

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 7 und 8 BauGB / § 9 Abs. 3 BauGB)

WA 1 - 5 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO): Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO). Die gem. § 4 (2) Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen werden ebenfalls ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
 Gemäß § 1 Abs. (7) BauNVO ist oberhalb der Erdgeschosses ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Die gem. § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen sowie Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) sind oberhalb der Erdgeschosses nicht zulässig.
 Sozialer Wohnungsbau Gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 7 BauGB sind ausschließlich Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden, zu errichten.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 Bei der Ermittlung der GRZ sind die Grundflächen von
 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
 gem. § 19 Abs. (4) BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der unter 1. bis 3. bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1,2 Geschößflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
 Bei der Berechnung der Geschößflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die gem. § 2 Abs. 3 HBO keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO). In den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl ausnahmsweise nicht mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Zahl der Vollgeschosse:
 z. B. III zwingend
 z. B. III als Höchstmaß
 z. B. II - III als Mindest- und Höchstmaß

Garagengeschosse sind auf die zulässige Zahl der Vollgeschosse anzurechnen, soweit sie als Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. (3) HBO gelten (§ 21 a Abs. 1 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen:
 z. B. FH 192,5 m ü NN maximal zulässige Firsthöhe über NN
 z. B. TH 192 m ü NN maximal zulässige Traufhöhe über NN

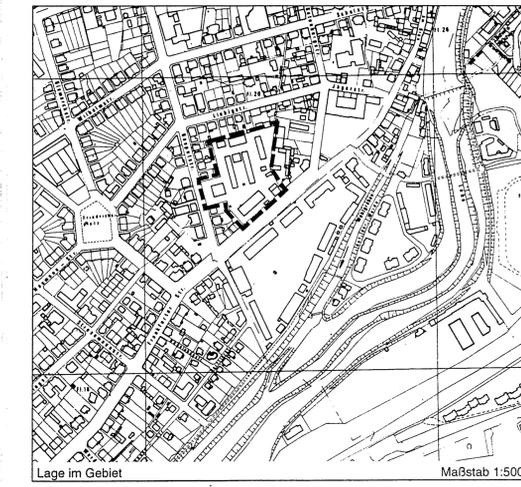
3. **Bauweise, Baugrenze, Baulinie**
 o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

--- Baugrenze
 - - - Baulinie

■ nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Garagen und Stellplätze sind in der nicht überbaubaren Fläche nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder ausnahmsweise in direktem Anschluß an die Bebauung bzw. in direkter Zuordnung zur Straße (einschl. der mit Fahrrechten belegten Flächen) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb der nicht überbaubaren Flächen ebenfalls nur ausnahmsweise in direkter Zuordnung zur Bebauung bzw. zur Straße oder mit Fahrrecht belegten Fläche zulässig.

