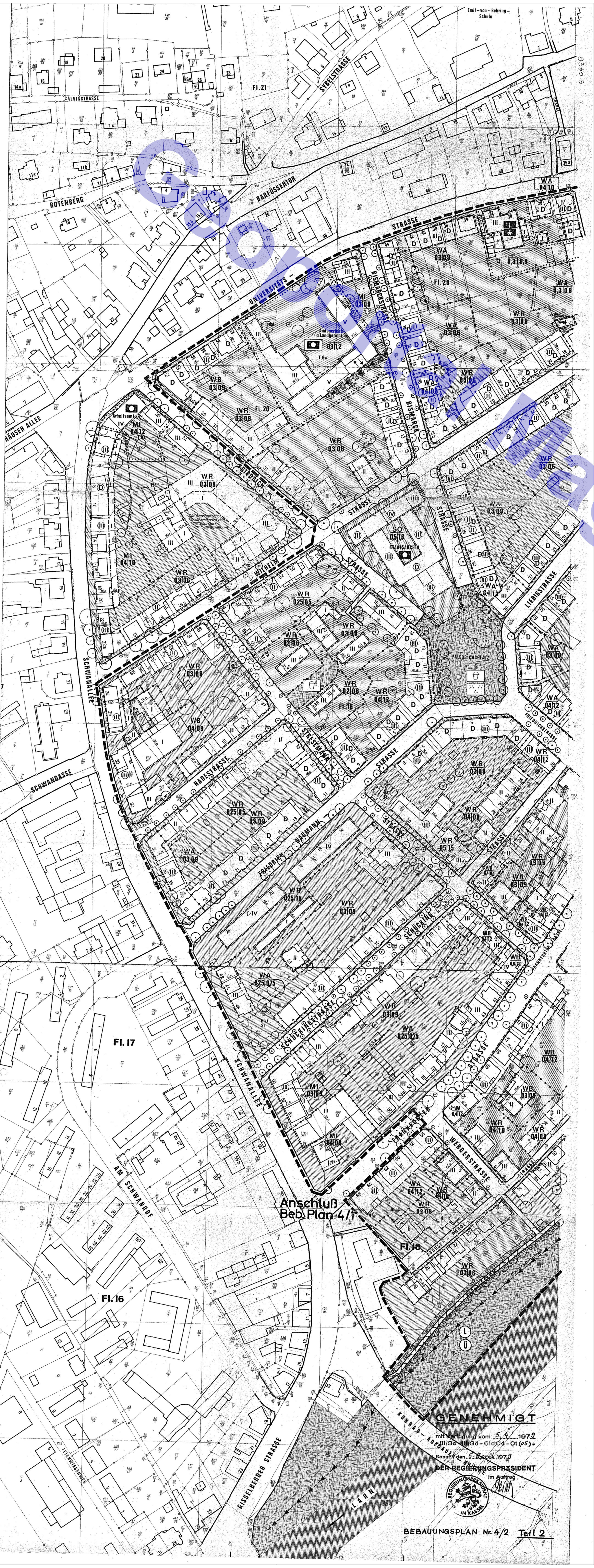
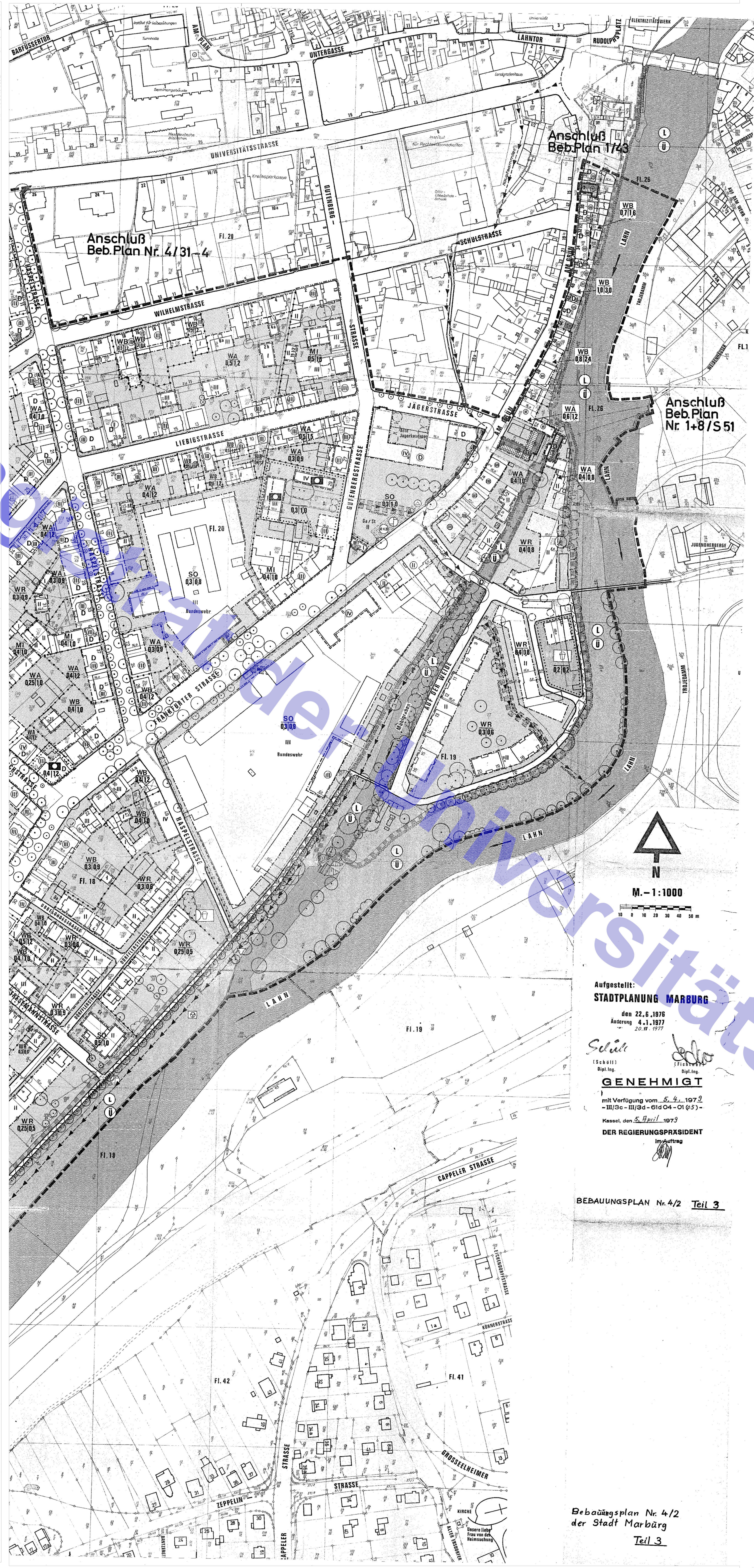
Geoportal Magistrat der Universitätsstadt Marburg





PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

gemäß Planzeichenverordnung vom 19.01.1965

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MI Mischgebiet
- SO Sondergebiet

FÜR WR, WA, WB, MI gelten folgende Festsetzungen:

1. Innerhalb dieser Baugebiete sind oberhalb der Erdgeschosse nur Wohnungen zulässig.
2. Dies gilt nicht für die oberhalb der Erdgeschosse befindlichen Geschosse die zum Zeitpunkt der Rechtskraft dieses Bebauungsplanes in rechtmäßiger Weise anders genutzt wurden.
3. Abweichend von Ziffer 1 können ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im 1. Obergeschoß* zugelassen werden, wenn dadurch der Wohncharakter des Gebietes insgesamt nicht beeinträchtigt wird und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
   * des Südviertels
4. Abweichend von Ziffer 1 können in der Universitätsstraße und in der Schwanallee ausnahmsweise büroartige Nutzungen im 1. Obergeschoß zugelassen werden, wenn die Wohnnutzung durch die Lage der Aufenthaltsräume und Schallfrahme zur Straße erheblich beeinträchtigt ist.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, BAUWEISE, DACHFORM

3.1. Bauwerke, Bauteile und Bauzubehör sind so auszuführen, daß sie die Eigenart oder die aufgrund des Bebauungsplanes beabsichtigte Gestaltung des Straßenbildes nicht stören. Auf Bau-, Kultur und Naturdenkmäler und auch andere erhaltenswerte Eigenarten der Umgebung - insbesondere Baumbestände - muß bei An-, Um- oder Neubauten Rücksicht genommen werden, auch wenn dadurch nicht die volle Nutzung eines Grundstückes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet ist.

