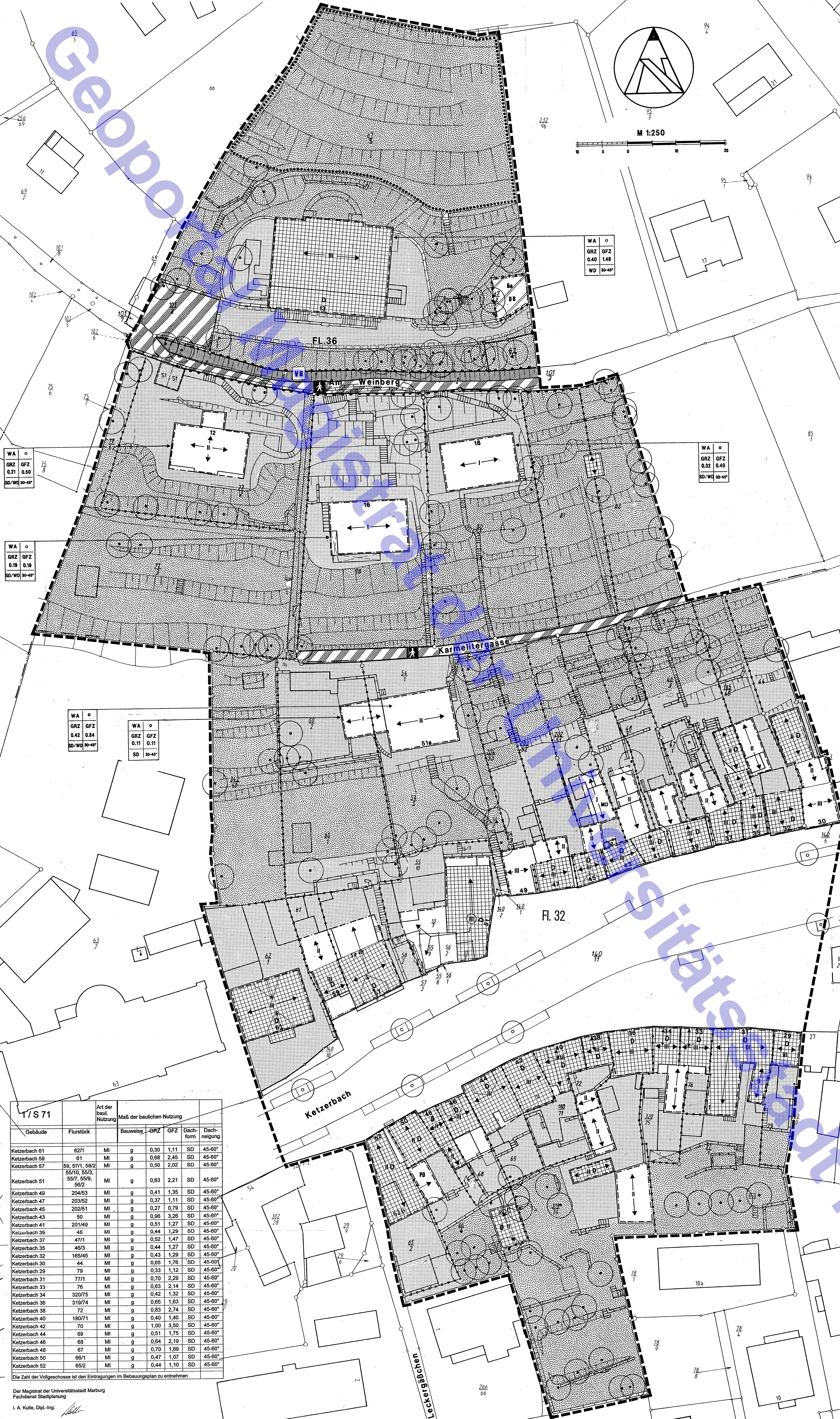


Bebauungsplan Nr.1/S 71, Sanierungsgebiet: "Nördliche Altstadt"



