



**RECHTSGRUNDLAGEN**  
(in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Garagenverordnung (GvO)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

**I. PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**WA**

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.2 Gliederung nach Art der zulässigen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)  
Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**GRZ** 2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

**GFZ** 2.2 Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

**I / II** 2.3 Zahl der zulässigen Vollgeschosse (als Höchstmaß) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

**3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)**

**TH 4,5 m**  
**TH 6,5 m**

3.1 Im „allgemeinen Wohngebiet“ (WA 1 + 2) darf die Traufhöhe (TH) max. 4,5 m und im Bereich WA 3 max. 6,5 m betragen. Bezugshöhe für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straße (Straßenmitte, Oberkante der Straßendecke im Endausbau), gemessen an einer senkrecht zur Straßendecke auf die Gebäudemitte verlaufenden waagerechten Linie. Bei Eckgrundstücken ist der höherliegende Straßenabschnitt als Bezug für die Höhenermittlung maßgeblich. Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie).

Bezugshöhe zur Bestimmung der Höhenlage: Höhe der Straßendecke (Oberkante Fahrbahndecke), gemessen an einer senkrecht zur Straßendecke auf die Gebäudemitte verlaufenden Linie.

**4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

o 4.1 offene Bauweise

— 4.2 Baugrenze

△ 4.3 nur Einzelhäuser

△ 4.4 nur Doppelhäuser

**5. Dachform, Dachneigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)**

15°- 45° 5.1 Dachneigung

SD, PD 5.2 Satteldach, Pultdach  
Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dächer (Satteldach oder Pultdach) auszuführen. Die Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen oder Nebengebäuden können auch mit Flachdach ausgeführt werden. Diese sind mindestens exensiv zu begründen.

← 5.3 Hauptfirstrichtung

**6. Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

6.1 Garagen und Carports müssen zu öffentlichen Straßenflächen einen Abstand von mind. 5 m aufweisen.

**7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

7.1 In den Teilbereichen 1 - 2 des allgemeinen Wohngebietes ist je Wohngebäude maximal 1 Wohnung zulässig.

7.2 Im Teilbereich 3 des allgemeinen Wohngebietes sind je Wohngebäude maximal 5 Wohnungen zulässig.

**8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

8.1 Straßenverkehrsfläche

8.1.1 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

8.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

8.2.1 Fußweg

8.2.2 öffentliche Parkplatzfläche

8.3 Verkehrsgrün

**9. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

9.1 unterirdisch (mit Schutzstreifen) von Baumpflanzungen freizuhalten

**10. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

10.1 Elektrizität - Trafostation

**11. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

11.1 Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**12. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**

12.1 Öffentliche Grünfläche

12.2 Private Grünfläche

**13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

13.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
- in Verbindung mit jeweiliger Maßnahmennummer (siehe unten)

13.1.1 Entwicklung einer Randeingrünung als Obstbaumreihe  
Innerhalb der mit der lfd. Nr. 1 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Randeingrünung durch Anpflanzung von Obstbäumen (Pflanzabstand 6 - 10 m) anzulegen.

13.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)  
- in Verbindung mit jeweiliger Maßnahmennummer (siehe unten)

13.2.2 Erhalt von Gehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland  
Innerhalb der mit der lfd. Nr. 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind die vorhandenen standortheimischen Gehölze und Obstbäume zu erhalten und durch Pflanzung eines Kernobst-hochstamms nach BdB (Bund deutscher Baumschulen) zu ergänzen. Die vorhandenen Grünbrachen sind durch einen 1,2 m hohen Festzaun auszuzäunen, die Zäune müssen für Kleintiere bis Igelgröße unterkriechbar sein (15 cm Bodenabstand). Die Brachen sind durch jährliche Mahd mit Aufwuchsabtrag zu Extensivgrünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

13.3 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standort-heimischen Laubgehölzen (max. mittelkronig) vorzunehmen. Anregungen dazu liefert die in der Begründung zum Bebauungsplan enthaltene beispielhafte Pflanzliste. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

13.4 Im Wohngebiet sind die nicht durch Erschließung und Bebauung (Gebäude, Zufahrt, Stellplätze, Hof- und Terrassenflächen) beanspruchten Grundstücksfreiflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

13.5 Wege, Hof- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Form (z.B. weitflügeltes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebunden) herzustellen.

**14. Förderung der Solarenergieerzeugung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

14.1 Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 40% der Dachflächen, vorzusehen.

**15. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)**

15.1 Im Wohngebiet ist das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in Kombizisternen mit einem Volumen von mind. 6 m³ aufzufangen. Der Anteil des Retentionsvolumens beträgt dabei mind. 3 m³. Überschüssiges Niederschlagswasser ist gedrosselt mit einem Abfluss von max. 1,0 l/s dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuführen. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist ebenfalls mit Zwischenspeicherung und gedrosselt in das Gewässer einzuleiten.

**II. SONSTIGE PLANZEICHEN**

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 4 BauNVO)

**III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)**

**1. Dachgestaltung und -aufbauten**

1.1 Die Dacheindeckung geeigneter Dächer ist in braunen bis roten Erdfarbtönen vorzunehmen. Die Verwendung stark reflektierender Oberflächen (z.B. glasierte Ziegel) ist nicht zulässig.

1.2 Die Gestaltung der Dächer unmittelbar aneinander angrenzender Doppelhaushälften ist hinsichtlich Neigung, Farbgebung und Höhe aufeinander abzustimmen.

**2. Material der Außenhaut**

2.1 Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig.

2.2 Sichtbare Außenmauern der Wohngeschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

**3. Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter**

3.1 Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind optisch abzuschirmen.

