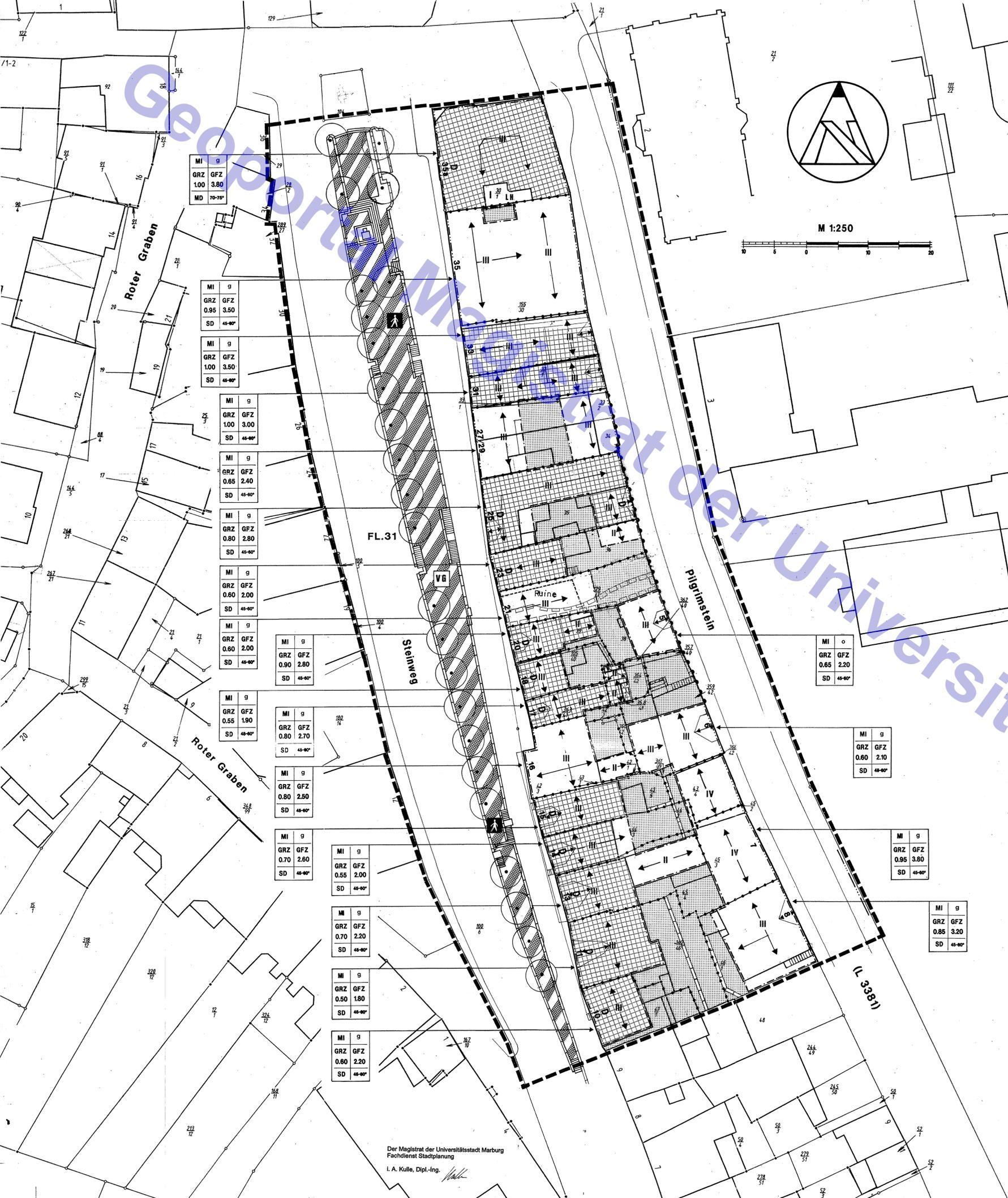


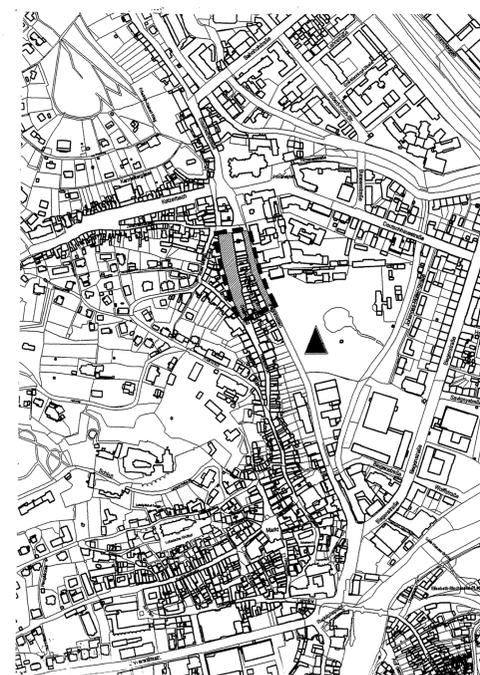
# Bebauungsplan Nr. 1/S 66, Sanierungsgebiet "Nördliche Altstadt"



## A) FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB u. § 81 HBO

- Grenzen**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und / oder des Maßes der baulichen Nutzung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)  
Gemäß § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (7) BauNVO sind im 1. Obergeschoss der in nebenstehender Tabelle genannten Gebäude ausnahmsweise auch „nicht störende Gewerbebetriebe“ (i. S. des § 4 (3) Abs. 2 BauNVO) zulässig; Sonstige Nutzungen gemäß § 6 (2) Abs. 4, 6-8 BauNVO werden ausgeschlossen.  
Gemäß § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (7) BauNVO sind in sämtlichen 2. und ist darüber hinausgehenden Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung/en zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - 0,3 3.1 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
  - 0,9 3.2 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) (§§ 16, 17, 20, 21a BauNVO)  
Die zulässige Geschossfläche ist um die Fläche von Garagen, die sich im Gebäude unter der Geländeoberfläche befinden, zu erhöhen (§ 21 (5) BauNVO).
  - II 3.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend (§§ 16, 20 BauNVO)
  - II 3.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO)
- Bauweise, Baugrenzen und -linien (§ 9 (1) 2 BauGB)**
  - II 4.1 Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)  
Von der geschlossenen Bauweise kann abgewichen werden, wenn die vorhandene Bebauung dies erfordert oder es aus Gründen der Wahrung der baugeschichtlichen Eigenart notwendig ist.
  - 0 4.2 Offene Bebauung
  - II 4.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - II 4.4 Baulinie (§ 23 BauNVO)
  - II 4.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im MI-Gebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Balkonanlagen sind nur hinter dem Gebäude in direkter Zuordnung zulässig; sie dürfen nicht tiefer als 1,50 m sein.
