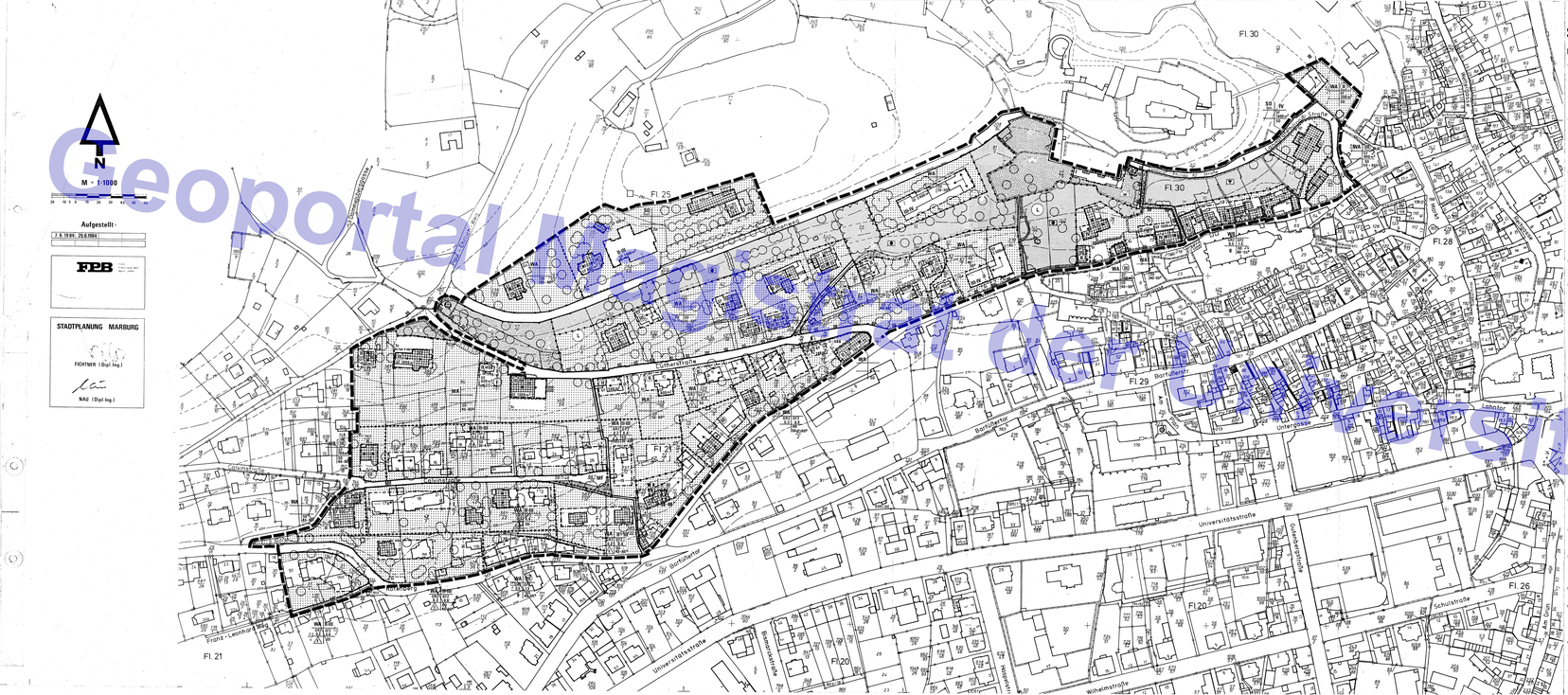

SATZUNG

PLANZEICHEN

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG GEMÄSS PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 4 BauNVO) (vgl. textl. Festsetzungen)
WS	Besonderes Wohngebiet	(§ 4a BauNVO) (vgl. textl. Festsetzungen)
SO (m)	Sondergebiet (einzelne)	(§ 11 BauNVO) (vgl. textl. Festsetzungen)
MI	Mischgebiet	(§ 6 BauNVO) (vgl. textl. Festsetzungen)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BBauG)

Ⓥ	Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Abs. 4 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
GFZ	Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)
GF	Geschoßfläche (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, die Überbaubarkeit und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG)

E	offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
	Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
	überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
	nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
	Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung und Bindung "Landschaft")
	Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)
	mit Hausnummer

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

	Stellplätze/ Garagen
	Tiefgarage
GGG	Umfahrtsrichtung für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG)

5. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG)

