

BEBAUUNGSPLAN NR. 22/3
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: "AM KUHWEG", STT. HERMERSHAUSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2015 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 30.01.2017 bis 24.02.2017 stattgefunden.

1. OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden.
Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.07.2017.

2. OFFENLEGUNGSVERMERK

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 01.12.2017 bis 15.12.2017 stattgefunden.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 23.11.2017 vollendet.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

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

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den

Oberbürgermeister

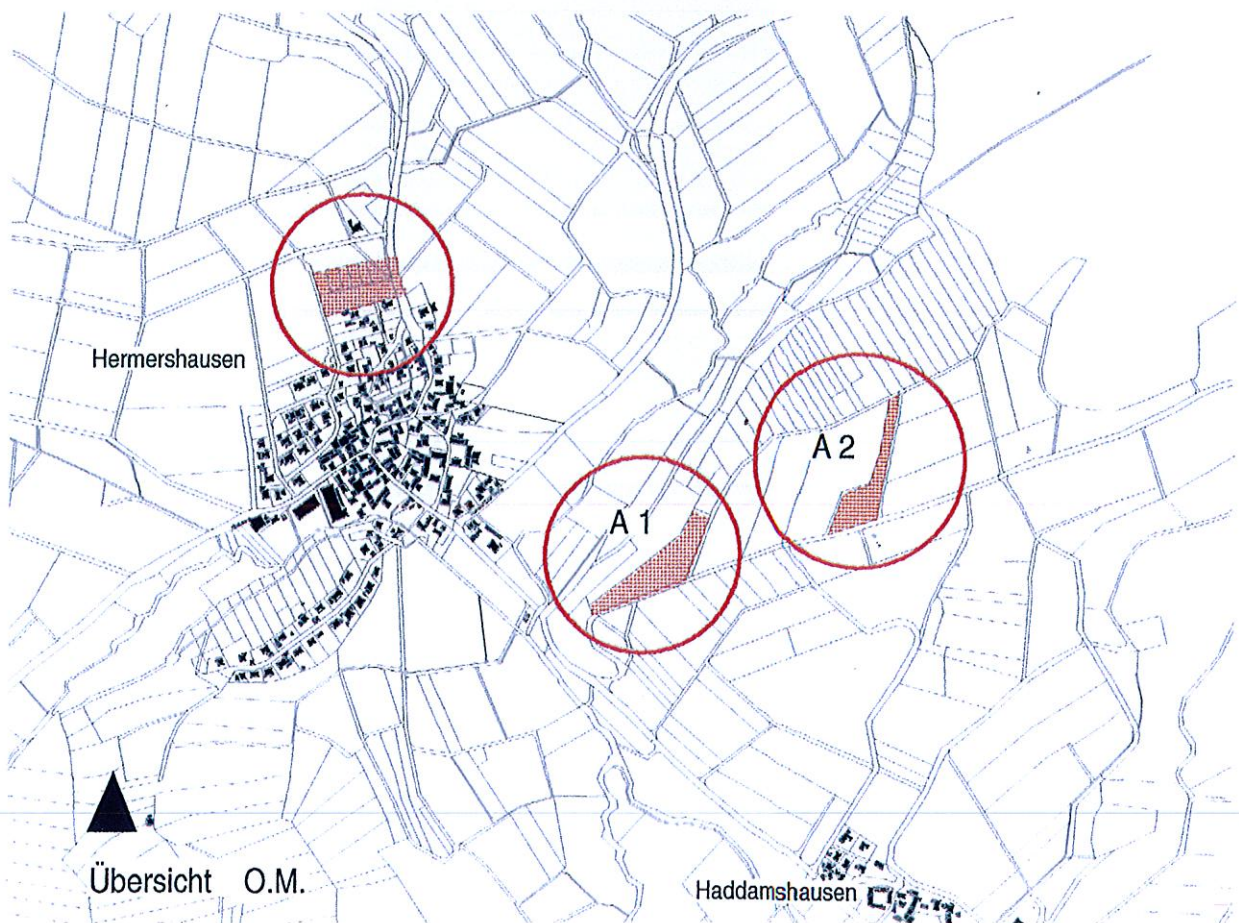
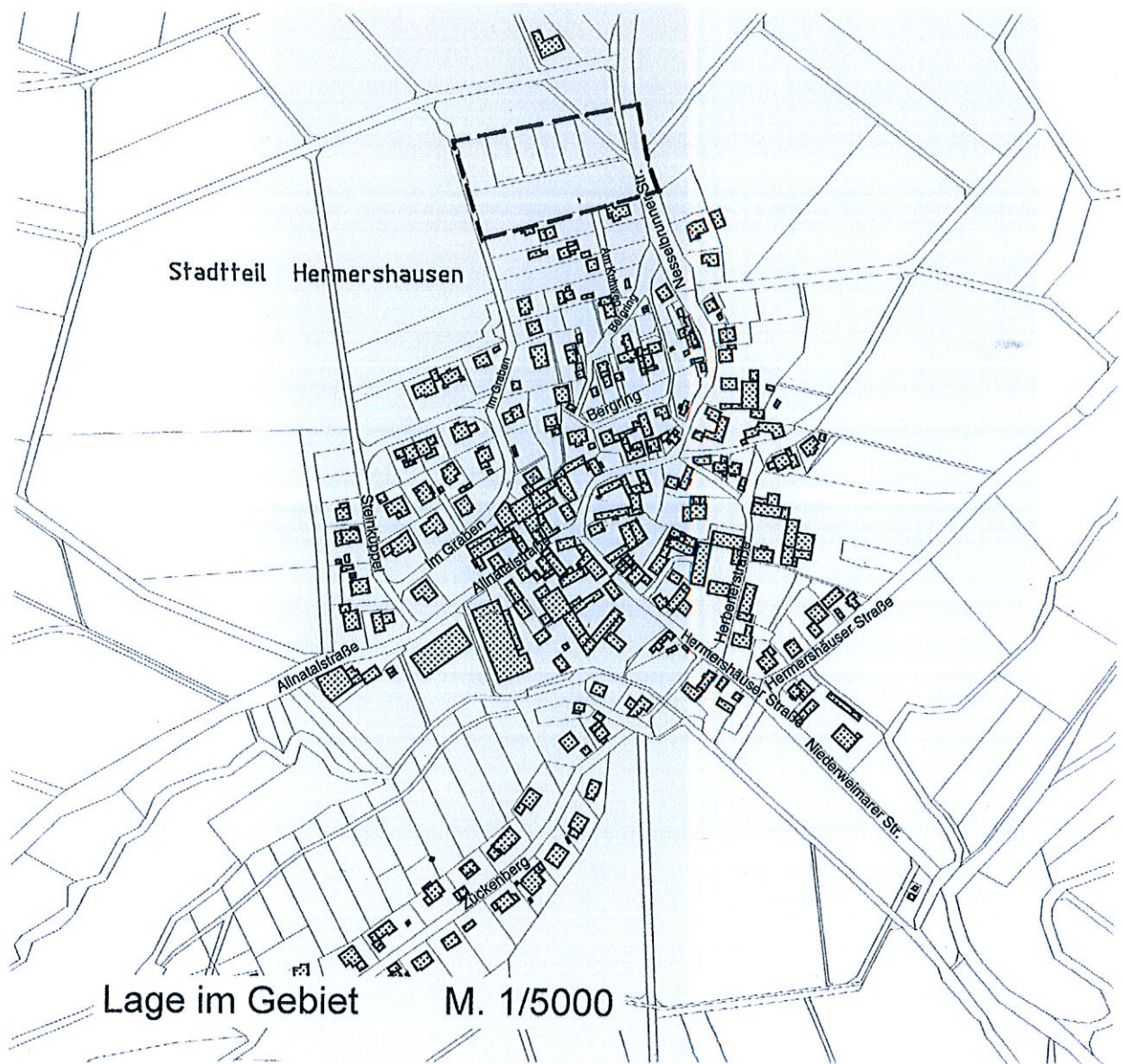
GENEHMIGUNGSVERMERK

