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - gemeinschaftlich genutzte Hofflächen A2
- Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Baugebiet **A2** sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 (6) BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - private Grünfläche
  (siehe V. Baurdnungsrechtliche Festsetzungen)
- **Die im Bebauungsplan ausgewiesenen, ca. 3,0 m tiefen Erweiterungsflächen können durch transparente Anbauten für Wintergärten und überdachte Veranden genutzt werden, soweit das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.**
- Die Firstrichtung der baulichen Anlage ist entsprechend der Einzeichnung im Plantell anzuordnen.

6. GRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE GEMÄSS § 9 (1) 3 BauGB

- Die Mindest- bzw. Höchstmaße der Baugrundstücke betragen: 550,0 qm - 800,0 qm

7. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN BZW. STELLPLÄTZE UND GARAGEN GEMÄSS § 9 (1) 4 BauGB, §§ 12 (1+2) und 14 BauNVO;

NEBENANLAGEN

- Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig
  Ausnahme: Geräte- und Fahrradschuppen bis 5qm Grundfläche

ST. STELLPLÄTZE
- Die Stellplätze sind:
  im Bereich A1 innerhalb der überbaubaren Fläche nachzuweisen. Sie können hier als Garagen oder als bedeckte Stellplätze errichtet werden.
  Im Bereich A2 sind die gemeinschaftlich nutzbaren Stellplätze in einem max. von drei Seiten massiv umschlossenen Carport mit flach geneigtem (max. 20°) Pultdach unterzubringen.

GST.
- Garagen:
  Im Bereich A2 ist maximal eine Wohneinheit pro Baugrundstück zulässig.

8. DIE HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNEINHEITEN IN WOHNGEBÄUDEN GEMÄSS § 9 (1) 6 BauGB

- Im Baugebiet A1 sind max zwei Wohneinheiten zulässig
- Im Bereich A2 ist maximal eine Wohneinheit pro Baugrundstück zulässig.

9. VERKEHRSFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 11 Bau GB

W
- Die durch W gekennzeichnete Wohnstraße ist als Mischverkehrsfläche mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche aus Porenpflaster anzulegen. Ein 1,0 m breiter Seitenstreifen in wassergebundener Decke oder Rasenfugenpflaster ist dem Querschnitt als Ausweichsstreifen zugeordnet.

FW
- Die durch FW gekennzeichneten Fußwege sind in wassergebundener Decke auszuführen.

10. VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG GEMÄSS § 9 (1) 11 BauGB

- Der mit 1 gekennzeichnete Platz dient als Wendeplatz. Er ist wasserdurchlässig in Porenpflaster anzulegen.

11. ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN GEMÄSS § 9 (1) 15 BauGB

5
- Die mit Planzeichen **5, 6** und **7** gekennzeichneten Flächen sind als öffentliche Grünflächen gemäß den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu gestalten und zu pflegen.

12. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEMÄSS § 9 (1) 20 und 25 BauGB

- Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9a BNatSchG (Fundstelle 24, 2201, 201)

Maßnahmen Siedlungsrand

- Bepflanzung von Heckengruppen
- Schaffung von Hochstaudenzonen, 1 - jährige Mahd im September
- Schaffung von Extensivgrünland, 3 - 4 schürig, nach sechs Jahren 2 - schürig.

7

13. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

II. GRÜNPLANERISCHE FESTLEGUNGEN IM ÖFFENTLICHEN SIEDLUNGSRAUM

Die öffentlichen Grünflächen werden als geschlossener Siedlungsrand im östlichen Abschnitt auf der Hangfläche entwickelt.

