

M. 1:1000  
 MARBURG, DEN 14.09.79, GEA. 14.01.80  
 STADTPLANUNGSABTEILUNG, GEA. 03.04.80  
 GEA. 22.04.80  
 GEA. 02.05.80  
 Schöll, Dipl.-Ing. Nau, Bauing.

**PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

- WR Reines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet

Es gelten folgende Festsetzungen:  
 1. Innerhalb dieser Baugebiete sind oberhalb der Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.  
 2. Dies gilt nicht für die oberhalb der Erdgeschosses befindlichen Geschosse, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes in rechtmäßiger Weise anders genutzt wurden.

**2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ein weiteres Geschöß auf der straßenabgewandten Seite kann zugelassen werden, wenn es weniger als 2/3 des darunterliegenden Gesamtgeschosses überdeckt.

**Ausnahmeregelung:**  
 Wenn im Rahmen der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und der Vorschriften der Hess. Bauordnung vom 16.12.77 Kellergeschosse als zusätzliche Vollgeschosse entstehen, werden diese ausnahmsweise zugelassen, sofern die Grund- und Geschößflächenzahl nicht überschritten werden."

z.B.03 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B.09 Geschößflächenzahl (GFZ)

**3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

o Offene Bauweise

Für das gesamte Baugebiet ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Die nach § 22 (2) BauNVO zulässige Gebäudelänge von 50,00 m kann ausnahmsweise überschritten werden, sofern die im Plan festgesetzten Bauzonen eingehalten werden.

Die Baugrenze bzw. Baulinie kann bis zu 1,25 m für Erker und Balkone überschritten werden. Die Länge von Balkonen und Erker darf in diesem Falle insgesamt nicht mehr als 40 % der dazugehörigen Gebäudelänge betragen.  
 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudekante (Vorgarten) sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Ausnahmen hiervon sind vor den Schaufenstern von Einzelhandelsläden möglich, wenn dabei der Vorgartencharakter gewahrt bleibt und sichergestellt ist, daß in diesem Bereich keine Kraftfahrzeuge abgestellt werden können. Die Anlage von Stellplätzen im Vorgartenbereich ist abweichend von § 8 Abs. 2 der Garagensatzung der Stadt Marburg unzulässig.

In Wohn- und gemischten Gebieten sind auch die übrigen Grundstücksfreiflächen als Grünflächen bzw. Nutzgärten anzulegen, soweit sie nicht für Einstellplätze, als befestigte Wirtschaftshöfe oder im Zusammenhang mit einem zugelassenen gewerblichen Betrieb für andere Zwecke benötigt werden.

In Wohngebieten sind mindestens 8/10 der Grundstücksfreiflächen als Grünflächen anzulegen. Beträgt die Restfläche weniger als 50 qm, kann der zu begrünende Flächenanteil reduziert werden. In anderen Gebieten sind mindestens 4/10 der Grundstücksfreiflächen zu begrünen.

Die gesamten Grundstücksfreiflächen sind ausreichend mit Bäumen zu bepflanzen (mindestens 1 Baum auf 200 qm Grundstücksfreifläche).

Stellflächen und Wirtschaftshöfe sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche anzulegen.

Umbauten an bestehenden Gebäudeteilen, die in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen liegen, sind ausnahmsweise in geringem Umfang möglich, wenn der überwiegende Teil des Gebäudes in der Bauzone liegt und die Baumasse nicht erhöht wird.

**Gestaltungsaufgaben**  
 Die Gestaltung der Baukörper ist aus den vorgegebenen Stilelementen des Südviertels zu entwickeln und zu interpretieren.

Dächer sollen sich nach Form, Firstrichtung und Dachneigung sowie in der Art und Farbe der Dachdeckung und der Dachaufbauten der vorhandenen oder geplanten Nachbarbebauung anpassen.

Es sind nur geneigte Dächer zulässig (Satteldächer, Walmdächer, Mansardendächer sowie versetzte Pultdächer) außer bei Garagen.

Ausnahmsweise kann die Anlage von Dachterrassen über niedriggeschossigen Anbauten gestattet werden, wenn das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird. Kunststoffe und Asbestzementplatten sind nicht zulässig. Beton darf nur in Ausnahmefällen bei untergeordneten Bauteilen verwendet werden.