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister







Ausgleichsfläche 1

Ausgleichsfläche 2

BEBAUUNGSPLAN NR. 22/3 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET "AM KUHWEG", STADTTEIL HERMERSHAUSEN

PLANZEICHEN GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO:

Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 aufgeführten Anlagen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

0.3 Grundflächenzahl

I Zahl der zulässigen Vollgeschosse

FH= 235.50m NN max. Oberkante baulicher Anlagen über NN

3. BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

0 offene Bauweise



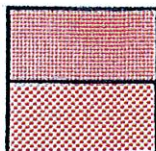
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Baulinie



nicht überbaubare Fläche

überbaubare Fläche

2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)



Hauptfirstrichtung

Abweichend zulässig sind abweigende Quergiebel (Zwerchhäuser bis zu einer Breite von max. 40 % der Länge des Hauptfirstes). Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig zum Zwecke der Solarenergienutzung.

4.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen (> 30 % der Dachflächen) zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

5.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Zweckbestimmung:
Fußgängerbereich



verkehrsberuhigter Bereich



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sind, sofern sie zur Herstellung der Straße erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

6.

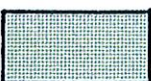
GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



private Grünfläche

7.

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)



Fläche für die Landwirtschaft

8.

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN
FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICK-
LUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

①

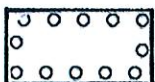
Erhalt der Gehölzfläche

②

Entwicklung als extensive Frischwiese mit Erhalt der vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen

③

Entwicklung als extensive Frischwiese



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)



Anpflanzung von Strauchhecken, Pflanzung 3 m lange Einzelhecken, Pflanzabstand 5 m



Anpflanzung von Laubbäumen (Linde, Kastanie, Eiche) und/oder Obstbäumen



Erhalt von Bäumen



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

Erhalt der Feldgehölze

Gartenzufahrten, Hofflächen, Pkw-Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrassen, im Sandbett verlegtes Pflaster oder Drainagepflaster).

Zuordnungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB (Sammelzuordnung):

Die differenzierte Darlegung der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Verkehrsflächen, dem Wohngebiet ist in der Begründung zum Plan unter Punkt 5 dargestellt.

9.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 3 HBO)

- 1) Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO:
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

Dachform, Dachneigung und -eindeckung

SD

Zulässig sind Satteldächer

20° - 40°

Zulässige Dachneigung: 20° - 40°

Dacheindeckung: Tonziegel und Dachsteine in rot oder schwarz.

Bei Garagen, Nebenanlagen, Carports sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen (> 8 cm).

Dachaufbauten: Gauben müssen mind. 2 m Abstand von der Giebelwand haben. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 % nicht überschreiten.

- 2) Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO:
Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.

Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen.

- 3) Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 37 Abs. 4 HWG:

Überschüssiges Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden. Nicht zu verwertendes Niederschlagswasser ist über eine Zwischenspeicheranlage mit Drosselanlage dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Hinweis:

- Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 HDSchG wird hingewiesen

10.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Böschungen



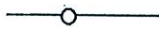
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes



Vorhandenes Gebäude



Vorhandene Grundstücksgrenzen

$\frac{42}{40}$

Flurstücksnummer

Fl. 9

Flurnummer



Flurgrenze



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandene Höhenlinien und Höhen in müNN



Fahrbahnrand

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

Baugesetzbuch (BauGB)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Planzeichenverordnung (PlanzVO)

Hessische Bauordnung (HBO)

Hessisches Wassergesetz (HWG)

Hessische Garagenverordnung (GaVO)

Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)