

PLANZEICHEN und TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

WA 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Flächen dienen vorwiegend dem Wohnen. Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

MI 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Die als Mischgebiet festgesetzten Flächen dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, allgemein zu lässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, da sie nicht der stadtprägenden Struktur entsprechen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- z.B. II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- z.B. II,2 Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 BauNVO)
- z.B. 0,4 Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO)

3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE DIE STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Zweckbestimmung Hausgarten (vgl. 14.1)
- Zweckbestimmung parkartiger Garten (vgl. 14.2)
- Zweckbestimmung Nutz- und Kräutergarten (vgl. 14.3)
- Stellung der baulichen Anlagen / Firstrichtung

4. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN EINFAHRTEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB)

St T6a Stellplätze / Tiefgaragen

5. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie

6. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
Leitungsrecht zugunsten der Anlieger / Erschließungsträger

7. FLÄCHEN FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 ABS. 1 NR. 25 B BAUGB)

Zu erhaltende Bäume Standort symbolisch

8. GRENZEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudenutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Freiflächenutzung

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Kulturdenkmal gem. § 2 Abs. 1 DSchG
Gesamtanlage gem. § 2 Abs. 2 DSchG
gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3/6 D

FL. 21

Flurstück
Flurstücksgrenze
Die Stellplatzsetzung der Stadt Marburg vom 31.03.1995 wird nachrichtlich übernommen. Die entsprechenden Vorschriften der Stellplatzsetzung sind anzuwenden.

10. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Vermaßung
Vorhandene Gebäude
Höhenlinien

D1 Satteldach / Walmdach (vgl. 14.9 und 14.11)

z.B. 30-45° Zulässige Dachneigung

11. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

- 11.1 Das Maß der zulässigen Gerätehöhen (siehe 12.2) darf einen Rauminhalt von 10 cbm, eine überdachte Grundfläche von 4 qm und eine Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- 11.2 Das Maß der zulässigen Pavillons (siehe 12.3) darf einen Rauminhalt von 40 cbm, eine überdachte Fläche von 16 qm und eine Gesamthöhe von 3,0 m nicht überschreiten.
- 11.3 Die Gerätehöhen und die Pavillons dürfen nicht unterkellert werden und keine Aufenthaltsräume und Feuerstätten enthalten.

12. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB

- 12.1 Die Stellung der Gerätehöhen und Pavillons ist so zu wählen, dass sie das Gesamtbild der Landschaft nicht stört und möglichst wenig in Erscheinung tritt.
- 12.2 In den Nutz- und Kräutergärten und in den Hausgärten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung einer Gerätehütte zulässig. Alles weitere regelt 11.1.
- 12.3 In den parkartigen Gärten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung eines Pavillons zulässig. Alles weitere regelt 11.2.

13. FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB

- 13.1 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 im Bebauungsplan als gesonderte Fläche festgesetzt.

14. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 87 HBO I. V. M. § 9 ABS. 4 BAUGB

- 14.1 In den Hausgärten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 70 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Gepflanzt werden sollen Obstgehölze und standortgerechte Gehölze, die einen besonderen Nutzen für die Umwelt haben; einzelne Obstbäume und Sträucher sind zulässig.
- 14.2 In den parkartigen Gärten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der privaten Grundflächen sind 90 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Gepflanzt werden sollen Obstgehölze, die einen besonderen Nutzen für die Umwelt haben; einzelne Obstbäume und Sträucher sind zulässig.
- 14.3 In den Nutz- und Kräutergärten innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der privaten Grundflächen sind 95 % der Grundstücksfläche gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Gepflanzt werden sollen Obstgehölze.
- 14.4 Auf öffentlichen und privaten Parkplätzen ist pro 4 Stellplätze auf gesonderten Pflanzflächen 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.
- 14.5 Der vorhandene Bewuchs ist so weit wie möglich zu schonen. Gesunde Bäume mit mehr als 60 cm Stammumfang - gemessen in 1 m Höhe -, Baumbestände, mehrstämmige Einzelbäume, wenn mindestens einer der Stämme einen Mindestumfang von 30 cm

