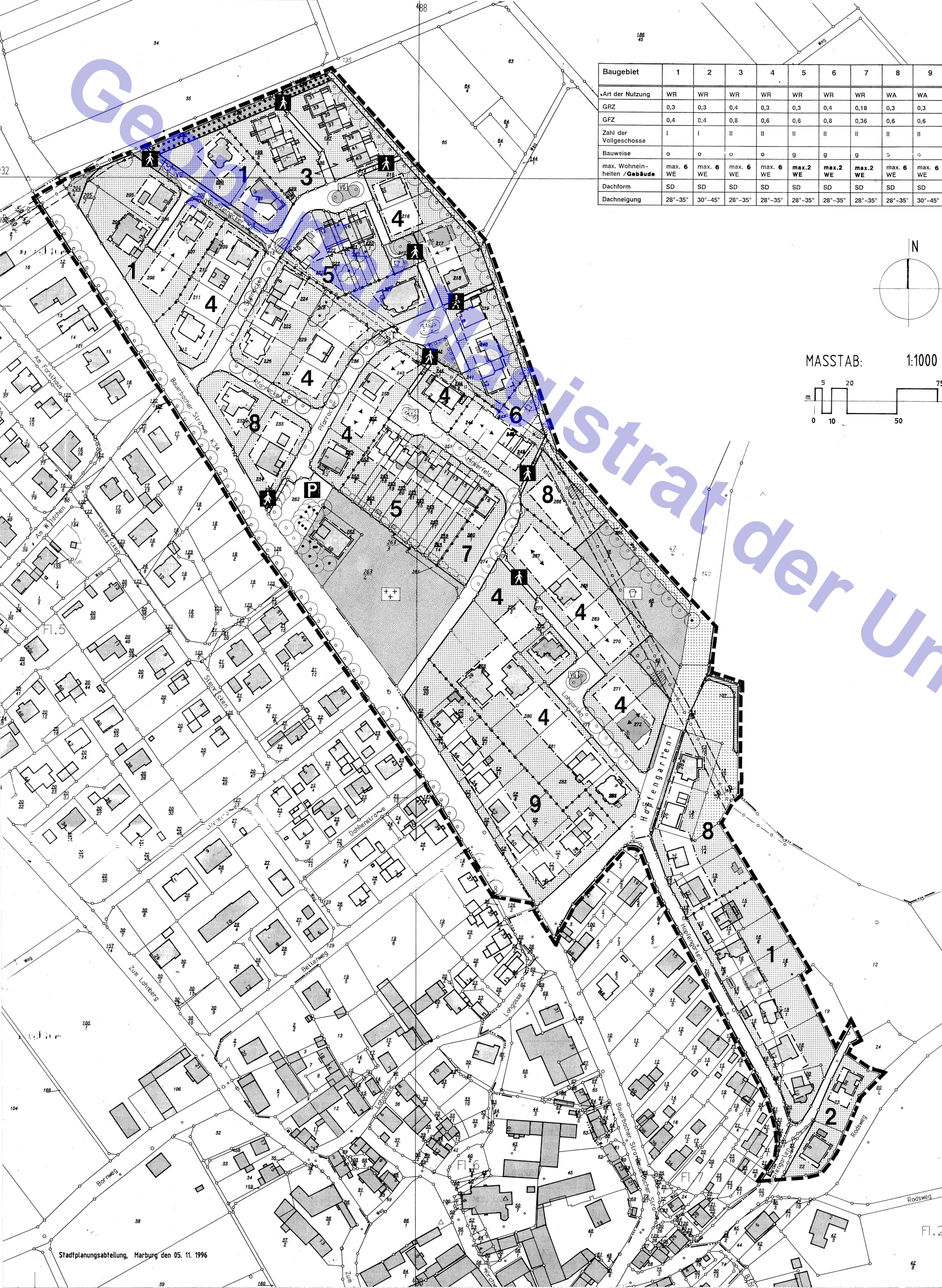
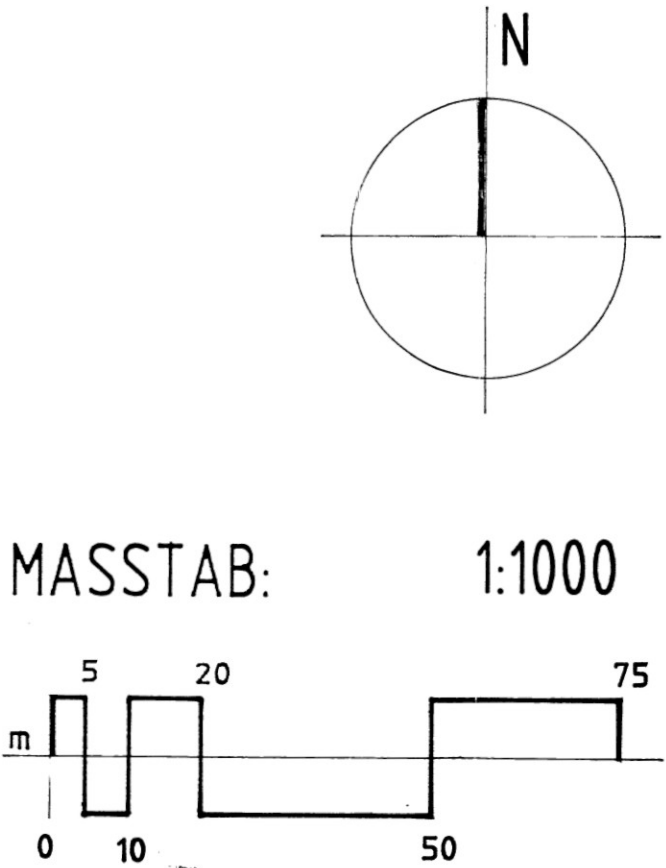