1/S 71		Art der baul. Nutzung	Maß der baulichen Nutzung			
Gebäude	Flurstück		Bauweise	GRZ	GFZ	Dach-nie-gung
Ketzerbach 61	62/1	MI	g	0,30	1,11	SD 45-60°
Ketzerbach 59	61	MI	g	0,68	2,45	SD 45-60°
Ketzerbach 57	55/10, 55/3, 55/7, 55/9, 56/2	MI	g	0,56	2,02	SD 45-60°
Ketzerbach 51	55/7, 55/9, 56/2	MI	g	0,83	2,21	SD 45-60°
Ketzerbach 49	204/53	MI	g	0,41	1,35	SD 45-60°
Ketzerbach 47	203/52	MI	g	0,37	1,11	SD 45-60°
Ketzerbach 45	202/51	MI	g	0,27	0,79	SD 45-60°
Ketzerbach 43	50	MI	g	0,96	3,26	SD 45-60°
Ketzerbach 41	201/49	MI	g	0,51	1,27	SD 45-60°
Ketzerbach 39	48	MI	g	0,44	1,29	SD 45-60°
Ketzerbach 37	47/1	MI	g	0,52	1,47	SD 45-60°
Ketzerbach 35	46/3	MI	g	0,44	1,27	SD 45-60°
Ketzerbach 32	165/45	MI	g	0,43	1,29	SD 45-60°
Ketzerbach 30	44	MI	g	0,65	1,76	SD 45-60°
Ketzerbach 29	79	MI	g	0,33	1,12	SD 45-60°
Ketzerbach 31	77/1	MI	g	0,70	2,29	SD 45-60°
Ketzerbach 33	76	MI	g	0,63	2,14	SD 45-60°
Ketzerbach 34	320/75	MI	g	0,42	1,32	SD 45-60°
Ketzerbach 36	319/74	MI	g	0,05	1,83	SD 45-60°
Ketzerbach 38	72	MI	g	0,83	2,74	SD 45-60°
Ketzerbach 40	180/71	MI	g	1,40	1,40	SD 45-60°
Ketzerbach 42	70	MI	g	1,00	3,50	SD 45-60°
Ketzerbach 44	69	MI	g	0,51	1,75	SD 45-60°
Ketzerbach 46	68	MI	g	0,64	2,19	SD 45-60°
Ketzerbach 48	67	MI	g	0,70	1,69	SD 45-60°
Ketzerbach 50	66/1	MI	g	0,47	1,07	SD 45-60°
Ketzerbach 52	65/2	MI	g	0,44	1,10	SD 45-60°

Die Zahl der Vollgeschosse ist den Eintragungen im Bebauungsplan zu entnehmen

- PLANZEICHEN**
- A) FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB u. § 81 HBO**
- 1. Grenzen**
- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und / oder des Maßes der baulichen Nutzung
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Allgemeines Wohngebiet
- 2.2 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 (§ 3 Abs. 2 BauNVO) zulässig. Sonstige Nutzungen gemäß § 6 (2) Nr. 4, 5 & 6 BauNVO werden ausgeschlossen.

Gemäß § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (7) BauNVO ist in sämtlichen 2. und darüber hinausgehenden Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

Gemäß § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (7) BauNVO sind im ersten Obergeschoss Schenk- und Speisewirtschaften bis max. 40 % der Hauptnutzfläche in den Gebäuden zulässig.

Die Regelungen zur Zulässigkeit von Schenk- und Speisewirtschaften, die durch den „einfachen“ Bebauungsplan zur Steuerung „gastronomischer Betriebe“ vom 28.05.1998 abgedeckt sind, werden wie folgt ergänzt: Im nördlichen Bereich der Ketzerbach (Haus-Nr. 30-81) wird der Gebiets-typ 3 nach Westen ausgeweitet. Die südliche Seite der Ketzerbach (Haus-Nr. 29-53) wird weiterhin als Gebiets-typ 1 festgesetzt (wohndominierte Bereiche).