3.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7	1,4
Grundflächenz. GRZ	Geschoßflächenz. GFZ

3.2.1.1. Bei Grundstücken mit geringer Größe, bei denen eine sinnvolle Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt, nicht möglich ist (z.B. Eckgrundstücke) kann das Maß der baulichen Nutzung insoweit erhöht werden, daß eine Anpassung an die umgebende Bebauung möglich ist. Dies gilt nicht bei Neuparzellierungen.

3.2.1.2. Soweit bestehende Handwerksbetriebe in ihrer Entwicklung eingeschränkt sind und eine Umsetzung nicht möglich bzw. nicht sinnvoll ist, kann die zulässige GRZ bis zu 25 %, die zulässige GFZ bis zu 25 % erhöht werden.

3.2.2. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

3.2.2.1. z.B. III Zahl der Vollgeschosse mit lotrechten Wänden über Straßenniveau als Höchstgrenze.

z.B. (II) Zahl der Vollgeschosse mit lotrechten Wänden über Straßenniveau zwingend vorgeschrieben.

3.2.2.2. Über den Geschossen mit lotrechten Wänden ist durch Ausbau des Daches ein weiteres Geschoß möglich. *Dies gilt nicht für Garagen, Werkstatt und sonstige Nebengebäude.*

3.2.2.3. Liegt das Gebäude nicht oder nur zum geringen Teil an der Straße, wird die Zahl der Vollgeschosse über dem natürlichen Gelände gerechnet.

3.2.2.4. Sofern die Traufenhöhe der benachbarten Gebäude nicht überschritten und die Mindestgeschoßhöhen gemäß Hess. Bauordnung (HBO) sowie eine Sockelhöhe von 0,60 m nicht unterschritten wird und eine ausreichende Zahl von Stellplätzen auf dem Grundstück nachgewiesen wird, kann ausnahmsweise ein zusätzliches Geschoß zugelassen werden.

3.3. BAUWEISE

3.3.1. Für das gesamte Baugebiet "Südstadt" ist eine offene Bauweise vorgeschrieben mit Ausnahme der Parzellen, die bereits in geschlossener Bauweise überbaut sind. Bei einer Neubebauung muß in diesem Falle die geschlossene Bauweise beibehalten werden, wenn keine schwerwiegenden Gründe entgegenstehen.

3.3.2. Ausnahmsweise ist in Gebieten mit offener Bauweise eine geschlossene Bauweise mit längeren Baukörpern als 50 m zulässig, wenn durch die Anordnung und Gestaltung der Baukörper der Eindruck einer offenen Bauweise gewahrt bleibt.

3.4. DACHFORM, DACHNEIGUNG

3.4.1. 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. Nebendächer, Dachaufbauten, Dachfenster und Schornsteine dürfen die Grundform der Dächer und die Art der Bedachung nicht störend beeinflussen.

3.4.2. Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes sind nur geneigte Dachformen zulässig (Satteldächer, Walmdächer, Mansardendächer sowie versetzte Pultdächer), wobei die Zulässigkeit einzelner Dachformen gemäß Absatz 3.1 im Einzelfalle eingeschränkt werden kann.