4 Prunus avium - Vogelkirsche
Acer pseudoplatanus Bergahorn

Standortgerechte Strauchgruppen - Siedlungsrand Ost
(siehe auch Begründung - Pflanzliste)

6 Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna eingriffliger Weißdorn
Corylus avellana Haselnuß
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe

Baumpflanzungen am Wendeplatz

5 Hochstamm Quercus robur Stieleiche
mit Strauchgruppen aus 8 (Siedlungsrand Ost)

Straßenraum

4 Hochstamm aus Prunus avium - Vogelkirsche

5 Hochstamm aus Quercus robur- Stieleiche

Die Baumscheiben werden mit bodendeckenden Landschaftsrosen überpflanzt z.B. Heidezisteln - "Nozom"

Grünstreifen zwischen der Straße "Am Kalsberg" und dem Fußweg

3 Bepflanzung mit einzelnen Strauchgruppen und bodendeckender Gehölzpflanzung
Salix purpurea var. nana, 1,0 m hoch

Bodendeckende Wildrosenformen, 30 cm hoch, Heidezisteln "Nozom"

III. GRÜNPLANERISCHE FESTLEGUNGEN IM PRIVATEN SIEDLUNGSRAUM

Siedlungsrand Nord

8 Freiwachsende Laubgehölzhecken aus standortgemäßen Arten (siehe II, standortgerechte Strauchgruppen - Siedlungsrand Ost)

Sichtschutzhecken Südgrenze

9 Geschnittene Laubgehölzhecken bis 1,80 m hoch
Arten
Ligustrum vulgaris Rainweide
Crataegus monogyna eingriffliger Weißdorn
Carpinus betulus Hainbuche
oder
Rosa in Wildformen, freiwachsend

Einzelbäume:

1 Pro Grundstück ist ein Hochstamm - Obstbaum oder ein mittelgroßer, standortgemäßer Laubbaum zu pflanzen
Obst: Kirsche, Birne, Apfel, Walnuß
Laubbaum: siehe Pflanzliste

2 Auf der gemeinschaftlich genutzten Hoffläche sind vor dem Doppelhaus zwei Eberesschen zu pflanzen

ALLGEMEINE CARPORTBERANKUNG
Schlingende und rankende Pflanzen:
Clematis montana und Clematis vitalba in Arten -
Waldrebe
Lonicera in Arten - Geißblatt;
Parthenocissus tricuspedata und quinquefolia - Wilder Wein;
Hedera helix in Arten - Efeu;
Klettersosen in Arten;
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie;

ALLGEMEINE GEBÄUDEBERANKUNG
Clematis montana und Clematis vitalba in Arten - Waldrebe;
Lonicera in Arten - Geißblatt;
Parthenocissus tricuspedata und quinquefolia - Wilder Wein;
Hedera helix in Arten - Efeu;
Klettersosen in Arten;
Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie;

IV. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTLEGUNGEN IN DER FREIEN LANDSCHAFT

10 Siedlungsrandaufbau West - Ausgleichsflächen

Baumarten:

Salix alba	Silberweide
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche

Gehölzpflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus oxyacantha	zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Rainweide
Salix aurita	Ohrenweide

u.a. siehe Pflanzenliste, Begründung zum B-Plan

V. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS §§ 118 (1) UND 118 (2) A HBO

1. DÄCHER

DACHFORMEN

- Für die Baugebiete **A1** und **A2** sind für die Hauptdachflächen einfache Pultdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 30° bis 40° zulässig.
- Die Firsthöhe eines Pultdachs darf die Höhe, die sich aus der Anordnung eines symmetrischen Satteldachs auf dem Gebäude ergeben würde, nicht überschreiten.
- Grasdächer werden ausnahmsweise mit einer Dachneigung bis 20° zugelassen.

DACHAUFBAUTEN

- Die Ausbildung von Dachgauben ist je Hausgruppe einheitlich auszuführen und darf nicht mehr als max. 1/3 der Hauslänge einnehmen. Eiker sowie Flederaus- und Schleppgauben sind nicht zulässig.
  Parabolantennen sind bis zu einem Durchmesser von 0,80 m zulässig.

DACHEINDECKUNG

- Für alle Dachflächen ist ziegelrotes bis braunrotliches Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit großflächigen Kunststoffplatten.
- Grasdächer als energiesparende und regenwasserrückhaltende Maßnahmen sind zulässig und erwünscht.

DACHüBERSTÄNDE

- Dachüberstände an den Giebelwänden von mehr als 0,5m sind nicht zugelassen.
- Die Dachüberstände bei der Traufe dürfen max. 1,0m betragen.