Auf der Grundlage von § 1 (5) + (9) sind Spielplätzen und Vergnügungs-stätten und ähnliche Unternehmen gemäß § 33 Gewerbeordnung i. d. F. vom 01.01.1987 im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
- 0,6
- 1,3
- II
- II
- 3.1 Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 17, 19 BauNVO)
- 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).
- 3.3 Zahl der Vollgeschosse zwingend (§§ 16, 20 BauNVO)
- 3.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16, 20 BauNVO)

- 4. Bauweise, Baugrenzen und -linien (§ 9 (1) 2 BauGB)**
- g
- o
- 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.
- 4.2 Offene Bebauung
- 4.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- 4.4 Baulinie (§ 23 BauNVO)
- 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 Zuord-nung zulässig; sie dürfen nicht tiefer als 1,80 m sein.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung von Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

5.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg

5.4 Verkehrsgrünflächen

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen und Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.2 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

6.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

6.4 Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

6.5 Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

6.6 Je 100 qm unbebauter Grundstücksfläche und/oder je zwei Stellplätzen ist mind. ein einheimischer Laubbaum (I. Ordnung), Obstbaum (Hochstamm) anzupflanzen (Alternativ siehe textliche Begründung zum Grundordnungsplan). (§ 81 (1) HBO i. V. m. § 8 (1) HBO)

7. Dächer und Terrassen

7.1 Hauptfirstrichtung zwingend (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

7.2 Seitendächer mit einer Dachneigung von 45° bis 60° sind zulässig (§ 81 (1) HBO).

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).

7.4 Dachterrassen mit Flachdachaufbau sind zulässig (§ 81 (1) HBO).

7.5 Dachbereich mit Dachbegrünung

7.6 Bei eingeschossigen Anbauten, Nebenanlagen und Garagen sind Dächer mit einer Mindestdachneigung von 12° zulässig (§ 81 (1) HBO).

7.6 Dremel und ähnliche Aufstockungen des Daches sind nicht zulässig (§ 81 (1) HBO).

8. Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO u. § 81 (1) HBO)

8.1 Umgrenzung von Flächen für überdeckte Stellplätze (Carports). Es sind offene Konstruktionen aus Holz oder Metall zulässig (§ 81 (1) HBO).

8A

8.2 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).

8.3 Zufahrten zu Stellplätzen in den Gebäuden sind nur durch eine einzelne Torzufahrt von max. 3,50 m Breite zulässig (§ 81 (1) HBO).

B) HINWEISE

1. Vorhandenes Gebäude

2. Flurstücksgrenzen und Flurstückskennnummern

3. Flurnummern

C. Nachrichtliche Übernahmen

1. Eingetragenes Kulturdenkmal (§ 2.1 Hess. DSchG)

2. Grenze des Denkmalschutzgebietes (§ 2.2 Hess. DSchG)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht dem Geltungsbereich der Denkmalschutzanlage. Die Bausatzung der Universitätsstadt Marburg über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Marburger Altstadt wird nachträglich übernommen. Die Festsetzungen des „Einfachen“ Bebauungsplanes zur Steuerung „gastronomischer Betriebe“ vom 28.05.1998 werden nachträglich übernommen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 1/S 71 DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET: „NÖRDLICHE ALTSTADT“

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG)

- Garagenverordnung (GarVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Bausatzung der Universitätsstadt Marburg über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Marburger Altstadt

Ant für Bodenmanagement

BESCHLEIßUNG DES (Marburg)

Es wird beschließt, dass die Grenzen und Maß der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen gemäß § 1 BauNVO vom 18.12.1990.

Ant für Bodenmanagement (Marburg)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Marburg beschlossen am 17.12.1997.

ANHÖRUNGSVERMERK

Die Beteiligung der Öffentlichkeit hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Die Bürgerversammlung fand am 21.06.2000 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 28.05.2000 bis 11.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 19.10.2000 bis 20.01.2001 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptabsatzung Nr. 12/2000, ersetzt 16.12.2006, vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 14.07.2006 beschlossen worden.

GENEHMIGUNGSVERMERK/ANZEIGENVERMERK

In Anwendung des § 233 BauGB 1989 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.

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETTEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.07.2006 öffentlich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan ist am 19.07.2006 in Kraft getreten.