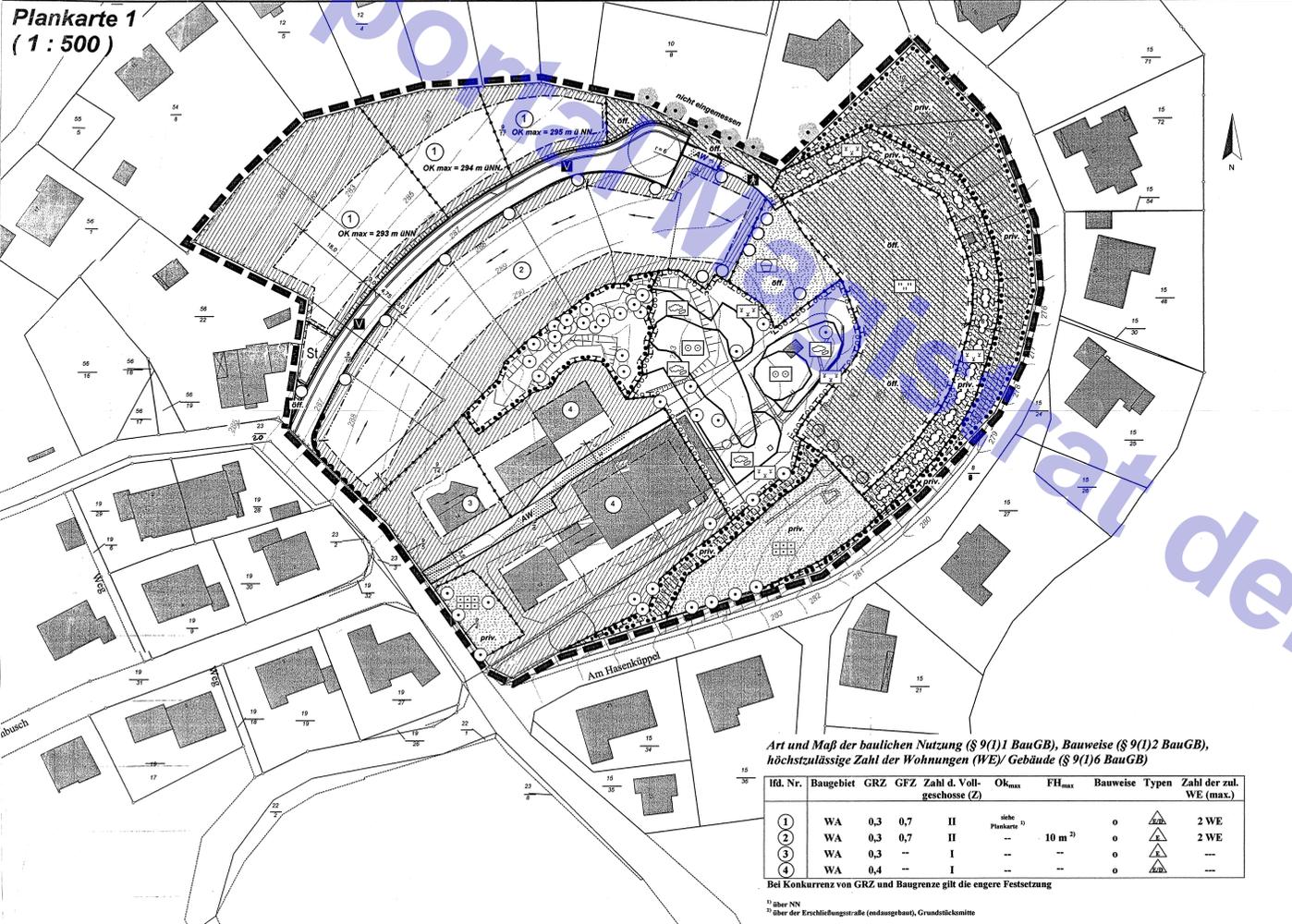


# BEBAUUNGSPLAN NR. 24/4 6. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: „Am Hasenküppel“, Stadtteil Marbach

**Plankarte 1  
(1 : 500)**

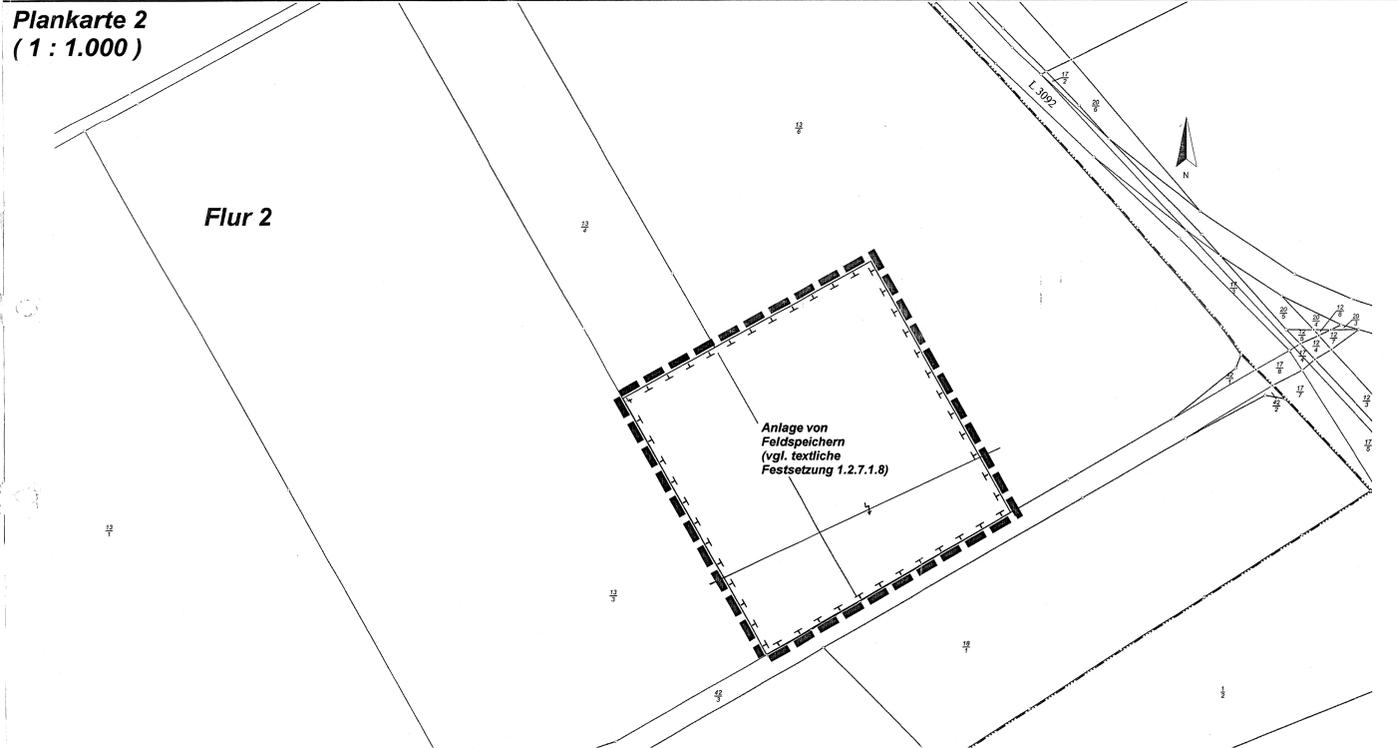


**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB), Bauweise (§ 9(1) 2 BauGB), höchstzulässige Zahl der Wohnungen (WE) / Gebäude (§ 9(1) 6 BauGB)**

Hd. Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Zahl d. Voll-geschosse (Z)	Ok <sub>max</sub>	FH <sub>max</sub>	Bauweise	Typen	Zahl der zul. WE (max.)
1	WA	0,3	0,7	II	—	10 m <sup>21</sup>	0	△	2 WE
2	WA	0,3	0,7	II	—	—	0	△	2 WE
3	WA	0,3	—	I	—	—	0	△	—
4	WA	0,4	—	I	—	—	0	△	—

Bei Konkurrenz von GRZ und Baugrenze gilt die engere Festsetzung

**Plankarte 2  
(1 : 1.000)**



- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2009 (BGBl. I S. 1990, 2013)
  - BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
  - Planzeichenverordnung 1993 (PlanZV 93) i.d.F. vom 18.12.1999 (BGBl. I 1991, S. 58)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
  - Hess. Naturschutzgesetz i.d.F. vom 16.04.1996 (GVBl. I S. 145), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 364)
  - Hess. Bauordnung (HBO) i.d.F. vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 274-318)