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
  - II 5.1 Straßenverkehrsflächen
  - II 5.2 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung.
  - II 5.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
  - II 5.4 Verkehrsgrünflächen
  - II 5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen und Grünordnung**
  - II 6.1 Erhaltung von Einzelbäumen (§ (1) Nr. 25 b BauGB)
  - 6.2 Je 100 qm unbebauter Grundstücksfläche und/oder je zwei Stellplätzen ist mind. ein einheimischer Laubbaum (II. Ordnung) / Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen. (Artenliste siehe textl. Begründung zum Grünordnungsplan). (§ 87 (1) HBO i. V. m. § 9 (1) HBO)
- Dächer und Terrassen**
  - II 7.1 Hauptfriesrichtung zwingend (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
  - SD 7.2 Satteldächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° sind zulässig (§ 81 (1) HBO)
  - WD 7.3 Walmdächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° sind zulässig, sowie Mansarddächer mit Neigungen von 70° bis 75° des unteren Dachneigungswinkels und mind. 30° des oberen Dachneigungswinkels. (§ 81 (1) HBO)
  - LH 7.4 Dachterrassen mit Flachdachaufbau sind zulässig (§ 81 (1) HBO)
  - 7.5 Lichthof
  - 7.6 Bei eingeschossigen Anbauten, Nebenanlagen und Garagen sind Dächer mit einer Mindestdachneigung von 12° zulässig (§ 81 (1) HBO).
  - 7.7 Drenpel und ähnliche Aufstockungen des Daches sind nicht zulässig (§ 81 (1) HBO).
- Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO u. § 81 (1) HBO)**
  - 8.1 Tiefgaragen und Garagen im Erdgeschoss sind nur in Gebäuden zulässig, deren Erschließung über öffentliche Erschließungsstraßen erfolgt. (§ 12 (6) BauNVO i. V. m. § 81 (1) HBO)
  - 8.2 Zufahrten zu Stellplätzen auf den Grundstücken sind nur durch eine einzelne Torzufahrt von max. 3,50 m Breite zulässig (§ 87 (1) HBO)