Baugebiet	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Art der Nutzung	WR	WR	WR	WR	WR	WR	WR	WA	WA
GRZ	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,4	0,18	0,3	0,3
GFZ	0,4	0,4	0,8	0,6	0,6	0,8	0,36	0,6	0,6
Zahl der Vollgeschosse	I	I	II	II	II	II	II	II	II
Bauweise	o	o	o	o	g	g	g	o	o
max. Wohnheiten / Gebäude	max. 6 WE	max. 6 WE	max. 6 WE	max. 6 WE	max. 2 WE	max. 2 WE	max. 2 WE	max. 6 WE	max. 6 WE
Dachform	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD	SD
Dachneigung	28°-35°	30°-45°	28°-35°	28°-35°	28°-35°	28°-35°	28°-35°	28°-35°	30°-45°



Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

1.

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

WR

WA

reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
allgemeins Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

6 WE

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2.

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

0,8

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz in die Ermittlung der Geschoßfläche miteinzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

0,3

Grundstückszonen (§ 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

II

als Höchstgrenze

Höhe baulicher Anlagen

max. zulässige Freifläche beträgt 100 m² gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden bis Giebelkante Dachhaut.
3.

Bauweise, Baugrenze, Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

offene Bauweise

g

geschlossene Bauweise

Baugrenze

nichtüberbaubare Grundstücksfläche

Freiflächen

3.1

Die nichtüberbaubaren Flächen sind mindestens zu 80 % als Grünflächen mit einer ständigen Vegetationsdecke anzulegen. Auf je 150 m² nichtüberbaubare Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger, einheimischer standortgerechter Laubbaum oder alternativ dazu ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

3.2

Aus Bodenschutzgründen (vgl. Festsetzung 11.1) sind alle zusätzlichen Wege- und Platzflächen innerhalb der Baugrundstücke in einer wasserundurchlässigen Bauweise herzustellen, so daß der Abflußbeiwert von 0,5 nicht überschritten wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

3.3

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan mit dem Bauantrag einzureichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
4.

