

## Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 1 (3) BauNVO  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Zulässig sind: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)  
 Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden gemäß § 1, (5) BauNVO ausgeschlossen.  
 Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen werden gemäß § 1, (6) BauNVO ausgeschlossen.  
 Gem. BauNVO § 13 sind im Allgemeinen Wohngebiet Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, zulässig.

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

WA	GRZ	GFZ	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse	max. Anz. Wohneinheiten	max. zulässige Trauf-/Aussenwandhöhe	zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung (* AT)
WA 1	0,25	0,60	o E / D	2 + DG	3 Wo	7,50 m	SD/WD	SD =25 - 38° WD =5-30°
WA 2.1	0,20	0,50	o E / D	2	3 Wo	7,50 m	SD/WD	SD =25 - 38° WD =5-30°
WA 2.2	0,20	0,30	o E / D	1 + DG	3 Wo	4,50 m	SD	SD =25 - 38° WD =5-30°
WA 3.1	0,20	0,40	o E / D	2	3 Wo	7,50 m	FD	-
WA 3.2	0,25	0,50	o E / D	2	3 Wo	7,50 m	FD	-
WA 4	0,20	0,60	o E	3	-	10,00 m	WD	WD = max. 45°

z.B. **3 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

z.B. **GRZ 0,25** Grundflächenzahl GRZ (§ 16 (2) Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)  
 Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO ist zulässig

z.B. **0,5** Geschoßflächenzahl GFZ (§ 16 (2) Nr. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)  
 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz in die Ermittlung der Geschoßfläche mit einzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

z.B. **II** Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 (2) 3 und § 16 (4) BauNVO

**+ DG** Dachgeschöß Ausbildung als zusätzliches Vollgeschöß zulässig. Zulässiger Drempe/Kniestock: maximal 0,80 m

z.B. **Th.WH max. 7,50 m** Höhe baulicher Anlagen: (§ 16 (3) Nr. 2 und § 16 (4) BauNVO) maximal zulässige Außenwandhöhen in Meter.  
 Bezugspunkt ist gem. § 2 (5) HBO die natürliche Geländeoberfläche. Als Außenwandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

**3. Bauweise, Baugrenze, Stellung der baulichen Anlagen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- o offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
- △ ED Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- - - überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
- nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

**4. Gestaltung der baulichen Anlagen**  
 (§ 9 HBO)

z.B. **SD/WD/WD** Dachform der Hauptdachflächen: Satteldach/Walmdach/Flachdach  
 z.B. **25 - 38°** Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Beschränkung von Dachaufbauten und Gauben sind bis zu 30 % der zugehörigen Dachlänge zulässig

- 5. Verkehrsflächen**  
 (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßengrenzlinien (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - - - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
  - - - Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
  - st Zweckbestimmung: Stellplätze

**6. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.**  
 (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- zu erhaltendes Einzelgehölz ( Hochstamm)
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

**7. Grünflächen**  
 (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB und § 9 (1) Nr. 22 BauGB)

- private Grünfläche

**8. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz**  
 D Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB))

**9. Sonstige Planzeichen und Darstellungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)
- vorhandene Bebauung / (außerhalb des Bebauungsplangebietes ohne Farbfüllung)
- vorhandene Grundstücksgrenze
- vorhandene Flurstücksbezeichnung

10,00 Maßangabe in Meter

**Festsetzungen durch Text**

**1. Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze**

1.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Garagen, Carports und Stellplätze sind auch ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen, Carports und Stellplätze sind jedoch nicht in Bereichen hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Bezug ist die öffentliche Erschließung.  
 Darüber hinaus sind Garagen, Carports und Stellplätze in den mit Planzeichen gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Zu Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie zu geschützten Einzelgehölzen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen, sowie Veränderungen der Bodenoberfläche im Bereich von Gehölztraufen sind nicht zulässig.

**2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens zu 80 % als Grünflächen anzulegen. Es ist mindestens ein großkroniger einheimischer standortgerechter Laubbaum oder alternativ dazu ein hochstämmiger Obstbaum je Baugrundstück anzupflanzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25, BauGB) und dauerhaft zu pflegen.  
 2.2 Aus Bodenschutzgründen sind alle zusätzlichen Wege- und Platzflächen innerhalb der Baugrundstücke in einer wasserdurchlässigen Bauweise herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**3. Boden- und Grundwasserschutz**

3.1 Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu verwenden (Regenwasserzuleitungsanlage) oder auf dem Baugrundstück zu versickern, sofern und soweit die Versickerungsfähigkeit des Bodens dieses ermöglicht.  
 3.2 Befestigung von Stellplätzen, Garagenzufahrten, Sitzplätzen oder Gehwegen auf Baugrundstücken sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien zu verwenden wie: wassergebundene Decken, Porenpflaster, Natursteinpflaster, Fugenspflaster.  
 Für schmale Gartenwege bis 0,75 m Breite ist die Verwendung von Platten zulässig.

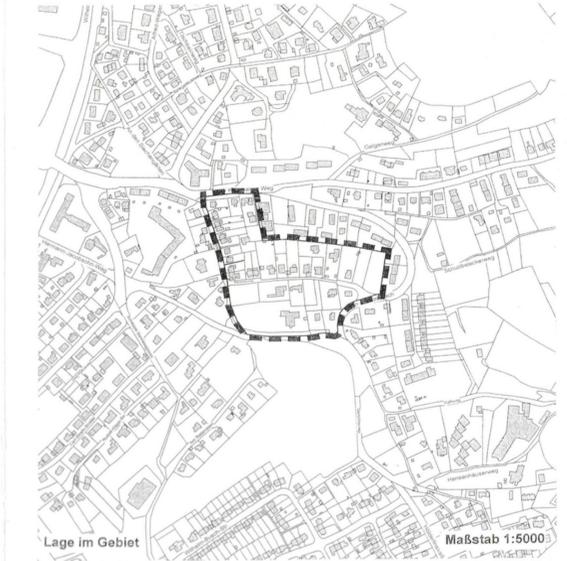
3.3 Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

**4. Einsatz erneuerbarer Energien**

4.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30% der Dachflächen vorzusehen.

## RECHTSGRUNDLAGEN (IN DER WÄHREND DER OFFENLAGE JEWEILS GELTENDEN FASSUNG)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg



## BEBAUUNGSPLAN NR. 7/4 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: FÄHRNICHSWEG

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.06.1999 beschlossen und am 24.09.1999 öffentlich bekannt gemacht.

**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 Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 24.01.2011 bis 28.02.2011 stattgefunden.  
 Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 11.01.2011.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 25.11.2011 beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 20.12.2011 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

MARBURG  
 UNIVERSITÄTSSTADT