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenbegrenzungslinie
	Fahrbahn mit Spitzweg
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsberuhigte besonderer Zweckbestimmung (verkehrsberuhigte Straße/Mischweg)
	Straßenbegrenzungslinie
	Wirtschaftsweg Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg Straßenbegrenzungslinie
	Fußweg Straßenbegrenzungslinie

6. Die Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBauG)

E	Umformerstation

7. Die Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG)

E	Hauptsam. Versorgungsleitungen
E	Erdgas Bestand
E	Erdgas Planung

8. Die öffentlichen und privaten Grünanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG) (vgl. Berater)

	Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage, Garten (vgl. textliche Festsetzungen)
	Park und Anlage mit Bäumen (vgl. textliche Festsetzungen)

9. Wasserwirtschaftliche Flächen und Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung sowie Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BBauG)

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBauG)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Anlieger)
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (zugunsten der Ersatzmaßnahmen-träger)

10. Flächen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BBauG)

	Zu erhaltende Bäume
	Zu erhaltende Gehölzgruppen/Feldhecken

11. Die Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 Nr. 2 BBauG)

130-140m	Minderst- bzw. Höchstgrenze der Firsthöhe (in Metern). Bezugspunkt der Ermittlung der maximalen Firsthöhe ist der Schnitt-punkt der Straßenbegrenzungslinie mit der Grundstücksmitte mit der natürlichen Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes.

12. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

13. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BBauG) und Kennzeichnungen

	als Gesamtlage
	Einzeldenkmale
	Landschaftsschutzgebiet

14. Grenze der räumlichen Geltungsbereiche (§ 9 Abs. 7 BBauG)

B. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND KENNZEICHNUNGEN

	Sichtdreieck
	Vermessung
R 25	Flur
12	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenze
	Vorhandene Gebäude
	Böschungen
	Böschung

C. PLANZEICHEN GEMÄß FESTSETZUNGEN ÜBER DIE GESTALTUNG GEM. HBO

SD	Satteldach (vgl. textl. Festsetzungen)
z.B. 45°-50°	zulässige Dachneigung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

A. FESTSETZUNGEN NACH § 1 ABS. 5 u. 6 BAUNVO

A1. Die in den Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Es gem. § 4 Abs. 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerks-betrieben sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gem. § 1 Abs. 5 i. Verb. mit § 1 Abs. 6 BauNVO sind ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A2. Die in den Bebauungsplan als Besonderes Wohngebiet (WS) ausgewiesenen Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung verträglich sind.
Die gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

A3. Die in den Bebauungsplan als Sondergebiet (SO) ausgewiesenen Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben, soweit diese nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung verträglich sind.
Die gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1-3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

B. FESTSETZUNGEN NACH § 11 BAUNVO

B1. Das Sondergebiet Universität dient der Unterbringung folgender universitärer Einrichtungen:
1. Bauten für Forschung,
2. Bauten für Lehre und Unterricht, Wissenschaftspersonal
3. Ausbildungs- und Prüfungszwecke

B2. Das Sondergebiet Wissenschaftliche Institute dient der Unterbringung folgender wissenschaft-licher Einrichtungen:
1. Bauten für Forschung,
2. Bauten für Lehre und Unterricht, Wissenschaftspersonal
3. Ausbildungs- und Prüfungszwecke

C. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 1 BBAUG

C1. In den Reihen- und Hofhäusern bzw. in den Reihenhäusern (siehe Berater "Landschaft") ist die Errichtung von Wohnungen nur innerhalb des Gebäudes zulässig, wenn eine Wohnung eine durchschnittliche Fläche von 70 m² und eine Gesamtfläche von 90 m² nicht überschreitet.

C2. In den gekennzeichneten Flächen (siehe Berater "Landschaft") ist die Errichtung eines Pavillons für Gastronomie zulässig, wenn dieser eine Grundfläche von 100 m² und eine Gesamtfläche von 150 m² nicht überschreitet.

C3. Die Gemeinschafts- und die Pavillons dürfen nicht unterkellert werden und keine Aufent-haltsräume und Feuerstätten enthalten.

D. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 2 BBAUG

Flache Stellung der Gebäudetiefen und Pavillons ist zu zwecken, daß wie das Gesamtbild der Landschaft nicht stört und möglichst wenig in Erscheinung tritt.

Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in direkter Zuordnung zu den überbaubaren Flächen zulässig, es sei denn, sie sind in den Bebauungsplan als Sammelanlagen festgesetzt.

E. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 4 BBAUG

E1. In den Bebauungsplangebieten sind nur Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m² zu-lässig. Wohnungen mit einer Wohnfläche von 70 m² bis 90 m² sind ausnahmsweise zulässig.

F. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN NACH § 1 LS HBO (i.v.m. § 9 ABS. 4 BBAUG

F1. In den Reihenhäusern (siehe Berater "Landschaft") sind 70 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten, Gepflanzt werden sollen Obstbäume, Sträucher und Hecken.

F2. In den gekennzeichneten (siehe Berater "Landschaft") sind 90 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten, Gepflanzt werden sollen Obstbäume, Sträucher und Hecken, die aber besonderen Rücksicht für die steilen Hänge, Erd-arbeiten Steinbrüche und Strüucher sind zulässig.

F3. In den Reihen- und Hofhäusern (siehe Berater "Landschaft") sind 10 % der Grundstücks-fläche gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten, Gepflanzt werden sollen Obstbäume, Sträucher.

F4. Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist pro 5 Stellplätze auf gesonderten Pflanz-flächen ein Baum zu pflanzen und zu erhalten.

F5. Bei vorhandenen Bäumen ist zu wenn eine möglich zu erhalten. Gesunde Bäume mit mehr-als 80 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe - , Baumbestände, markantenlage Einzel-bäume, Baumgruppen, Alleen und Baumreihen sind zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung der Arten Eiche, Hainbuche, Weißdorn, Elsbeerbaum (Sorbus) bei einem Stamm-umfang von 30 cm, sind zu erhalten. Abgängen sind Ersatzbäume in gleichem Umfang zu pflanzen. Abweichungen sind zulässig, wenn die Erhaltung oder Ersatzpflanzung unzumutbar erscheint wird, wenn Bäume, Sträucher oder Hecken, wenn an anderer Stelle der Grundstücke für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Bei Bauarbeiten sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten (u. Deutsche Norm 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzen-bestände und Vegetationsformen bei Baumaßnahmen" sowie RAS, Teil: 1992).

F6. Pro angefangene 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 3 Sträucher und 1 Obstbaum zu pflanzen und zu erhalten.

F7. Die Gebäudehöhen sind in Hofhäusern zurückzuführen. Neue Dächer, Balkone oder Ein-schnitte sind nicht zulässig. Vorhandene Balkone und Fußboden zurückzug. Für Außentreppen ist eine Ausführungsform oder deraune Farbtöne zu verwenden.

F8. Die Pavillons dürfen nicht in Beton, Backstein oder Ziegelsteinsatte ausgeführt werden, die-se sind mit Holzverschalungen und Dächern mit Schindeln zu versehen.

F9. Die Pavillons sind überdachte Flächen, welche maximal 1/3 der Gebäudefläche geschlossen sein darf, die Rückwandseite ist unterbrochen bzw. teilen darf. Es ist nicht überbrochen, der Einsatz von Türen ist unzulässig.

F10. Die Dächer der Pavillons sind als Satel- oder Pultdächer mit bis zu 20° Neigung zu-lässig. Sie sind in Holzschindel und Farbe so unauffällig auszuführen, daß das Landschafts-bild kaum beeinträchtigt wird (vgl. § 14 HBO).

F11. Die Garagen und Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind als offene Car-ports auszuführen, die an Hängen auszurichten und mit Rankgewächsen zu bepflanzen sind.

F12. Die Dächer der Hauptgebäude sollen als Satteldächer einschließlich der Dachformen (Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- und Zeltdach) ausgeführt werden. Nebengebäude, Zwischenbauten, Garagen-gebäude, Geschäftsbauten und Dachgauben sind zulässig.
Dachneigungen sind nur zwischen 20° und 50° zulässig. Dachdeckung, Dachneigung, Art und Farbe der Dachgauben sind der Dachausführung an die vorhandenen Dächer anzupassen.

F13. An- und Gebäuden dürfen den Charakter des vorhandenen Gebäudes, sofern dieser zur Prägung des erhaltenswerten Ortsbildes beiträgt - nicht verändern; vorhandene charak-teristische Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Brüstungen, Gesimse, Pilaster, Gitter, Fen-ster, Brüstungen und Gitterstäben, Backsteinen sind zu erhalten.

