

SATZUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG (TEIL A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

A. Festsetzungen gem § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investoren und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauVO)
 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude die der Versorgung des Gebietes dienenden Laden-, Schank- und Speisereischaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 2. Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 Ausnahmsweise zulässig sind:
 1. Betriebe des Betriebsabfallwesens
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 3. Anlagen für Verwaltungen
 Nicht zulässig sind gem § 1 Abs. 6 BauVO:
 1. Gartenbaubetriebe
 2. Tierställen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauVO)
III-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze (§ 16 Abs. 4 BauVO)
III Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 16 Abs. 4 BauVO)
0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauVO)
0,6 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauVO)
GH 10,0 m Max. Gebäudeföhe (§ 18 BauVO)
 Das angegebene Maß ist ein Höchstmaß. Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe ist die Höhe über Straßeniveau (Senkrecht ausgehendes Mauerwerk mit der Geländehöhefläche).

3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
O Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
△ Offene Bauweise - nur Ein- oder Zweifamilienhäuser sind bis zu einer Gesamtbreite von 14 m zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)
△ Offene Bauweise - nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)
△ Offene Bauweise - nur Reihenhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauVO)
G Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauVO)
Bauflur (§ 23 Abs. 2 BauVO) Auf der Linie muß getreut werden. Ein Vor- und Zurück-springen von Gebäuden in geringfügigem Ausmaß (max. 0,6 m) kann zugelassen werden.
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauVO) Gebäude und Gebäudehöhen dürfen diese Linie nicht übertreten. Ein Bauelement oder Gebäudeteil auf der linken Baugrenze von max. 2,5 m kann gem. § 31 Abs. 1 BauVO ausnahmsweise zugelassen werden.
Ü Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauVO) Durch die Baugrenzen und Bauten wird die überbaubare Grundstücksfläche festgelegt. Im Einzelfall darf jedoch überbaubare Grundstücksflächen (die zulässige Grundfläche) der Grundstücke gemäß den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung über § 17 BauVO nicht überschritten werden.
N Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 5 BauVO) Nebenabgaben im Sinne des § 14 BauVO sind nur in direkter Zuordnung in den überbaubaren Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich zulässig. Ein Vorstoß auf eine solche Fläche kann gem. § 31 Abs. 1 BauVO ausnahmsweise zugelassen werden.

4. Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
G Garagen Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen oder in direktem Anschluß an die Bebauung und in direkter Zuordnung zu Straße bis zur Front der geltend gemachten Baugrenze zulässig, jedoch nicht den von der Straße abgegrenzten Hausseilen.
T Tiefgaragen Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und max. im Spaltenraum zulässig. Die Einbauten sind diesen Flächen direkt zuzuordnen.
S Stellplätze Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen oder in direktem Anschluß an die Bebauung und in direkter Zuordnung zur Straße zulässig.

5. Flächen für Gemeinschaftsanlagen für bestimmte räumliche Bereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
G Gemeinschaftsanlagen mit Zuordnung Gemeinschaftsanlagen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Straßenverkehrsfläche
 Straßengrenzlinie
 - Gehweg
 - Parkstreifen mit Baumreihe
 - Fahrbahn
 - Parkstreifen mit Baumreihe
 - Gehweg
 Straßengrenzlinie
 Straßengrenzlinie
 - Gehweg
 Straßengrenzlinie
 - Fußweg
 Straßengrenzlinie
 Verkehrsgrün
 7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
E Elektrizität
 8. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - Leitungstrasse unterirdisch
 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 Öffentliche Grünflächen
 Zweckbestimmung
 Parkanlage
 Spielplatz
 10. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
 Graben
 11. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
 Flächen für die Landwirtschaft
 Flächen für Wald
 12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Umpferung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
A Da mit A gekennzeichneten Flächen für die Landwirtschaft sind als Weiden anzulegen.
B Da mit B gekennzeichneten Flächen für die Landwirtschaft sind als Weiden anzulegen.
C Waldstraße
D Sukzessionsflächen
E Verrenkungsflächen
 Das auf Dach- und versiegelten Freiflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über ein Mulden- und Rigolensystem zu versickern.
 13. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Bepflanzung von Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
A Anpflanzung Bäume gemäß Flanzplan
B Anpflanzung Hecken gemäß Flanzplan
C Anpflanzung Fackelhecke gemäß Flanzplan
D Erhalt von Bäumen
E Erhalt von Sträuchern
 14. Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungsmalles
A Abgrenzung unterschiedlichen Nutzungsmalles (§ 4 Abs. 4 bis 6 BauVO)
B Abgrenzung unterschiedlicher Zuordnungsbereiche der Sukzessionsflächen
 15. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
B Nachrichtliche Übernahmen
 geplantes Landschaftsschutzgebiet LSG
 Regionaler Grünzug
 Wasserschutzgebiet Zone II