Die Flachdachflächen der außerhalb der Gebäude liegenden Tiefgaragen sind mit Erde zu bedecken und mit Rasen, Sträucher und Bäume zu begrünen (außer der erforderlichen Ein- und Ausfahrten).

Die straßenseitige Traufhöhe (Friedrichstraße - Wilhelmstraße) der geplanten Neubauten von 10,00 m - gemessen von Oberkante Bürgersteig bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachfläche - darf nicht überschritten werden; ebenso die Firsthöhe von max. 12,50 m (zwischen Friedrichstraße 34 und Wilhelmstraße 45). Die Firsthöhe der Innenbereichsbebauung wird auf 11,00 m begrenzt. Notwendige Überschreitungen bei Treppenhäusern werden von dieser Regelung ausgenommen.

**4. VERKEHRSLÄCHEN**

— Straßenbegrenzungslinie  
 ■■■■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

**5. SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN**

- ☐ Spielplatz
- ☐ Flächen für Stellplätze Ga Garagen
- TGa Tiefgarage "Die Tiefgarage ist so anzuordnen, daß der Grundwasserspiegel nicht nachhaltig beeinträchtigt wird."

Nach § 21 a Baunutzungsverordnung werden die Garagenschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet. Bei der Ermittlung der Geschößfläche nach § 20 Baunutzungsverordnung sind die Flächen der Gemeinschafts-Tiefgaragen nicht anzurechnen.

- ↔ Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Zu erhaltende Bäume

**6. PLANZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- ☐ Vorhandene Gebäude
- ☐ Abzubrechende Gebäude
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer

**ERHALTUNG BAULICHER ANLAGEN**

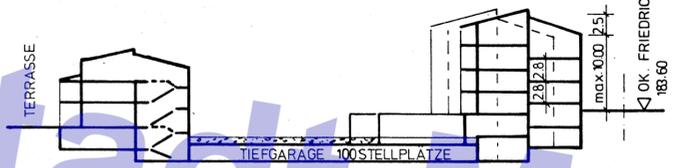
Der Abbruch, Umbau oder die Änderung einer baulichen Anlage kann gem. § 39 h (1+3) BBAUG versagt werden:

1. wenn sie allein oder im Zusammenhang das Stadtbild prägt
2. wenn sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist
3. um in einem Gebiet die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (Erhaltung des Anteiles der Familien mit Kindern)

Die Festlegungen nach Satz 1 und 2 gelten für die baulichen Anlagen Schwanallee 4 - 22 a.

Die Festsetzungen nach Satz 3 gelten für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Innerhalb der Neubauflächen sind 10 % der Wohnungen für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf (junge Familien und Behinderte) vorzusehen (§ 9, Abs. 1, Nr. 8).



SCHNITTSCHEMA M.1:500

**BEBAUUNGSPLAN NR. 4/3 DER STADT MARBURG**  
 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN WILHELMSTR.-SCHWANALLEE U. FRIEDRICHSTR.  
 nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BBG I S. 241) i.d.F. vom 18.8.1976 (BBG I S. 2257) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BBG I S. 429) i.d.F. vom 15.10.1977 (BBG I S. 1765) und der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BBG I S. 21)

**2. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES**  
 Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Parzellen mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.  
 Der Landrat des Kreises Marburg-Biedenkopf, Marburg, den 24.06.1980  
 -Katasteramt-  
 Im Auftrag  
 Müller, Vermessungsdirektor

**3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERM**  
 Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 7.7.1972

**4. OFFENLEGUNGSVERMERM**  
 Der Planentwurf hat in der Zeit vom 8.5.1980 bis 9.6.1980 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsetzung am 30.4.80 vollendet.

**5. SATZUNGSBESCHLUSSVERMERM**  
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBAUG von der Stadtverordnetenversammlung am 27.06.80 beschlossen worden.

**6. GENEHMIGUNGSVERMERM**  
 mit Verfügung vom 22.10.1980 - III/3c - III/3d - 61d 04 - 01 (05) -  
 Kassel, den 22. Okt. ex. 1980

**DER REGIERUNGSPRÄSIDENT**  
 Im Auftrag  
 Müller, Regierungspräsident

**7. VERMERM ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG NACH DER GENEHMIGUNG**  
 Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 10.11.80 öffentlich bekanntgemacht