F14. Anzeigen (ausgenommen Schilder, die einen handwerklichen Nutzwert für die Gewerb haben):

Aus- und Abstandsflächen	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Acer pseudoplatanus	Weißahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

F15. Die Gebäudehöhen sind in Hofhäusern zurückzuführen. Neue Dächer, Balkone oder Ein-schnitte sind nicht zulässig. Vorhandene Balkone und Fußboden zurückzug. Für Außentreppen ist eine Ausführungsform oder deraune Farbtöne zu verwenden.

F16. Die Pavillons dürfen nicht in Beton, Backstein oder Ziegelsteinsatte ausgeführt werden, die-se sind mit Holzverschalungen und Dächern mit Schindeln zu versehen.

F17. Die Pavillons sind überdachte Flächen, welche maximal 1/3 der Gebäudefläche geschlossen sein darf, die Rückwandseite ist unterbrochen bzw. teilen darf. Es ist nicht überbrochen, der Einsatz von Türen ist unzulässig.

F18. Die Dächer der Pavillons sind als Satel- oder Pultdächer mit bis zu 20° Neigung zu-lässig. Sie sind in Holzschindel und Farbe so unauffällig auszuführen, daß das Landschafts-bild kaum beeinträchtigt wird (vgl. § 14 HBO).

F19. Die Garagen und Stellplätze innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind als offene Car-ports auszuführen, die an Hängen auszurichten und mit Rankgewächsen zu bepflanzen sind.

F20. Die Dächer der Hauptgebäude sollen als Satteldächer einschließlich der Dachformen (Walm-, Krüppelwalm-, Mansard- und Zeltdach) ausgeführt werden. Nebengebäude, Zwischenbauten, Garagen-gebäude, Geschäftsbauten und Dachgauben sind zulässig.
Dachneigungen sind nur zwischen 20° und 50° zulässig. Dachdeckung, Dachneigung, Art und Farbe der Dachgauben sind der Dachausführung an die vorhandenen Dächer anzupassen.

F21. An- und Gebäuden dürfen den Charakter des vorhandenen Gebäudes, sofern dieser zur Prägung des erhaltenswerten Ortsbildes beiträgt - nicht verändern; vorhandene charak-teristische Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Brüstungen, Gesimse, Pilaster, Gitter, Fen-ster, Brüstungen und Gitterstäben, Backsteinen sind zu erhalten.

LAGE IM GEBIET

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/6A (SCHLOSSBERG) DER STADT MARBURG A.D. LAHN

für das Gebiet zwischen Eisenweg / Historische Schloßanlage / Landgraf-Philipp-Straße / Ritterstraße / Sybelstraße / Rosenberg / westlicher Grund-stücksgrenze Flurstücke 18, 19, 20/1 und 20/2 sowie den Begrenzungen des Bun-desbaugesetzes (BBauG) i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), Zuletzt geändert durch Gesetz vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949), der Hessischen Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.6.1978 (GVBl. I S. 425), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.1980 (GVBl. I S. 476) sowie der Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 20.6.1978 (GVBl. I S. 423) und der Hess. Gemeindeordnung (HGO) i.d.F. vom 6.6.1979 (GVBl. I S. 213) und vom 10.7.1979 (GVBl. I S. 179).

Beschaffung des Katasteramtes

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen des Flurstücks mit den Nachweis des Liegenschaftsamtes übereinstimmen. Stand vom Marburg, den 11. Juni 1986

DER LANDRAT DES KREISES MARBURG-BIEDENKOPF KATASTERAMT MARBURG

Aufstellungsbeschluß

Aufstellung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen am 29.05.74.

Anhörungsvermerk

Die Bürgerversammlung hat gem. § 2a Abs. 3 BBauG stattgefunden. Bürgerversammlung am: 15.12.81. Ausgelegt vom 17.12 - 19.03.84

Öffentlichungsvermerk

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19.03.87 bis 19.12.86 öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ordnungsmäßig am 5.11.87 11.03.87 bekanntgemacht.

Satzungsbeschlußvermerk

Der Bebauungsplan ist in d. Sitzung vom 11.06.87 gem. § 10 BBauG von der Stadtver-ordnetenversammlung als Satzung beschlossen worden. 19.06.87

Genehmigungsvermerk

Vermerk über die amtliche Bekanntmachung und der Genehmigung

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17.07.87 ortsüb-lich bekanntgemacht.

Genehmigt
mit Vfg vom 7.7.1987
Az.: 74-61-61-01
Gießen, den 17.07.1987
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung am 17.07.87 in Kraft getreten.