- C. Sonstige Darstellungen
 - 11 m Vermaßstab
 - 5,37 Flurstücksnummer
 - vorhandene Gebäude
 - Schotterdecke
 D. Gestaltungsgrundsätze gem. § 57 Hessische Bauordnung HBO
 1. Dachneigungen
 2. Gemeinschaftsflächen
 3. Wege und Zufahrten
 4. Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 5. Fußweg südlich der Waldstraße
 6. Anpflanzende Fackelhecken
 7. Anpflanzende Bäume
 8. Fassadenbegrenzung
 9. Zuordnung der A-Bereiche und Einzelmaßnahmen (§ 4 Abs. 1 BauVO)

Da die im Planunggebiet festgesetzte Fußwegführung durch die Waldstraße als "offener", unversiegelter Weg zu erhalten ist, sind im Planunggebiet folgende Arten zu pflanzen:

| | |
|---------------------------|--------------------|
| Corvulus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | Wildrose |
| Cytisus scoparius | Bergbohne |
| Eucalyptus nigropurpureus | Platanenbaum |
| Leguminosae villosa | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Gelbstorn |
| Pinus spicata | Schleife |
| Rosa rugosa | Jahresrose |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Rubus idaeus | Brombeere |
| Sarothamnus nigra | Schwarzer Holunder |

Beim Einpflanzen sind folgende Arten zu vermeiden:

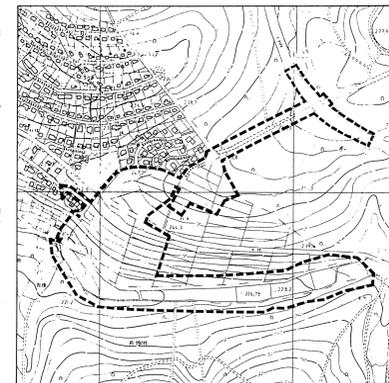
| | |
|------------------------------------|-------------|
| Betula pendula | Sandbirke |
| Malus sylvestris | Wildapfel |
| Prunus avicolaris | Waldkirsche |
| Sorbus aucuparia varietas colchica | Vogelbeere |
| Ulmus campestris | Feldulme |

Alle freistehenden Gebäudeaußenwände und alle Garagenbauwände sowie Mauerwerk an angrenzender Zonengrenze sind mit mindestens einem Meter- und Randgrün aus nachstehenden Arten zu begrünen:

| | |
|------------------------------|---------------------|
| Sedaklimmende Arten | |
| Enchymus fortunei "Radicans" | Kletterrosenstrauch |
| Hedera helix | Efeu |
| Hydrangea petiolaris | Niesschnecke |
| Passiflora caerulea | Jungfernen-Erdbeere |
| Euonymus alatus | Spindelbaum |

Arten, die eine Keimruhe benötigen:

| | |
|------------------------|--------------|
| Aspidistra filifolia | Platanenbaum |
| Chamaecyparis | Waldkiefer |
| Liriodendron | Gelbholz |
| Podocarpus neriifolius | Kiefer |
| Wiburnum | Blaugrün |



Beauftragter für diesen Bebauungsplan ist die Bauverwaltung der Universität Marburg, in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Dezember 1988 (BGBl. S. 255), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 1994 (BGBl. S. 126), des Ministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (BauMin) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Mai 1993 (BGBl. S. 671), die Bauverwaltung (BauV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investoren und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbauland (Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. S. 132), die Hessische Bauordnung (HBO) vom 22. Dezember 1993 (BGBl. S. 899), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Änderung der Hessischen Bauordnung (HBO) vom 19. Dezember 1994 (BGBl. S. 132), die Hessische Bauordnung (HBO) vom 19. Dezember 1994 (BGBl. S. 132), die Hessische Bauordnung (HBO) vom 19. Dezember 1994 (BGBl. S. 132), die Hessische Bauordnung (HBO) vom 19. Dezember 1994 (BGBl. S. 132).

Es wird beschließt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftsamt übereinstimmen.
 Marburg, den 11.08.1995

Aufstellung des Bebauungsplans durch die Stadtverwaltung Marburg am 01. Oktober 1994
 Oberbürgermeister

Die Baugrenzung hat gem. § 3 BauVO stattgefunden. (Bürgerabstimmung gem. § 2 BauVO-Maßnahmen-G)
 Ausgelegt vom 10. November 1994 bis 12. Dezember 1994

Der Planvertrag hat in der Zeit vom 10. November 1994 bis 12. Dezember 1994 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Flanzplanung war gemäß Flanzplanung am 01. November 1994 vollendet.

Das Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauVO von der Stadtverwaltung Marburg am 23.06.1995 beschlossen worden.

Gemäß § 2 Maßnahmenverordnung (BauGB-MaßnahmenVO) sind Bebauungspläne, die der Nachweisung eines öffentlichen Wohnbereichs der Bevölkerung dienen sollen und die nach § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches aus dem Flanzmündungsplan entwickelt werden sind, der höheren Verwaltungsbehörde nicht nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 des Baugesetzbuches anzulegen. Die Gemeinde hat ordentlich bekanntgemacht, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist; § 12 Satz 2 bis 5 des Baugesetzbuches ist anzuwenden.

Die Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 26.08.1995 öffentlich bekanntgemacht.