3.4.3. Flachdächer können nur ausnahmsweise bei umgebender Flachdachbebauung zugelassen werden sowie bei Einzelgaragen.

3.4.4. Ausnahmsweise kann die Anlage von Dachterrassen über niedriggeschossigen Anbauten gestattet werden, wenn das städtebauliche Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

3.4.5. Die zulässige Dachneigung beträgt 35 - 50°, bei Garagen und eingeschossigen Nebengebäuden wie Werkstätten etc. 25 - 35°. Weicht die Dachneigung der umgebenden Bebauung wesentlich von dieser Festsetzung ab, sind andere Dachneigungen möglich. Falls es für den städtebaulichen Gesamteindruck erforderlich ist, kann eine Anpassung der Dachneigung an die umgebende Bebauung gefordert werden.

3.4.6. Dachgauben sind bis zu 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge zulässig, der Mindestabstand der Dachgauben von Giebeln, Graten und Dachkehlen beträgt 1,50 m.

3.5. DREMPEL, SOCKEL, TRAUFHÖHE

3.5.1. Drempel sind bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig, außer bei Garagen und eingeschossigen Nebengebäuden.

3.5.2. Straßenseitig ist eine Sockelhöhe von 0,6 - 1,0 m erforderlich. Bei Gebäuden mit Ladennutzung im Erdgeschoß und Gebäuden, die mehr als 5 m von der Straße entfernt liegen, kann auf den Sockel verzichtet werden. Bei Garagen und Nebengebäuden sind Sockel nur zulässig, soweit sie aufgrund des natürlichen Geländeverlaufes erforderlich sind.

3.5.3. Bei Garagen beträgt die zulässige Traufhöhe 2,60 m bei eingeschossigen Nebengebäuden 3,20 m.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SOWIE STELLUNG DER BAULICHE ANLAGE

4.1. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE

- Baulinie
- Baugrenze

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

4.2. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Überbaubare Grundstücksfläche

4.2.1. Die festgesetzte bebaubare Grundstücksfläche ist nur insoweit überbaubar, als entsprechende Bestimmungen der HBO nicht entgegenstehen. Sofern im Bebauungsplan keine Abstandsmaße zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze eingetragen sind, entspricht die vordere Baugrenze der vorhandenen Bauflucht.

4.3. NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

4.3.1. 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.

4.3.2. 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.

4.3.3. In Wohngebieten sind mindestens 8/10 der Grundstücksfreifläche 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.

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

4.3.5. Stellflächen und Wirtschaftshöfe sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche anzulegen.

4.3.6. 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.

5. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Verwaltung
- Schule
- Post
- Kirche
- Kindergarten

6. VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Fußwege
- privater Fußweg
- P öffentliche Parkplätze
- öffentliche Verkehrsflächen mit geplantem Gehweg und Parkstreifen

7. FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Trafostation
- Pumpwerk
- RKB Regenklärbecken
- RRA Regenrückhalteanlage

8. FÜHRUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN

Führung unterirdischer Versorgungsanlagen, Hauptsammler, Postkanal

9. GRÜNFLÄCHEN

- öffentliche Grünflächen
- Parkanlage
- Kinderspielplatz
- Ballspielplatz

10. GRUNDDIENSTBARKEIT

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

11 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

- St Stellplätze
- Ga Garagen
- TGa Tiefgarage

11.1. Soweit hierfür keine besonderen Flächen festgelegt sind, gelten auch für Garagen und Stellplätze die ausgewiesenen Bauzonen.

11.2. Außerhalb der Bauzonen sind Garagen und Stellplätze nur ausnahmsweise in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten zulässig, wenn sichergestellt ist, daß durch die Garagen und Stellplätze keine Belästigung für die umgebende Bebauung ausgehen kann (z.B. durch Anordnung der Garagen auf dem Grundstück, bauliche Maßnahmen etc.) und keine Beeinträchtigung des Stadtbildes erfolgt. Stellplätze sind in diesem Falle gärtnerisch anzulegen, durch Hecken abzuschirmen und die Zufahrten möglichst kurz zu halten.

