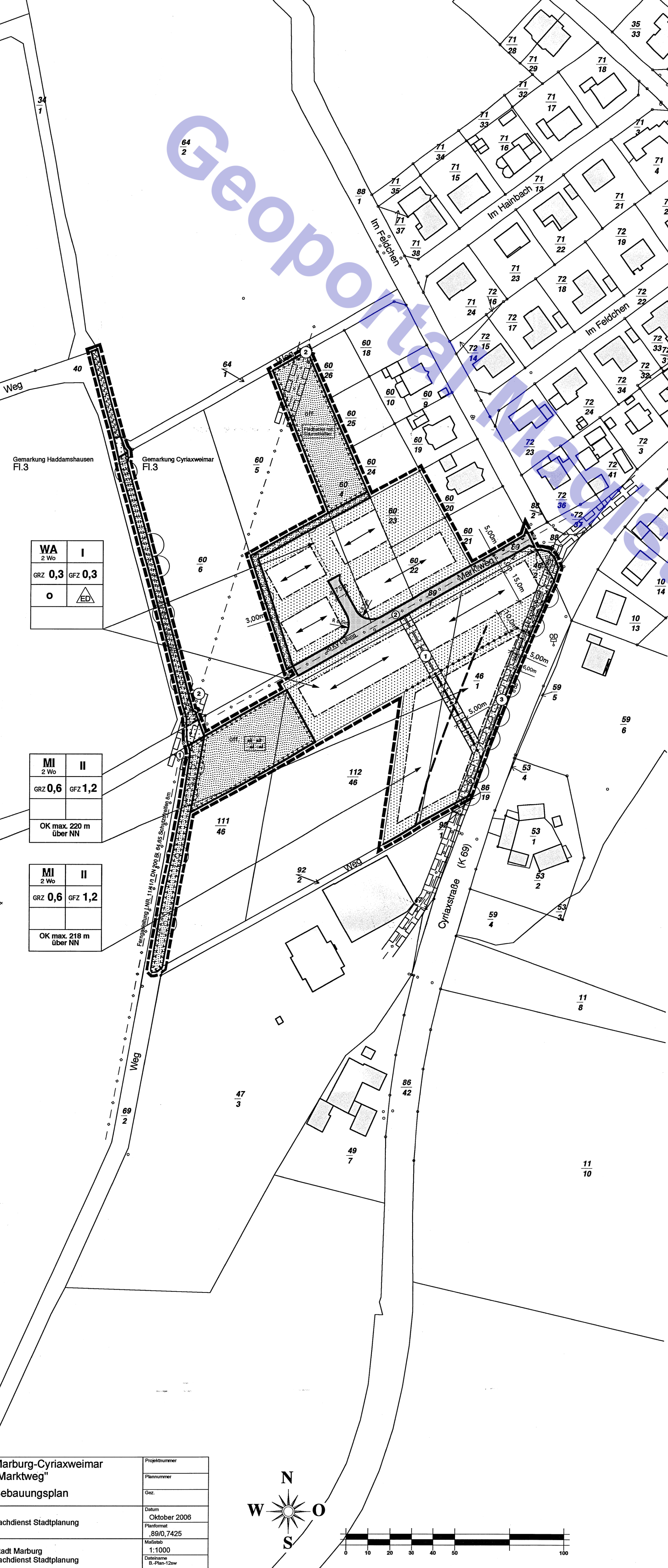




BEBAUUNGSPLAN NR. 20/5 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET "MARKTWEG" IM STADTTEIL CYRIAXWEIMAR

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

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

- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO: die unter § 4 (3) Nr. 1, 3, 4, 5 aufgeführten Anlagen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- MI** Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
Hinweis: Nähere Regelungen bezüglich Wohnbebauung im städtebaulichen Vertrag.
- 2Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden. (§ 9 (1) Nr. 6)

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

- GFZ** Geschossflächenzahl
Gemäß § 20 (3) BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume, einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
- GRZ** Grundflächenzahl
- z.B. II** Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- OK z.B. max. 220 m über NN** maximale Oberkante baulicher Anlagen über NN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- o** offene Bauweise
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze** nicht überbaubare Fläche überbaubare Fläche
- Gem. § 9 (1) Nr. 4 in V. mit § 12 (6) BauNVO:
Bei den vom Marktweg erschlossenen Grundstücken sind Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Carports können straßenseitig auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden.
- Baulinie**
- Hauptfluchttrichtung abweichend zulässig sind abtzw. der Quergiebel (Zwerchhäuser) bis zu einer Breite von max. 40% der Länge des Hauptfluchttrichters. Abweichungen sind zulässig zum Zwecke der Solarenergienutzung.