Gestaltung der baulichen Anlagen
(§ 67 HBO)

4.1

Dachgestaltung

Dachform:

SD

Satteldach

28°-45°

Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Für eine Dachbegrenzung kann das Mindestmaß der Dachneigung unterschritten werden.

bei einem (I) Vollgeschöß
60 cm Drempeel zulässig (gemessen in der Flucht der Innenwand von Oberkante Rohnußboden des Dachgeschosses bis Unterkante Sparren)

bei zwei (II) Vollgeschossen:
kein Drempeel zulässig. Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der darunterliegenden Gebäudelänge betragen.
5.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Fußweg

Die öffentliche Verkehrsfläche ist in einer wasserundurchlässigen Bauweise herzustellen.

P

Parkfläche – Friedhof

VG

Verkehrsgrünfläche

Die öffentliche Verkehrsfläche – Verkehrsgrün ist vollständig mit einer ständigen Vegetationsdecke zu versehen. Eine Flächenversiegelung ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).
6.

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

7.

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

unterirdisch
8.

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

Friedhof

Spielplatz

Für Pflanzungen aller Art sind ausschließlich nichtgiftige Pflanzen und Gehölze zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
9.

Wasserflächen und Flächen für Wassewirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Graben
10.

Flächen für die Landwirtschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Fläche für die Landwirtschaft
11.

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Innerhalb dieser Fläche ist eine Gehölzanzpflanzung mit einem gegenseitigen Mindestpflanzabstand von 1,00 m und einem differenzierten Artenspektrum aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen anzulegen und zu unterhalten. Die Anpflanzung ist zu mulchen und vor Wildverbiss zu schützen.

zu erhaltende Gehölzstruktur

anzupflanzende Laubhecke

zu erhaltender Einzelbaum

anzupflanzender Laubbaum

Bei unumgänglichen Eingriffen in den Wurzelraum (1 ½ 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 Fahrzeugen unzulässig. Ausschachtungen sind per Hand durchzuführen.

Entsprechend der Verwendung sind standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.

Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14

Die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheibe hat mindestens 6 m² zu betragen. Die Baumscheibe ist im Bereich von Verkehrsflächen durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrn und Rammschutzvorrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.
12.

Sonstige Planzeichen

Begrenzungslinie zwischen privaten und öffentlichen Flächen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Schutzstreifen der Fernwasserleitung

In diesem Bereich (jeweils 4 m beidseits der Rohrachse) darf keine Bebauung, Lagerung, Einrichtung von massiven Einfriedigungen, Aufstellung von Masten oder sonstige Einwirkung vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Leitung gefährdet.

Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb der Schutzstreifen ist nicht zulässig (Ausnahme Baumpflanzungen mit Durchwurzelungsschutz, s. Punkt 11).

Im Bereich des Schutzstreifens darf kein größerer Bodenauftrag oder Bodenauftrag (mehr als 0,50 m) durchgeführt werden.
13.

