



- 12. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Böschungen/für die Herstellung der öffentlichen Erschließungs- und Entwässerungsanlagen erforderliche Abgrabungen/Aufschüttungen.
 - geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- 13. Katasteramtliche Übernahme (nachrichtlich)**
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
- FL. 2**
Flurnummer
188
5 Flurstücksnummer
- vorhandene Bebauung mit Hausnummer
- RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzeichenverordnung (PlanZVO)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Garagenverordnung (GaVO)
 - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

WA1		II	
0,3	0,6		
O	2Wo		
TH 7,00	FH 10,50		
5-25°	PD/ZD/WD		
30-45°	SD		

WA2		II	
0,4	0,8		
O	2Wo		
TH 7,00	FH 10,50		
5-25°	PD/ZD/WD		

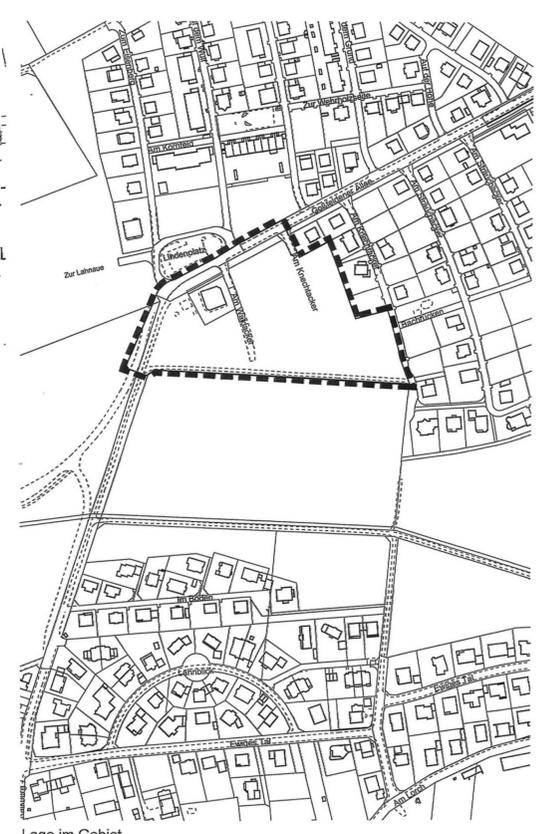
WA3		II	
0,3	0,6		
O	2Wo		
TH 7,00	FH 10,50		
5-25°	PD/ZD/WD		

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 BauNVO)
 - WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA 1, 2, 3** Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (5) BauNVO ausgeschlossen.
 - WA 1, 2, 3** Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - 0,3 Grundflächenzahl GRZ nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO
 - 0,6 Geschossflächenzahl GFZ nach § 16 Abs. 2 und § 20 BauNVO
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
 - II Zahl der zwingend festgesetzten Vollgeschosse gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO
 - TH 7,00 Höhen der baulichen Anlagen gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO: Die taleitige Traufhöhe kann nur bis max. 7,00 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche errichtet werden. Die Traufhöhe ist definiert als der Höhenpunkt in senkrechter Verlängerung der Außenwandoberkante zur Dachhaut.
 - FH 10,50 Die max. Firsthöhe (Gebäudehöhe) darf 10,50 m über der mittleren natürlichen Geländeoberfläche betragen.
- Bauweise, Baugrenze, Baulinie** (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - O offene Bauweise
 - 2WO** höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - überbaubare Grundstücksfläche
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche: Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausnahmen: Geräte- und Fahrradstapeln bis 5,0 qm Grundfläche, Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den Grundstücksflächen, die direkt dem Straßenraum zugeordnet sind, bis zu einer Tiefe von 15,0 m zulässig.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinien
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Fußweg
 - Radweg
 - öffentliche Parkfläche

- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - öffentliche Grünfläche
 - Zweckbestimmung:
 - VG Verkehrsgrün
 - R Randeingrünung
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger (privater Wohnweg)
 - Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Marburg: Entwässerungsleitung
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. Nr. 16 BauGB)
 - öffentliche Flächen für Muldenrigolen/Entwässerungsgraben
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - zu erhaltende Einzelbäume
 - anzupflanzender Einzelbaum
 - anzupflanzende Sträucher/Gehölzgruppen
- Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 HBO**
- Dächer**
 - SD Satteldach, 30 - 45°
 - PD Pultdach, 5 - 25°
 - ZDWD Zeltdach/Walmdach, 5 - 25°
 - z. B. 30° - 45° min.-max. zulässige Dachneigung
- Dachaufbauten:** Dachgauben, Zwerchhäuser u. a. Dachaufbauten sind bis zu 1/3 der dazugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zur äußeren Gebäudeecke muss min. 1,50 m betragen. Fledermausgauben sind nicht zulässig. Parabolantennen sind bis zu einem Durchmesser von 0,80 m zulässig.
- Dacheindeckung:** Für alle Dachflächen ist ziegelrotes bis braunrötliches Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit großflächigen Kunststoffplatten. Zink-Stehfalz ist ausnahmsweise als Eindeckung zulässig. Bei flach geneigten Pultdächern ist auch Dachbegrünung zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie:** Für alle Dachflächen ist ziegelrotes bis braunrötliches Dacheindeckungsmaterial zu verwenden. Nicht zulässig sind Dacheindeckungen mit großflächigen Kunststoffplatten. Zink-Stehfalz ist ausnahmsweise als Eindeckung zulässig. Bei flach geneigten Pultdächern ist auch Dachbegrünung zulässig.
- Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie:** Siehe Festsetzung unter Nr. 10
- Dachüberstände:** Die Dachüberstände dürfen max. 1,0 m betragen.
- Dacheinschnitte:** Einschnitte in die Dachflächen sind nicht zulässig.

- Fassaden**
 - Zulässig sind nur glatt verputzte Wandflächen, vertikale und horizontale Holzverschalungen sowie Holzschücheln. Fassadenverkleidungen aus Metall, Kunststoff- und Keramikplatten sowie Klinkerfassaden und Fachwerkatrappen sind nicht zulässig.
 - Fassadenfarben:** Es sind sowohl für Putzflächen als auch für die Holzverschalungen weiße oder hellpastelle Farben bzw. Lasuren zu verwenden.
- nicht überbaubare Flächen**
 - Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Für die Bepflanzung sind heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
 - Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten, Sitzplätzen und Wegen sind wasserdurchlässige Materialien zu wählen.
 - Je Baugrundstück ist dem Straßenraum zugeordnet ein standortgerechter Laubbaum - vorzugsweise Zierapfel (Malus trilobata, Malus Rudolph) anzupflanzen.
 - Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen ist in einem gesonderten Freiflächenplan mit den Bauvorlagen einzureichen.
- Grundstückseinfriedungen**
 - Die privaten Grundstücksgrenzen können mit Laubgehölzhecken, Lattenzäunen oder mit Drahtzäunen in Kombination mit Bepflanzung versehen werden. Die Laubgehölzhecken sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.
 - Durch die Grundstückseinfriedungen dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen an den privaten Ein- und Ausfahrten sowie an den öffentlichen Straßeneinfriedungen entstehen.
 - Es sind nur sockelfreie Zäune zulässig, die einen Freiraum von mind. 10 cm zwischen Zaununterkante und Erdoberfläche aufweisen.
- Müllbehälter**
 - Die Standplätze von Müllbehältern sind in die Gebäude zu integrieren oder mit Hecken oder mit Mauern im Material der Außenwände einzufassen und zu begrünen.
- Grundwasserschutz**
 - Das auf den nicht begrünten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser im Gebäude (Regenwasserzuleitung) zu verwenden. Für das verbleibende Niederschlagswasser von den begrünten Dachflächen ist eine Zwischenspeicherung zur gärtnerischen Wiederverwendung vorzusehen.
- Bodenschutz**
 - Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und chemischen Auftaunmitteln ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.
- Einsatz erneuerbarer Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)
 - Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie: Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mind. 30 % der Dachflächen vorzusehen.
- Nachrichtliche Übernahmen** (Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)
 - Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler, wie Mauern, Steinsetzungen, Fundamente, z. B. Keramikscheiben, Steingeräte, Skelettreue u. a., entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege, zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entdeckung zu schützen (§ 20 Abs. 3 HDschG).
 - Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III B des vom RP Kassel mit Anordnung vom 18.05.1971 (StAnz. 27/71 S. 1099) festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Marburg-Wehrda. Die entsprechenden Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.



BEBAUUNGSPLAN NR. 26/7, 2. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: Michelbach-Nord

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSEVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtvollversammlung am 23.11.2010 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 6 Abs. 1 BauGB beschleunigten Verfahren aufgestellt.

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 23.05.2011 bis 17.06.2011 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.11.2011 bis 16.12.2011 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptatzung am 05.11.2011 erfolgt.

SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverwaltung Marburg am 27.04.2012 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg, den 22.05.2012

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 30.05.2012 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

MARBURG