- Sonstige Planzeichen**
  - 9.1 Mit Gehrecht belastete Fläche zugunsten der Öffentlichkeit (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- HINWEISE**
  - 1. Vorhandenes Gebäude
  - 2. Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern
  - 3. Flurnummern
- Nachrichtliche Übernahmen**
  - 1. Eingetragenes Kulturdenkmal (§ 2.1 Hess. DSchG)
  - 2. Grenze der Denkmalgesamtanlage (§ 2.2 Hess. DSchG)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der Denkmalgesamtanlage.  
Die Bausatzung der Universitätsstadt Marburg über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Marburger Altstadt wird nachrichtlich übernommen.  
Die Festsetzungen des „Einfachen“ Bebauungsplanes zur Steuerung „gastronomischer Betriebe“ vom 29.05.1998 werden nachrichtlich übernommen.



## BEBAUUNGSPLAN NR. 1/S 66 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET: „NÖRDLICHE ALTSTADT“

**RECHTSGRUNDLAGEN** (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)  
 - Baugesetzbuch (BauGB)  
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)  
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)  
 - Hessische Bauordnung (HBO)  
 - Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)  
 - Garagenverordnung (GaVO)  
 - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg  
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)  
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)  
 - Bausatzung der Universitätsstadt Marburg über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Marburger Altstadt

**BESCHEINIGUNG DES** **Marburg**  
 Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bauweisen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen gemäß § 22 PlanZV vom 18.12.1990.  
 Amt für Bodenmanagement  
 Marburg, den 11.07.2006  
 In Auftrag: **Marburg**  
**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
 Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.1997  
 Dr. Franz Kahle  
 Bürgermeister  
 Oberbürgermeister

**ANHÖRUNGSVERMERK**  
 Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Bürgerversammlung fand am 21.05.2000 statt, vom 28.05.2000 bis 11.08.2000 fand die öffentliche Auslegung statt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat vom 28.06.2000 bis 11.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19.12.05 bis 20.01.06 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 12/12.05, ergl. am 15.12.05 vollendet.  
 Dr. Franz Kahle  
 Oberbürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 14.07.2006 beschlossen worden.  
 Dr. Franz Kahle  
 Oberbürgermeister

**GENEHMIGUNGSVERMERK/ANZEIGENVERMERK**  
 In Anwendung des § 233 BauGB 1998 wurde gemäß § 10 BauGB der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan durch die Gemeinde bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
 Dr. Franz Kahle  
 Oberbürgermeister

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.07.2006 öffentlich bekanntgegeben.  
 Dr. Franz Kahle  
 Oberbürgermeister

Der Magistrat der Universitätsstadt Marburg  
 Fachdienst Stadtplanung  
 I. A. Kulle, Dipl.-Ing.