11.3. Einzelgaragen sind an der Nachbargrenze unter Abwägung der Belange des Nachbarn zulässig, wenn sonst die Nutzung des Grundstückes wesentlich eingeschränkt wird, eine Beeinträchtigung von Wohnungen erfolgt oder wenn sie aus sonstigen Gründen an anderer Stelle nicht zumutbar sind, soweit hierfür keine besonderen Flächen festgesetzt sind und sie nicht überbaut werden. Garagen zweier benachbarter Grundstücke sind, soweit möglich an der gemeinsamen Grenze zusammenzufassen und einheitlich zu gestalten. Bei benachbarten Grundstücken kann die Errichtung von Sammelgaragen gefordert werden.

11.4. Ergeben sich bei den o. g. Festsetzungen Schwierigkeiten ausreichende Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen, kann die Beteiligung an Gemeinschaftsanlagen gefordert werden. Sofern es aufgrund der genannten Einschränkungen nicht möglich ist, ausreichende Stellplätze auf den Grundstücken oder in zumutbarer Entfernung zu schaffen, kann die Ausnutzung der für das Grundstück festgelegten Nutzungsziffern eingeschränkt werden.

11.5. Mehr als 4 Stellplätze sind ausreichend mit Bäumen zu bepflanzen (mindestens 1 Baum pro 4 Stellplätze).

11.6. Bei Tiefgaragen kann die zulässige Geschoßfläche um die Geschoßflächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden gem. § 21 a Abs. 5 BauNVO. Die Erhöhung bleibt auf max. 20 % der ausgewiesenen Geschoßfläche beschränkt.

12. NUTZUNGSABGRENZUNG

Abgrenzung zwischen Gebieten unterschiedlicher Nutzung soweit sie nicht mit öffentlichen Verkehrsflächen zusammenfallen.

13. ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

13.1. Böschungen

Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die Verkehrsflächen die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. Dies gilt ebenso für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte. Böschungen sind im Steigungsverhältnis 1 : 2 anzulegen. (Die eingezeichneten Böschungen geben den Böschungsverlauf nur annähernd wieder.)

13.2. Bäume

- Vorhandene Bäume
- Zu erhaltende Bäume

Zu erhaltende Bäume sind auch innerhalb des Bauzone zu erhalten. Die Neubebauung muß so erfolgen, daß keine Schädigung der Bäume eintreten kann.

- Zu pflanzende Bäume

(räumliche Festlegung von einzelnen nach Abschnitt 4.3.2. erforderlichen Bäumen)

13.3. EINFRIEDIGUNGEN

13.3.1. Vorgärten bzw. die Straßenseite der Grundstücke sind durch Einfriedigungen zur Straße abzugrenzen. Die Einfriedigungen sind aufeinander abzustimmen.

13.3.2. Als Einfriedigung hinter der vorderen Baufluchtlinie sind nur Hecken zulässig. Andere Einfriedigungsarten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Einheit und Durchlüftung der rückwärtigen Freiflächen nicht stören und eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

13.3.3. Gewerblich genutzte Flächen, Wirtschafts- und Garagenhöfe und Stellplätze von denen eine Lärm- und Emmissionsbelästigung für die umliegenden Grundstücke ausgehen kann, sind ausreichend gegenüber den Nachbargrundstücken abzuschirmen. In diesem Falle sind Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m ausnahmsweise zulässig.

13.4. GEWERBEBETRIEBE

Gewerbebetriebe sind auf dem Grundstück so anzuordnen, daß die umliegenden Grundstücke möglichst wenig durch Lärm und Emmissionen betroffen sind, gegebenenfalls ist eine geschlossene Hofanlage anzustreben.

13.5. ERKER UND BALKONE

Erker, Balkone und Dachüberstände dürfen bis zu 1,25 m in den öffentlichen Straßenraum auskragen, sofern keine Vorgärten vorhanden sind. Die Länge von Balkonen und Erkern darf in diesem Falle insgesamt nicht mehr als 40 % der dazugehörigen Gebäudelänge betragen. Die Auskragung muß mindestens 3,25 m über dem Bürgersteig liegen und waagerecht 0,6 m von der Fahrbahnbegrenzung entfernt.