aufweist, Einzelbäume der Arten Eibe, Hainbuche, Weißdorn, Stechpalme (Ilex) bei einem Mindestumfang von 30 cm, sind zu erhalten. Hiervon sind Obstbäume - abgesehen von Schalenobst (z. B. Walnuss) - ausgenommen. Falls durch die Erhaltung dieser Bäume die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks für eine angemessene Ersatzpflanzung Sorge getragen wird. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu bewahren.

14.6 Auswahlliste standortgerechter unweilnützlicher Gehölze für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Acer platanoides	Splizahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus silvestris	Holzappel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Sleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme

14.7 Die Gerätehöhen und die Gartenhäuser sind in Holzbauweise auszuführen, feste Stein-, Beton- oder Ziegelbauweisen sind nur für Fundamente, Sockel und Fußböden zulässig. Für Außenanlagen sind gedeckte Farblöcher zu verwenden.

14.8 Die Pavillons sollen nicht in Stein-, Beton- oder Ziegelbauweise ausgeführt werden, diese Materialien sind nur für Fundamente, Sockel und Fußböden zulässig. Sie sind überdachte Freisitze, wobei maximal 1/3 der Seitenwände geschlossen sein darf, die Brüstungshöhe der verbleibenden Seiten darf 0,8 m nicht überschreiten. Der Einbau der Türen ist zulässig.

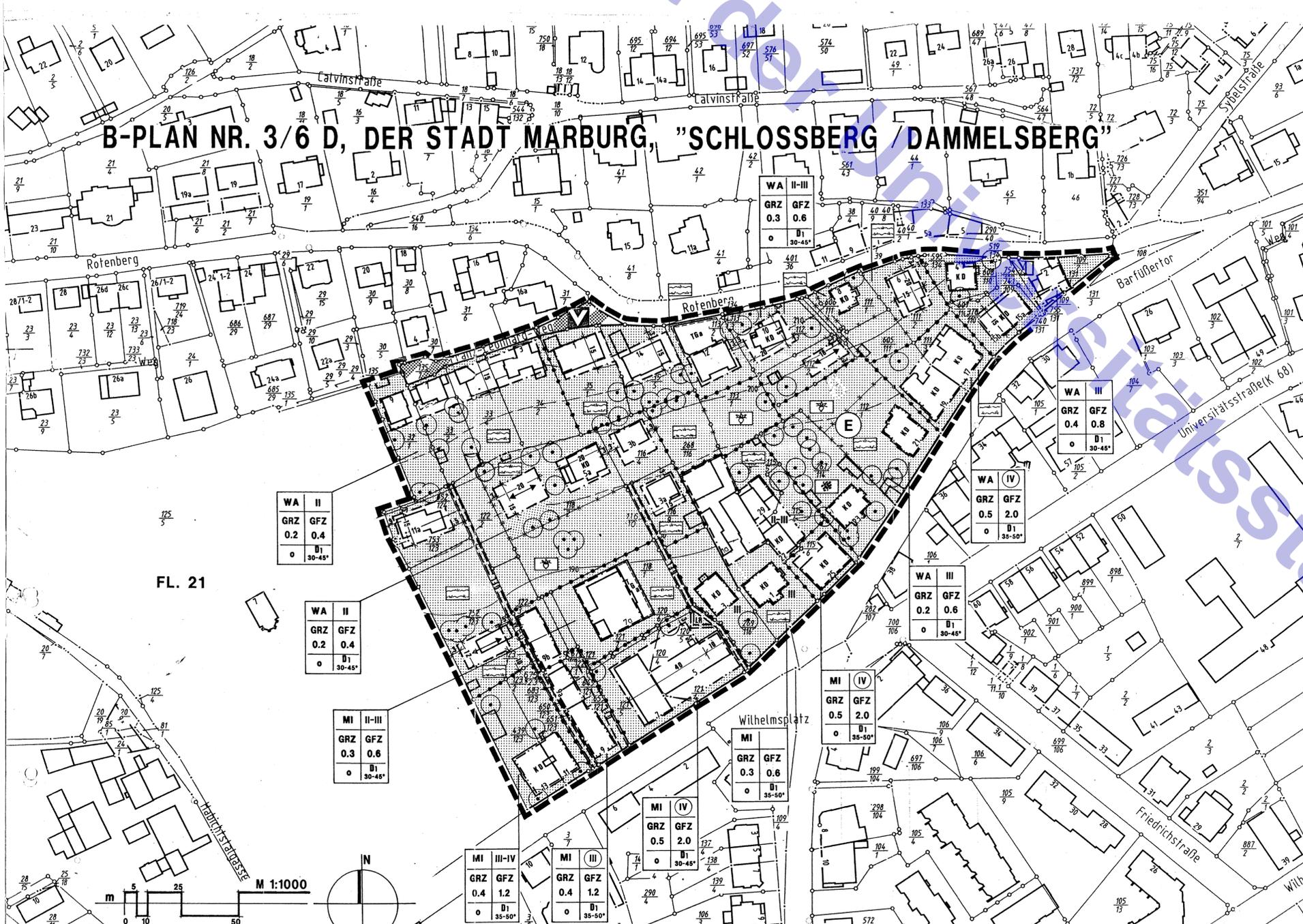
14.9 Die Dächer der Nebenanlagen sind als Sattel- oder Pultdächer mit bis zu 20° Neigung zulässig. Sie sind in Werkstoff und Farbe so unauffällig auszuführen, dass das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

14.10 Die Garagen und Stellplätze innerhalb der gesonderten festgesetzten Flächen sind als offene Carports auszuführen, die mit Randgewächsen zu bepflanzen und deren Dächer zu begrünen sind.

14.11 Die Dächer der Hauptgebäude sollen als Satteldächer, einschließlich ihrer Sonderformen (Waln-, Krüppelwaln-, Mansard- und Zeltdach) ausgeführt werden. Nebengiebel, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel, Dachhäuschen und Dachgauben sind zulässig.

14.12 An- und Umbauten dürfen den Charakter des vorhandenen Gebäudes, soweit dieser zur Prägung des erhaltenen Ortsbildes beiträgt, nicht verändern. Vorhandene charakteristische Gebäudeelemente wie Balkone, Erker, Brüstungen, Gesimse, Plaster, Giebel, Fenster, Ornamente und andere Fassadengliederungen sind zu erhalten.

B-PLAN NR. 3/6 D, DER STADT MARBURG, "SCHLOSSBERG / DAMMELSBERG"



ERGÄNZENDER VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde erneut am 27.07.2009 amtlich bekannt gegeben. Durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB wird der Bebauungsplan rückwirkend zum 17.11.1999 in Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN NR. 3/6 D DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: Schlossberg / Dammelsberg

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 (HFNatG)

BESCHEINIGUNG DES KATASTERS
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen gemäß § 1 (3) PlanZVO vom 18.12.1990.

Marburg, den 31.01.2000
Oberbürgermeister

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 28.05.1999

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden. Bürgerversammlung am 29.01.91 bis 01.03.91

OFFENLEGUNGSVERMERK
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 10.05.99 bis 12.07.99 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß § 1 (3) PlanZVO am 02.06.99 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 29.10.99 beschlossen worden.

GENEHMIGUNGSVERMERK/ANZEIGENVERMERK
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 BauGB am 10.07.99 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Der Bebauungsplan durch die Gemeinde bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 27.07.1999 öffentlich bekanntgegeben. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 27.07.1999 amtlich bekannt gegeben. Durch ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 (4) BauGB wird der Bebauungsplan rückwirkend zum 17.11.1999 in Kraft gesetzt.