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- o** Straßenverkehrsflächen (Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.)
- o** Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- o** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 (1) Nr. 11)

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- o** Ferngasleitung (unterirdisch)
Innerhalb des Schutzstreifens ist die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel bzw. unmittelbar neben den Leitungen unzulässig. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der E.ON Ruhrgas AG im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden.
- o** 20 KV Leitung (unterirdisch)
- o** Wasserleitung DN200 GG
Im Bereich des 6 m breiten Schutzstreifens der Fernwasserleitung des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke (jeweils 3,0 m beidseitig der Rohrröhre) dürfen für die Dauer des Bestehens der Leitung keine Bebauung, Lagerung, Errichtung von massiven Einfriedungen, kein Aufstellen von Masten oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb des Schutzstreifens ist nicht zulässig. Im Bereich des vorgenannten Schutzstreifens darf kein Bodenauftrag oder Bodenauftrag ausgeführt werden. Geländeänderungen sind nur mit Zustimmung des Leitungsbetreibers erlaubt.

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

- o** öffentliche Grünflächen

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- o** Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, hier: Graben, Versickerungsmulde.

FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- o** Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Garagenzufahrten, Hofflächen, PKW-Stellplätze und Terrassen sind wasserdurchlässig zu befestigen (z.B. mit Rasenkammersteinen, Schotterrasen, im Sandbett verlegtes Pflaster oder Drainagepflaster)

- o** Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- o** Wiese auf Vernässungsbereich
- o** Anpflanzung von Strauchhecken: Pflanzung 3 Meter lange Einzelhecken, Pflanzabstand 5m
- o** Anpflanzung von Kopfweiden
- o** Anpflanzung von zwei Laubbäumen (Linde, Kastanie, Eiche)
- o** Erhalt von Bäumen

Zuordnungsfestsetzungen gem. § 9 (1a) BauGB (Sammelzuordnung):
Die differenzierte Darlegung der Zuordnung der Ausgleichsflächen zu den Verkehrsflächen, dem Wohngebiet und dem Mischgebiet ist in der Begründung zum Plan unter Punkt 5 dargestellt.

PLANKARTE 2

Entwicklungsziel, -maßnahme:
Anlage einer Feldhecke mit südlich vorgelagertem Saumstreifen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zuordnung gemäß § 9 (1a) BauGB

Den folgenden Flächen werden die entsprechenden Flächen und Maßnahmen gem. § 9 (1a) BauGB zugeordnet:

- Straßenverkehrsfläche Marktweg:**
- Flur 3, Flst.Nr. 45 (teilweise), Gemarkung Haddamshausen (öffentliche Grünfläche mit der Überlagerung Flächen für die Regelung des Wasserabflusses), Gemarkung Cyriaxweimar, Flur 3, Flst.Nr. 60/4 (teilw.) und 60/5 (teilw.)
 - öffentliche Grünfläche im Einmündungsbereich Marktweg / Im Feldchen, Gemarkung Cyriaxweimar, Flur 3, Flst.Nr. 46/2
- Mischgebiet:**
- öffentliche Grünfläche, Gemarkung Haddamshausen, Flur 3, Flst.Nr. 69/2 (teilw.)
 - öffentliche Grünfläche, Gemarkung Cyriaxweimar, Flur 3, Flst.Nr. 111/46 (teilw.)
- Wohngebiet:**
- öffentliche Grünfläche, Gemarkung Cyriaxweimar, Flur 3, Flst.Nr. 60/4 (teilw.)
 - öffentliche Grünfläche, Gemarkung Haddamshausen, Flur 3, Flst.Nr. 40 (teilw.)

Die Kostenersatzbeiträge gem. § 135 a - c für das Mischgebiet werden über die Kommunale Satzung erhoben.
Die Kostenersatzung für den Ausgleich der Straßenverkehrsfläche sowie für das Wohngebiet wird im Rahmen der städtebaulichen Verträge zwischen der Stadt Marburg und den Eigentümern der einverleierten Grundstücke geregelt.

SONSTIGE PLANZEICHEN

- o** Mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marburg zu belastende Flächen
- o** Mit Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belastende Flächen
- o** Mit Leitungsrecht zugunsten des Zweckverbandes Mittelhessische Wasserwerke
- o** Böschungen
- 47 3** Flurstücksnummern
- o** vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- o** Maßangaben
- o** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- o** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Bauverbotszone an der Kreisstraße gem. § 23 (1) HStrG 2004
Hinweis: Bis zum Zeitpunkt der formellen Verlegung der Ortsdurchfahrtschranke (OD) ist die Errichtung von Bauwerken jeglicher Art hier unzulässig.