Nachrichtliche Übernahme

Flurgrenze

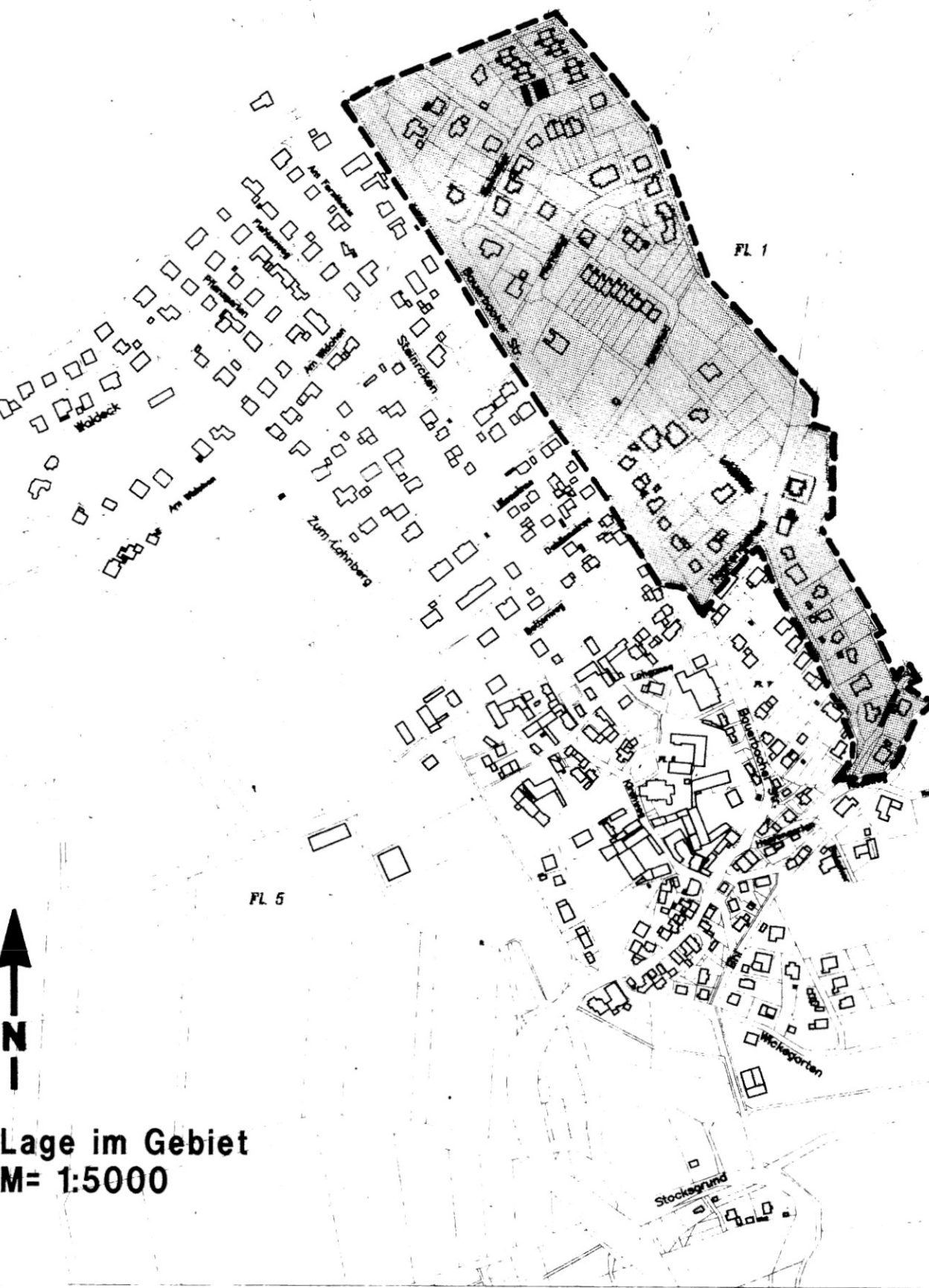
Flurstücksgrenze

FL 1

Flurstücknummer

13

vorhandene Bebauung



BEBAUUNGSPLAN NR. 13/3, 3. Änderung DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "AM TOTENHOF" UND "DIE LOHGÄRTEN" STADTEIL BAUERBACH

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches i. d. F. vom 06.12.1986 (BGBl. I S. 2191), in Verbindung mit der Bauordnungsverordnung 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), des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 (BGBl. I S. 926) und des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Hess. Bauordnung i. d. F. vom 20.12.1993 (GVBl. II 361-97)

BESCHENIGUNG DES KATASTERAMTES
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen. **Gem. § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadt Marburg am **31.03.1995**

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden. Bürgerversammlung am **17.03.97** bis **18.04.97**

OFFENLEGUNGSVERMERK
Der Planentwurf hat in der Zeit vom **20.10.97** bis **21.11.97** öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß § 1 Abs. 2 Planzeichenverordnung am **10.10.97** vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen worden. Von der Stadtverordnetenversammlung am **27.03.98**

GENEHMIGUNGSVERMERK/ANZEIGENVERMERK
In Anwendung des § 233 BauGB 1998 wurde gemäß § 10 BauGB der aus dem Flächenutzungsplan entwickelte und von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan durch die Gemeinde bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am **09.07.98** öffentlich bekanntgegeben.