DACHEINSCHNITTE

- Einschnitte in die Dachflächen sind nicht zulässig.

AUFBAUTEN FÜR PASSIVE SOLARENERGIENUTZUNG

- Für alle Wohneinheiten sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig und erwünscht.
- Für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist eine Abweichung gemäß § 31 (1) BauGB der Vorschrift zur Dachneigung und Farbgebung möglich, sofern dies der funktionsgerechte Nutzungswinkel für Solaranlagen erforderlich macht. Die Solaraufbauteren sind so anzuordnen, daß das Siedlungsbild und seine Dachlandschaft nicht gestört werden.

HAUSGRUPPEN, HAUSREIHEN, DOPPELHÄUSER

Bei den Hausgruppen im Bereich **A2**, sowie bei etwaigen Doppelhäusern im Bereich **A1** sind einheitliche Dachformen, Dachneigungen in gleicher Traufhöhe, Dachaufbauten und Dachdeckungen zu verwenden.
Innerhalb eines Gebäudes ist eine Dachneigung zu verwenden.

2. FASSADEN

- Zulässig sind nur glatt verputzte Wandflächen, vertikale und horizontale Holzverschalungen sowie Holzschindeln.
- Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff- und Keramikplatten sowie Klinkerfassaden sind nicht zugelassen.

FASSADENFARBEN

- Es sind sowohl für Putzflächen als auch für die Holzverschalungen weiße oder helle, pastellene Farben bzw. Lasuren zu verwenden. Nicht zulässig sind dunkle Farben.
- Die Gebäude in den Hofbaubereichen sind in ihrer baulichen und farblichen Fassadengestaltung aufeinander abzustimmen.

3. "TRANSPARENTE" ANBAUTEN IN DER EIRKSTERUNGSZONE

- Die ausgewiesenen, in der Höhe max. an die Traufbzw. Firsthöhe angrenzenden Erweiterungsbauten sind alternativ als Veranden oder als verglaste Holz- oder Stahlkonstruktionen mit transparenten Charakter auszuführen und in ihrer Dachneigung dem Hauptgebäude anzugleichen.
- Nicht zulässig sind Verglasungen aus dunkel getönteten und verspiegelten Glas.

4. GARAGEN UND NEBENANLAGEN

- MASSE:
  Maximale Länge bei Grenzbebauung : 8,00 m
  Abstand von der Straßenbegrenzungslinie: 3,00 m
  Maximale Traufhöhe an der Straßenseite: 2,75 m
- An der Grundstücksgrenze zusammentreffende Garagen sind in gleicher Flucht und Dachform auszubilden.
- Garagen und Nebenanlagen sind in ihrer Dachneigung, Materialgebung und farblichen Gestaltung an die Hauptgebäude anzugleichen. Garagen mit Flachdach sind nicht zugelassen.
- Die als Carport ausgeführten Stellplätze sind in den einzelnen Straßenbereichen einheitlich entweder als Holz- oder als Stahlkonstruktion auszuführen und gemäß den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu begrünen.
- Im Bereich der Hofhausgruppen sind die Gemeinschaftsstellplätze an der östlichen Grundstücksgrenze durch eine max. 2,20 m hohe Mauer abzusetzen.
- Als Materialien für o.g. Mauern kann alternativ auch Naturstein (siehe Grundstücksentwürfe/angen.) verwendet werden.

5. FÜR DIE NICHT ÜBERBAUBAREN FLÄCHEN GEMÄSS DEN PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN NR.3 GILT FOLGENDES:

- Der Laubgehölzanteil auf den privaten, nicht überbaubaren Flächen soll 80% Laubgehölze gegenüber Nadelgehölzen betragen. Auf öffentlichen Flächen sind keine Nadelgehölze vorgesehen.
- Die vorgesehenen Nutzungen der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Festsetzungen mit der Bauantrag einzureichen.
- Befestigungen von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Stellplätzen oder Garagen auf privaten Grundstücksflächen mit bituminösen Decken oder betonierten Flächen sind nicht zulässig.
- Die gemeinschaftlich nutzbaren Hoffläche im Bereich **A2** sind wasserdurchlässig in Porenpflaster, Rasenfugenpflaster oder in Kiesbauweise.

6. GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Die Grundstücksgrenzen entlang öffentlicher Straßen, Plätze und Wege sind mit Laubgehölzhecken, Holzlattenzäunen oder Stahlmauern aus e.g. Materialien einzufrieden.

- Die privaten Grundstücksgrenzen können mit Laubgehölzhecken, Lattenzäunen oder mit Drahtzäunen in Kombination mit Bepflanzung versehen werden.
- Die Laubgehölzhecken sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
- Die Laubgehölzhecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind in den durch eine in den landschaftsplanerischen Festsetzungen noch näher zu bestimmende, standortgemäße Laubgehölzarten anzulegen.
- Es sind sockelfreie Holzzäune zu errichten, die einen Freiraum von mindestens 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche aufweisen, um ungehinderte Wanderungen der vorkommenden Tierarten zu sichern.

7. FASSADENBEGRÜNUNG

Eine Begrünung aller Fassaden sowie der Garagen und der Carports mit ausdauernden Kletterpflanzen ist zulässig und wünschenswert. Art und Form der Bepflanzung ist vom Standort abzuleiten und aus den landschaftsplanerischen Festsetzungen zu entnehmen.

8. MÜLLBEHÄLTER

- Die Standplätze von Mülbehältern sind in die Gebäude zu integrieren, mit Hecken oder mit Mauern in Material der Außenwände einzufassen und zu begrünen (siehe III. Grünplanerische Festlegungen im privaten Siedlungsraum - 11. Allgemeine Gebäudeberankung).

9. GRUNDWASSERSCHUTZ

- Das auf den nichtbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser im Gebäude (Regenwassernutzungsanlage) zu verwenden. Für das verbleibende Niederschlagswasser von den begrünten Dachflächen ist eine Zwischenspeicherung zur gekrenzten Wiederverwendung vorzusehen.

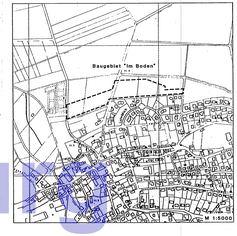
10. BODENSCHUTZ

- Die Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufkaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
  Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

VI NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

HINWEIS § 9 (6) Bau GB

Hinweis auf mögliche Bodendenkmäler:
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinansammlungen und Fundgegenstände z.B. Keramikscherben, Steingeräte, Skelettreste u.a. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abtlg. Archäologische Denkmalpflege zu melden; Fund und Fundstelle sind unverändert im ursprünglichen Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur einer Entscheidung zu schützen (§ 20, 3 HDSchG).



BEBAUUNGSPLAN NR. 26/8
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: Michelbach–Nord "Im Boden"

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 2 vom 5.01.1991), der Hessischen Gemeindeordnungsgesetzes vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 809) und der Hessischen Bauordnung vom 20.04.1993 (BGBl. I S. 486) sowie der Hess. Beurdnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-37)

BESCHEIDUNG DES KATASTERAMTES

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

Marburg, den 02.05.1995
AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK:

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 22.01.1993 u. 14.02.1994

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Im Auftrag:

ANHÖRUNGSVERMERK:

Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden.
Bürgerversammlung am 28.06.1994 Ausgelegt vom 11.07.1994 bis 12.08.1994

OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 23.01.1995 bis 23.02.1995 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Anzeiger vom 13.12.1994 vorbereitet.

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Im Auftrag:

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB

Magistrat der Universitätsstadt Marburg
Im Auftrag:

GRUNDWASSERSCHUTZ

- Das auf den nichtbegrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser im Gebäude (Regenwassernutzungsanlage) zu verwenden. Für das verbleibende Niederschlagswasser von den begrünten Dachflächen ist eine Zwischenspeicherung zur gekrenzten Wiederverwendung vorzusehen.

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH DER GENEHMI