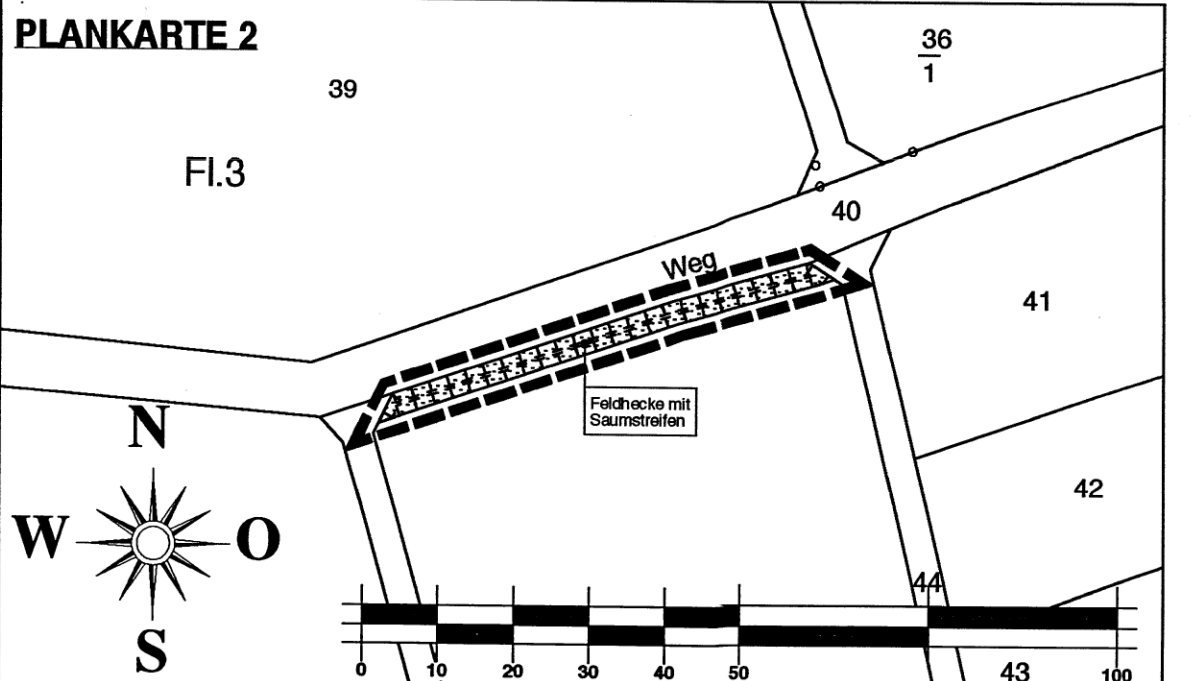
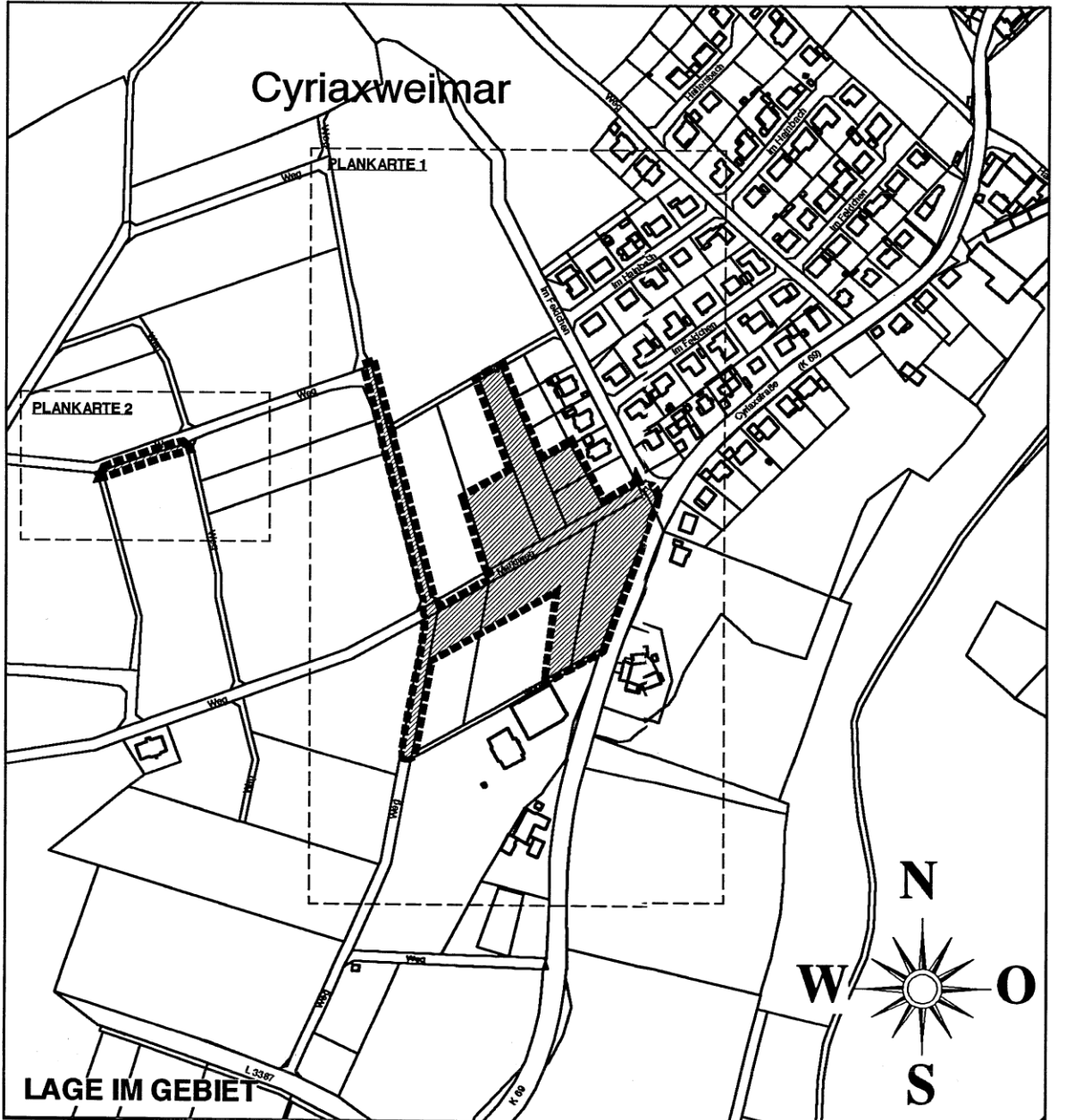
BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB, 81 (3) HBO)