**4. Einfriedungen und Stützmauern**

4.1 Entlang der Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Einfriedungen auch in Kombination zulässig:  
• Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,  
• Holzzäune oder Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,2 m,  
• Mauern bis zu einer Höhe von 0,5 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,2 m.

4.2 Grundstückseinfriedungen zu Nachbargrundstücken sind nur als Hecken oder Zäune zulässig.

4.3 Im gesamten Baugebiet sind Stützmauern entlang der Grenzen zu benachbarten Baugrundstücken auf das konstruktiv erforderliche Maß zu begrenzen und dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

**5. Gestaltung der Grundstücksfreiflächen**

5.1 Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

**IV. HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**1. Bodendenkmäler**  
Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**2. Altlasten / Bodenkontaminationen**  
Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastenzemeter des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

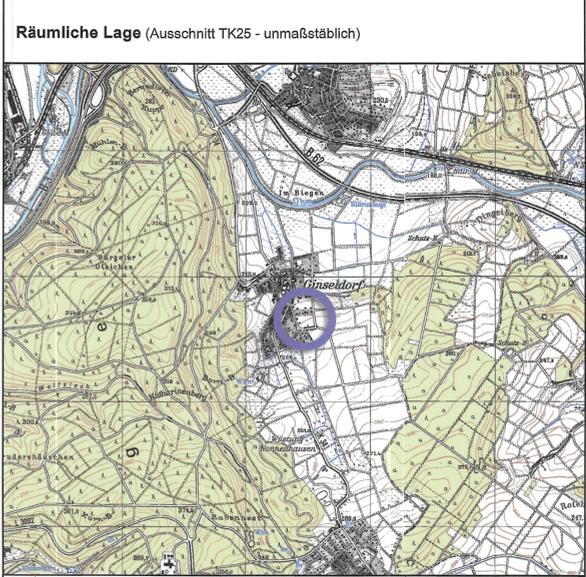
**3. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel**  
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgestattet werden:  
• Möglichst keine kurzwelligen (blauen) Lichtanteile einsetzen (keine kaltweißen LED verwenden, besser geeignet sind höhere Rotanteile); Farbtemperatur 3000 K oder weniger;  
• Beleuchtungsstärke an der niedrigsten Beleuchtungskategorie der Norm (DIN EN13201-2) orientieren;  
• durch Gehäuse mit Richtcharakteristik unnötige Lichtemissionen vermeiden;  
• möglichst niedrige Anbringung, um weite Abstrahlung in die Umgebung zu vermeiden;  
• Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten;  
• Gehäuse verwenden, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden;  
• Einbau von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und Bewegungsmeldern;  
• Insgesamt sparsame Verwendung (Anzahl der Lampen und Leuchtstärke) von Außenbeleuchtung, insbesondere im Nahbereich von insektenreichen Biotopen.

**4. Schutz von Versorgungsleitungen**  
Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baupflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DWA-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Auf dem Flurstück 238, Flur 6 ist für die vorhandene Regenwasserhaltung 873332348 die Leitungszone in einer Breite von 4 m beiderseits der Leitung von Neupflanzungen von großkronigen Bäumen freizuhalten.

**5. Bodenschutz**  
Die Obere Bodenschutzbehörde formuliert folgende Hinweise zum Bodenschutz:  
• Der vom Hang herabkommende Niederschlag ist ggf. (z.B. durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstücks) während der Bauphase um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten.  
• Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustraßen und Lagerflächen.  
• Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsempfindlichkeit (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggermaten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.  
• Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.  
• Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einzubauen.  
• Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.  
• Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrtägiger Standzeit gezielt zu begrünen.  
• Bei verdichtetem Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung eine Tiefenlockerung durchzuführen. Danach sollte der Boden nicht mehr befahren werden.

**6. Niederschlagswasser:**  
Für die Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser ist gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine separate Einleitserlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen; dabei sind die DWA Regelwerke M 153, A 117 sowie A 138 zu berücksichtigen.

**7. Löschwasserversorgung:**  
Aus Sicht der Brandschutzdienststelle ist es erforderlich, dass von jedem der neu zu errichtenden Gebäude in maximal 120 m Lauf-länge eine geeignete Löschwasserentnahmestelle erreicht werden kann. Größere Abstände bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Der Löschwasserbedarf für den Stadtteil Ginseldorf beträgt aufgrund seiner Bebauung auf der Basis des DVGW Arbeitsblattes W405 96 km³/h, in Teilen 48 km³/h. Im Falle dieser kleinparzelligen Erweiterung mit Einfamilien- und Doppelhäusern (I - II Vollgeschosse, GRZ 0,3 - 0,4, GFZ 0,3 - 0,6) wird der Löschwasserbedarf auf der Basis des DVGW Arbeitsblattes W405 mit 48 km³/h festgesetzt.



Nr.	Änderungsinhalt:	Datum:	Name:

Stand: September 2021

bearb.: Blinn / Hausmann    gez.: Schweinfest    gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22  
35095 Weimar (Lahn)  
FON 06426/92076 \* FAX 06426/92077  
http://www.grosshausmann.de  
info@grosshausmann.de

**Maßstab 1 : 1.000**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 12/7**  
**DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG**  
**FÜR DAS GEBIET: RINNACKER**  
**IM STADTTTEIL GINSELDORF**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSEVERMERK**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **24.05.2019** beschlossen.

**ANHÖRUNGSVERMERK**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **03.08.2020** bis einschließlich **21.08.2020**.

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom **17.05.2021** bis einschließlich **18.06.2021**. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am **08.05.2021**.

**SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK**  
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am **24.09.2021** beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Marburg, den **30.09.2021**

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am **19.02.2022** öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**MARBURG**  
UNIVERSITÄTSSTADT