Freiflächen
 3.1 Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.
 3.2 Bei Neuanlage von oberirdischen Stellplätzen sind diese einschließlich ihrer Zufahrten wasserdurchlässig zu gestalten.
 3.3 Die nicht überbauten Flächen, deren Versiegelung bzw. Befestigung nicht erforderlich ist (s. Festsetzungen Nr. 3.1 und 3.2), sind als Grünflächen mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen und mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Je angefangener 150 qm Grünfläche ist mindestens ein großkröniger standortgerechter Laubbaum anzupflanzen.
 3.4 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplanes darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
4. **Gestaltung der baulichen Anlagen** (§ 87 HBO)
 - 4.1 **Dachgestaltung**
 Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind die vorhandenen Dachformen und Dachneigungen zu erhalten.
 - 10° Dachneigung Höchstmaß
 - PD / FD Nur Pult- oder Flachdächer zulässig
 - PD / ZD Nur Pult- oder Zeltdächer zulässig
 - ← Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfrischrichtung)
 - In der Dachfläche liegende Fenster sind nicht zulässig.
 - 4.2 **Einfriedrungen**
 Bei Einfriedrungen sind Hecken aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bevorzugen. Andere Arten von Einfriedrungen sind nur ausnahmsweise zulässig.
 5. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
 - verkehrsberuhigter Bereich
 - öffentlicher Fuß- und Radweg
 6. **Grünflächen** (§ 9 Abs. (1) Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - Parkanlage
 - Spielplatz
 - Die Bepflanzung der Grünfläche hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu erfolgen. Hierbei sind nur Gehölze ohne giftige Pflanzenteile zu verwenden.
 - Weg- und Platzflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind wasserdurchlässig zu gestalten. Der Spielplatz ist in die Parkanlage zu integrieren und naturnah zu gestalten.
 - 7. **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - 7.1 zu erhaltender Einzelbaum
 - Bei unumgänglichen Eingriffen in den Wurzelraum (1,50 m über die breiteste Stelle der Krone hinaus) sind die Schutzmaßnahmen der RAS-LG 4 - Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen - einzuhalten, insbesondere sind in diesem Bereich Aufschüttungen, Materialablagerungen und das Befahren mit schweren Fahrzeugarten unzulässig. Ausschachtungen sind per Hand durchzuführen.
 - 7.2 **Grundwasserschutz und -neubildung**
 Bei Neubauprojekten ist der Einbau einer Brauchwassernutzungsanlage vorzusehen. Sollte eine Verwertung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Regenrückhaltung vorzusehen.
 - 7.3 **Bodenschutz**
 Der Einsatz von Herbiziden und Pestiziden ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
 - 8. **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz** (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.
 - 9. **Altlasten**
 Das gesamte Plangebiet ist als altlastverdächtige Fläche zu bezeichnen. Auf die Ausführungen unter 7.5 der Begründung zur Bebauungsplanänderung wird hingewiesen.
 In Teilbereichen kann bei Baumaßnahmen belastetes Erdaushubmaterial bzw. Bauschutt anfallen. Dieser Erdaushub bzw. Bauschutt ist nach organoleptischem Befund in auffälliges und unauffälliges Material zu klassifizieren und direkt oder nach weilerer Analyse gem. des Übergangserlasses des Hessischen Umweltministers zur 1. Verwaltungsverordnung Erdaushub/Bauschutt sachgerecht zu entsorgen.

10. **Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB).
 - Stellplätze
 Wasserdurchlässige Gestaltung siehe unter Nr. 3.2. Je angefangener 4 Stellplätze ist diesen zugeordnet mindestens 1 Laubbaum anzupflanzen. Die Baumscheibe muß mind. 6 qm groß sein, darf nicht versiegelt werden und ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrspuren und Raumschutzvorrichtungen vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.
 - Ga Garagen
 Im WA, ist innerhalb der überbaubaren Fläche eine Tiefgarage oder ein Garagengeschöß auf Erdgeschoßniveau zulässig.
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen:
 - Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger der Nachbargrundstücke, der Müllabfuhr und Feuerwehr.
 Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger (Strom, Gas, Wasser) sowie der Stadt Marburg (Entwässerung).
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - geplante Grundstücksgrenze
 - abzubrechende Gebäude
 - 11. **Nachrichtliche Übernahmen**
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Flurnummer
 - Flurstücksnummer
 - vorh. Bebauung



BEBAUUNGSPLAN NR. 4/2, 5. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: ehem. Kleine Jägerkaserne

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2191), in Verbindung mit der BauNutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 und dem Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch i. d. F. vom 28.04.1993.

BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Marburg, den 29.05.1996
AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
 Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung Marburg beschlossen am 25.06.1993

ANHÖRUNGSVERMERK
 Die Bürgeranhörung hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmenplan des Auslegungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Ausgelegt vom 11.03.1996 bis 19.04.1996.

OFFENLEGUNGSVERMERK
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 11.03.1996 bis 19.04.1996 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hausnummer 11/1996 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28.06.1996 beschlossen worden.

GENEHMIGUNGSVERMERK / ANZEIGENVERMERK
 Gemäß § 2 Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) sind Bebauungspläne, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen und die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind, der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches anzuzeigen. Die Gemeinde hat ortsüblich bekanntzumachen, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist; § 12 Satz 2 bis 5 des Baugesetzbuches ist anzuwenden.

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 03.08.1996 öffentlich bekanntgegeben.

Planverfasser:
SEG Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH
 Markt 1, 35037 Marburg
 Tel.: 06421/9118-0, Fax: 201-702
 SEG, Postfach 6 01, 35018 Marburg