- 1) Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (1) 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.
- Dachform, Dachneigung und -eindeckung**
- Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer.
- Zulässige Dachneigung bei Satteldächern: 20° - 40°.
- Zulässige Dachneigung bei Pult- und versetzten Pultdächern: ≤ 40°.**
- Dacheindeckung:** Tonziegel und Dachsteine in rot oder schwarz.
Für dauerhaft begrünte Dächer, Pult- und versetzte Pultdächer sind Abweichungen zulässig. Bei Garagen, Nebenanlagen, Carports sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen und Flachdächer zulässig.
- Dachaufbauten:** Gauben müssen mindestens 2,00m Abstand von der Giebelwand haben. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50% der Traufenlänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern müssen Gauben in Form und Material einheitlich ausgeführt werden.
- 2) Gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 81 (1) 5 HBO: Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.
- Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mindestens 80% als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen.
- 3) Gem. 39 (4) BauGB in Verb. m. § 51 (3) WHG:
- Überschüssiges Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrünten Dachflächen ist bei den Grundstücken mit unmittelbarem Anschluß an die Versickerungsmulde in diese einzuleiten.
Alternativ und bei allen anderen Grundstücken ist das Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden. Nicht zu verwertendes Niederschlagswasser ist über eine Zwischenspeicheranlage mit Drosselanlage dem Regenwasserkanal zuzuführen.

Hinweis

Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen können innerhalb des Plangebietes archäologische Zeugnisse gefunden werden.
Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 HDSchG wird hingewiesen.



BEBAUUNGSPLAN NR. 20/5 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: MARBURG Cyriaxweimar, Marktweg.

RECHTSGRUNDLAGEN (In der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

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

BESCHNEIDUNG DES AMTES FÜR BODENMANAGEMENT
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters nach dem Stand vom 11.02.2007 übereinstimmen (§ 1 Abs. 2 PlanZV 90 vom 18.12.1990).
Der beplante Bereich unterliegt zurzeit einem (Bau-)Verbot (§§ 45 - 79 BauGB).

Marburg, den 23.4.2007
i.H. Leide
Oberbürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Marburg beschlossen am 14.10.2005

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 (1) BauGB stattgefunden vom 6.3.2006 bis 3.4.2006

OFFENLEGUNGSVERMERK
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 7.8.2006 bis 6.9.2006 öffentlich ausgelegt.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß § 3 (1) BauGB am 23.7.2006 erfolgt.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadt Marburg beschlossen worden am 24.11.2006

GENEHMIGUNGSVERMERK / ANZEIGENVERMERK
Gemäß § 10 BauGB wurde der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte und von der Stadt Marburg beschlossene Bebauungsplan durch die Stadt Marburg bekannt gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 7.5.2007 öffentlich bekannt gegeben.