13.6. 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 Anteils der Familien mit Kindern)

Die Festlegungen nach Satz 1 und 2 gelten für die baulichen Anlagen der folgenden Straßen: Frankfurter Str., Schückingstr., Friedrich-Naumann-Str. 1-13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, Liebigstr., Friedrichsplatz, Bismarckstr., Haspelstr. 1-41, Friedrichstr. 1-14, Stresemannstr. 12-19, 31, 34, 36, Radestr. 1

Für die folgenden Straßen soweit die baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen: Universitätsstr. 28-44, 52-62, Schwanallee, Am Grün Gutenbergstr., Wilhelmstr. 1-33, 34, 36, 38, 40, 42, Die Festsetzungen nach Stz 3 gelten für den gesammten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

13.6. BAUGESTALTUNG

13.6.1. Bei Umbauten ist der Charakter des Gebäudes entsprechend seiner Bauzeit insbesondere bei der Gestaltung der Fassade zu wahren. Anbauten dürfen den Gebäudecharakter und das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

13.6.2. Bei Umbauten ist das ursprüngliche Material der Fassade zu erhalten bzw. zu erneuern, sofern nicht schwerwiegende Gründe entgegenstehen. Das Verkleiden der vorhandenen Fassaden mit polierten Werkstoffen, Blech, Asbestzementplatten (außer Kunstschiefer), Teerpappen und Kunststoffen aller Art ist unzulässig. Bei Neubauten sind die Materialien der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen. Teerpappen und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig.

13.6.3. Vorhandene charakteristische Gebäudeteile wie Balkone, Erker, Brüstungen, Gesimse, Giebel, Fenster, Ornamente und Dachgauben sind am Ort zu erhalten, falls keine schwerwiegenden Gründe entgegenstehen.

Hinweis: Für die gesamte Bebauung an der Straße "Am Grün" gelten die Bestimmungen für den Altstadtbereich der Bausatzung der Stadt Marburg in ihrer jeweiligen Fassung.

14. KENNZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Vorhandene Bebauung

Denkmalschutz

- Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen
- Kulturdenkmal
- Teil der Gesamtanlage (in Fassade und Dachform zu erhalten)

Gebäude, die unter Denkmalschutz gestellt werden sollen

- (D) Kulturdenkmal
- D Teil der Gesamtanlage

Für die Bebauung der Straße "Am Grün" gelten die Bestimmungen der Denkmalschutzsatzung der Stadt Marburg, ebenso für weitere denkmalgeschützte Gebäude.

- Flurgrenze
- Fl 20 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- Geplante Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- L Landschaftsschutzgebiet
- L Geplantes Landschaftsschutzgebiet
- Wasserflächen
- Ü Überschwemmungsgebiet
- ND Naturdenkmale

DIESER PLAN BESTEHT AUS DEN TEILEN 1, 2 UND 3

1. BEBAUUNGSPLAN NR. 4/2 ZUGLEICH TEILÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR 31 DER STADT MARBURG A. D. LAHN Teil 1

FÜR DAS GEBIET SÜDSTADT

nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) i.d.F. vom 18.8.1976 (BGBl. I. S. 2257) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 26.6.1962 (BGBl. I S. 429) i.d.F. vom 15.10.1977 (BGBl. I S. 1765) und der Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21)

2. BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.

Marburg den 11. 3. 1976

Katasteramt

3. AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 7.7.1972

Oberbürgermeister

4. OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 22.03.78 bis 23.04.78 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 14.03.78 vollendet.

1. OFFENLEGUNG VOM 07.03.77 BIS 08.04.77

Oberbürgermeister

5. SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BBauG von der Stadtverordnetenversammlung am 01.12.1978 beschlossen worden.

Oberbürgermeister

6. GENEHMIGUNGSVERMERK

GENEHMIGT

mit Verfügung vom 5. 4. 1979
-III/3c-III/3d-61d 04-01 (05)-

Kassel, den 5. April 1979

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

Im Auftrag

7. VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG UND OFFENLEGUNG NACH DER GENEHMIGUNG

Der genehmigte Bebauungsplan wurde in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am ... vollendet.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 27.04.79 öffentlich bekanntgemacht.

Oberbürgermeister