



PLANZEICHEN	
<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)	<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)
<b>WA</b> Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	<b>Flächen für Wald</b>
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
<b>GFZ</b> Geschossflächenzahl	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
<b>GRZ</b> Grundflächenzahl	<b>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
<b>I</b> Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	<b>Bäume (erhalten)</b>
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>
<b>o</b> offene Bauweise	<b>St/Ga</b> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze/Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
<b>—</b> Baugrenze	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen - Zweckbestimmung: Feuerwehrzufahrt (§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
<b>△</b> nur Einzelhäuser zulässig	<b>—</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>Dachform, Dachneigung</b> (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 HBO)	<b>—</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)
<b>20°- 40°</b> Dachneigung	<b>—</b> Waldsicherheitsabstandsgrenze
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	<b>NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG</b>
<b>—</b> Straßenverkehrsflächen	<b>W</b> Wirtschaftsweg
<b>—</b> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	<b>V</b> Verkehrsgrün
Zweckbestimmung:	<b>Grünflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
<b>W</b> Wirtschaftsweg	<b>Priv</b> Private Grünflächen
<b>V</b> Verkehrsgrün	



- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. BAUGB U. BAUNVO**  
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
  - Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO**
    - Die nach § 4 (3) BauGB vorgesehenen Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
    - Im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.
  - Gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB**
    - In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes sind Stellplätze und Garagen/Carports nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig.
  - Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB**
    - Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.
  - Gem. § 9 (1) Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB**
    - Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen (der Anteil des Rückhaltevolumens beträgt mind. 25 l/qm Dachfläche) als Brauchwasser aufzufangen. Das gesammelte Niederschlagswasser ist zu verwerten bzw. zu versickern sofern keine wasserwirtschaftlichen oder gesundheitlichen Belange entgegenstehen. Überschüssiges Wasser ist dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Diese Festsetzung schließt ggf. erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse bzw. Genehmigungen nicht mit ein.
    - Hof- und Stellplatzflächen sowie öffentliche Parkplatzflächen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine). Fußwege sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. weitflüchiges Pflaster, Rasengittersteine) oder unbefestigt (z.B. Grasweg, Schotterterrassen) herzustellen.
    - Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
    - Einfriedungen sind so zu gestalten, daß die Wanderungsbewegungen von Kleintieren bis Igelgröße nicht behindert werden (Holzzäune, weitmaschige Drahtzäune). Mauern und Mauersockel sind nicht zulässig. Eine Ausnahme bilden grob abgesetzte Trockenmauern aus ortstypischem Gestein. Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune, die einzugrün sind, zulässig.
    - Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**
  - Dachfarbe**  
Die Dacheindeckung ist in gedeckter Farbe (z.B. dunkelrot, braun, anthrazit) vorzunehmen.
  - Dachneigung / Drempe / Gestaltung**  
Dächer der Hauptgebäude sind als beidseitig gleichgeneigte Sattel-, Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° auszuführen. Die Drempehöhe beträgt max. 1 m.  
Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen und Nebengebäuden können auch als Flachdächer ausgebildet werden, eine Dachbegrünung ist in diesen Fällen möglich. In dem mit WA 1 bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebietes sind die Dächer von Garagen als Flachdächer mit mind. extensiver Dachbegrünung auszuführen. Die übrige Gestaltung der Garagen ist aufeinander abzustimmen.
  - Material der Außenhaut**  
Verkleidungen mit glasierten Fliesen, Kunststoff, Faserzement oder sonstigen grellbunten bzw. metallisch glänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden. Unverkleidete Holzhäuser sind zulässig.
  - Oberirdische Leitungen und Masten sind unzulässig.**

- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
  - Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
  - Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 19 HAItBodSchG das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
  - Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsgebiet Verwendung finden (Erdmassenausgleich).
  - Um die Lockwirkung auf nachtaktive Tierarten zu reduzieren, sollen als Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdruck- oder -Niederdrucklampen verwendet werden. Natriumlampen dienen nicht nur dem Tierschutz sondern sparen Energie und werden -anders als die bisher verwendeten Quecksilberlampen- kein teurer Sondermüll.
  - Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mindestens 3 Monate vor Baubeginn der Deutschen Telekom AG schriftlich anzuzeigen.
  - Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Pflanzmaßnahmen und Erdarbeiten nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen gilt DVGW-Arbeitsblatt GW 125 bzw. DIN 18920.
  - Eine Rodung von Gehölzen ist im Zeitraum vom 01. März bis 31. September nicht zulässig.
  - Alte Bäume sind vor einer Rodung auf Baumhöhlen zu überprüfen und dürfen nur nach vorheriger Kontrolle einzelstammweise gefällt werden.
- BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**
  - Großkronige Bäume:**  
*Acer pseudoplatanus, platanoides* - Berg- und Spitzahorn  
*Tilia spc.* - Winter-/Sommerlinde  
*Quercus robur* - Stieleiche
  - Mittel- und kleinkronige Bäume:**  
*Alnus spc.* - "Erlen"  
*Carpinus betulus* - Hainbuche  
*Malus sylvestris* - Wildapfel  
*Prunus avium* - Vogelkirsche  
*Salix caprea* - Salweide  
*Sorbus aria* - Mehlbeerbaum  
*Sorbus aucuparia* - Eberesche
  - Sträucher:**  
*Berberis vulgaris* - Gemeiner Sauerdorn  
*Cornus sanguinea* - Roter Hartriegel  
*Corylus avellana* - Hasel  
*Crataegus monogyna* - Eingriffeliger Weißdorn  
*Crataegus oxyacantha* - Zweigriffeliger Weißdorn  
*Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen  
*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche  
*Mespilus germanica* - Echte Mispel  
*Prunus padus* - Traubenkirsche  
*Rubus spec.* - Brombeere, Himbeere  
*Rosa canina* - Hundrose  
*Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder  
*Sambucus racemosa* - Traubenholunder  
*Viburnum opulus* - Gewöhnlicher Schneeball  
*(weitere ungefüllte Rosen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)*
  - Kletterpflanzen:**  
*Clematis vitalba* - Waldrebe  
*Hedera helix* - Gemeiner Efeu  
*Parthenocissus quinquefolia* - Wein  
*Lonicera caprifolia* - Geißschlinge  
*Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen*

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

geändert: 11/2010		M. Hausmann, Dipl.-Ing.	
geändert: 08/2011		M. Hausmann, Dipl.-Ing.	
geändert:			
bearb.: J. Blinn, Dipl.-Geogr. M. Hausmann, Dipl.-Ing.		gez.: Blinn	gepr.: Hausmann
		Maßstab 1 : 1.000	
Bahnhofsweg 22 35096 Weimar (Lahn) FON 06426/92076 * FAX 06426/92077 <a href="http://www.grosshausmann.de">http://www.grosshausmann.de</a> <a href="mailto:info@grosshausmann.de">info@grosshausmann.de</a>			

**BEBAUUNGSPLAN NR. 7/6**  
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG  
FÜR DAS GEBIET: WASSERGASSE - SCHUBBELACKERWEG

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 19.12.2008 beschlossen.

Oberbürgermeister

**ANHÖRUNGSVERMERK**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 01.12.2009 bis 22.12.2009, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 01.12.2009 bis 15.01.2010 stattgefunden.

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.2 BauGB haben in der Zeit vom 07.03.2011 bis 11.04.2011 stattgefunden. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 24.02.2011.

Oberbürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 30.09.2011 beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Marburg, den 05.07.2011

Oberbürgermeister

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 04.11.2011 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister