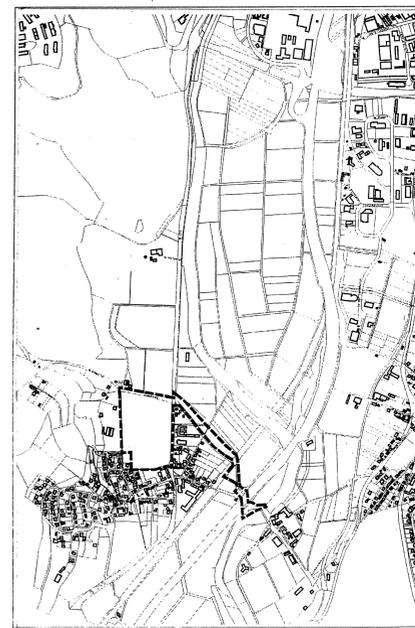


Planverfasser im Auftrag der Stadt Marburg:
SEG Stadtentwicklungs-Gesellschaft Marburg mbH
 Markt 1, 35037 Marburg
 Tel.: 064219118-0, Fax: 9118-20
 SEG, Postfach 6 01, 35018 Marburg

Bebauungsplan Nr. 19/6 der Universitätsstadt Marburg für das Gebiet "Die Hofweiden" im Stadtteil Gisselberg

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - WA** 1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie (3) Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
 - MI** 1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
MI 1, MI 2, MI 4:
Die gemäß § 6 (2) Nr. 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind nur mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von max. 300 qm zulässig.
MI 3:
Die gemäß § 6 (2) Nr. 1, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gem. (3) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufwärtler und Betriebsstätten sowie für Betreiber und Betreiberinnen, die dem Gewerbebetrieb zugewandt sind und deren wesentliche Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind nur mit einer jeweiligen Verkaufsfläche von max. 300 qm zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - z. B. 0,3 Grundflächenzahl
 - z. B. 0,6 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
 - z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - z. B. Fh maximal zulässige Firsthöhe
- Bauweise, Baugrenze, Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 37 HBO)**
 - 25° - 40° Dachneigung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2
 - 15° - 40° bei 2 Vollgeschossen: 15° - 25° als Mindest- und Höchstmaß bei 1 Vollgesch.: 25° - 40° als Mindest- und Höchstmaß
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Sichtdreiecke
 - Einfahrt
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsgrünflächen
 - öffentlicher Fußweg
 - Bahnanlage
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - Elektrizität (Tralofstation)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB), Regelung des Wasserlaufes (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB). Die Fläche ist unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste 3 des Grünordnungsplanes (GOP) zu bepflanzen. In dem Bereich des Dammerges sowie entlang der Gießener Straße ist ein wasserundurchlässig befestigter Fußweg möglich. Die genaue Abgrenzung und Ausformung der Entwässerungsgräben, Regenrinnen und Versickerungsmulden ist Gegenstand der Entwässerungsplanung und des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.
 - Private Grünfläche Zweckbestimmung: private Hausgärten
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaften Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserlaufes (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Abs. 6 BauGB)**
 - Hochwasserschutzdamm
 - Zur Regelung des Wasserlaufes siehe Festsetzungen unter Nr. 7, 9 und 10
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Ausgleichsfläche gem. § 1a (3) BauGB: Vliese mit Vorabstreuungsnetzen innerhalb dieser Fläche ist ein offenes und bepflanztes Muldenrinnen-System in der Art anzulegen, daß die gesamte Dach- und Oberflächenwasser der Baugruben hier oberflächlich versickern bzw. über die vorhandenen und die geplanten Wasserläufe entwässern können. Die Fläche ist unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste 3 des GOP zu bepflanzen.
 - Ausgleichsfläche gem. § 1a (3) BauGB: Neuanlage eines Entwässerungsgrabens mit Befestigung unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste 3 des GOP. Die Maßnahme umfaßt auch die Weiterführung des Grabens im Bereich des Baugrubens unter der Brücke hindurch bis zum Anschluß an den vorhandenen Graben.
 - Ausgleichsfläche gem. § 1a (3) BauGB: Naturnahe Umgestaltung des vorhandenen Entwässerungsgrabens bis zur Einmündung in die Lahn mit Befestigung unter Verwendung der Arten aus Pflanzenliste 3 des GOP, bzw. Erhaltung der vorhandenen standortgerechten Befestigung.
- Zuordnungen nach § 9 (1a) BauGB**
 - Die Ausgleichsflächen A 1 und A 2 sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen werden den Eingriffen in den Allgemeinen Wohngebieten MI 1-4, den Mischgebieten MI 1-4 und den Gewerbegebieten GE 1-3 einschließlich sämtlicher öffentlicher Erschließungsflächen zugeordnet.
 - Die Flächen A 3 sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen sind als Ausgleich für eine weitere bauliche Entwicklung außerhalb des B.-Plans Nr. 19/6 vorgesehen.
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
 - Gehölzgruppen und Heckenanpflanzungen unter Verwendung der in Pflanzenliste 2 des GOP aufgeführten Arten.
 - vorhandener Einzelbaum, zu erhalten
 - anzupflanzender Einzelbaum
 - Flächenliste 1 des GOP
- Stellplatzräume**
 - Pro angelegener vier Stellplätze ist direkt daneben mindestens 1 Laubbäumchen gem. Pflanzenliste 1 des GOP anzupflanzen. Die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheibe hat mind. 6 qm zu betragen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überläufer und Rammstützeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.
- Grundwasserschutz und -maßnahme**
 - Das Oberflächenwasser von den nicht begrünter Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzulassen mit anschließender Nutzung für gärtnerische Zwecke oder als Brauchwasser im Gebäude. Falls dies möglich ist, bei Verwendung von Grundflächen (extensive oder intensive Dachbegrünung) kann auf die Brauchwasserumrüstung verzichtet werden.
 - Das auf den Grundflächen anfallende Niederschlagswasser einschließlich des nicht als Brauchwasser nutzbaren Dachflächenwassers ist in die zugeordnete Versickerungsanlage im öffentlichen Raum abzulassen.
- Bodenschutz**
 - Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Aufbaumitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
 - Die Verfestigung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Ausbaueweise herzustellen.
- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Die Unterteilung von Gebäuden ist nicht zulässig.
 - Zur Gewährleistung der Sicherung von Gebäuden, die unterhalb des höchsten anzunehmenden Grundwasserspiegels gegründet sind, gegen Grundwasser und Auftrieb ist mit dem Bauantrag der Nachweis der hydraulischen Grundbruchsicherheit zu erbringen.
 - Bei der Verfüllung von Baugruben sind angeschnittene Lehnböschungen wieder herzustellen.
- Geländebestimmung**
 - Das Plangebiet ist aus erschließungs- bzw. entwässerungstechnischen Gründen als Aufschüttungsgebiet vorgesehen.
 - Das Baugelände ist bis auf das Niveau der Erschließungsanlagen aufzuheben. Geländebestimmungen dienen nur zur Orientierung, unbestimmten Material erfolgt. Um die Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten, soll der k-Wert des Auffüllmaterials mindestens k=10⁻⁷ betragen. Vorhandener Mutterboden ist vor der Auffüllung abzutragen und als Deckschicht wiederzuverwenden.
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung: Stellplätze**
 - Gerecht zugunsten der Allgemeinheit
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger
 - Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marburg: Versickerungsgrube
 - Mulden-Regel-System zur Straßen- bzw. Baugrubentwässerung
 - Durchfall unter der Gießener Straße zur Geländebewässerung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Nachrichtliche Übernahmen**
 - Flurgenz
 - Flurstücksgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücknummer
 - vorh. Bebauung
 - Umgrenzung der Fläche im Flurbereinigungsverfahren Marburg B3a
- Ergänzende Hinweise und Empfehlungen**
 - Gegen die Nutzung von Dachflächen zur Solarenergiegewinnung sowie die Anlage von Grünanlagen bestehen planungsrechtliche keine Bedenken.
 - Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodenkennlinien wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverläufe und andere Funde, z. B. Schichten, Stängelreste, Steinmaße entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.



Lage im Gebiet Me 1: 10 000

BEBAUUNGSPLAN NR. 19/6 DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "Die Hofweiden" im Stadtteil Gisselberg

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauNutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZO)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES
 Es wird bescheinigt, daß die Grund- und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des 1:10000-Vermaßstabes übereinstimmen gemäß § 1 (2) PlanZO vom 18.12.1990.

BESCHNEIDUNG DES PLANL
 Die Flurstücke Gisselberg, Fl. 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

ANWISUNGSVERMERK
 Die Überplanung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden.
 Blauplanverteilung am Auslegung vom 6.7.1996 bis 31.7.1996

OFFENLEGUNGSVERMERK
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 10.6.1999 bis 12.7.1999 öffentlich ausgelegt.
 Die Öffentlichkeitsanhörung der Planauslegung war gemäß § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, vollendet.

SATZUNGSVERMERK
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 29.10.1999 beschlossen worden.

GEMEINDEVERMERK / ANZEIGEVERMERK
 Gemäß § 9 BauGB wurde der aus dem Flächenutzungsplan ermittelte und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan durch die Gemeinde bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

VERMERK ÜBER DIE ÄMTLICHE BEKANNTMACHUNG
 Der Beschluß des Bebauungsplans wurde am 23.02.2000 öffentlich bekanntgegeben.