  - Hess. Wassergesetz (HWG) i.d.F. vom 22.01.1990 (GVBl. I S. 114), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.06.2002 (GVBl. I S. 324)

- 1 Zeichenerklärung und Textliche Festsetzungen (§ 9 BauGB / BauNVO)**
- 1.1 Katasteramtliche Darstellungen**
- 1.1.1 Flurgrenze
  - 1.1.2 FL 8 Flurnummer
  - 1.1.3 Polygonpunkt
  - 1.1.4 Flurstücksnummer
  - 1.1.5 vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 1.2 Planzeichen**
- 1.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
    - 1.2.1.1 Allgemeines Wohngebiet  
Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO: Eine Ausnahme gemäß § 4(3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.
    - 1.2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)
      - 1.2.2.1 Geschosflächenzahl  
Gem. § 20 Abs. 3 BauNVO: Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen.
      - 1.2.2.2 GRZ Grundflächenzahl  
Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 19(4) Satz 2 BauNVO: Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ nach § 19(4) Satz 2 BauNVO ist grundsätzlich nur bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 zulässig. Ausgenommen hiervon sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich anrührt wird.
      - 1.2.2.3 Z Zahl der zulässigen Vollgeschosse - als Höchstgrenze
      - 1.2.2.4 Höhe baulicher Anlagen in m über dem angegebenen Bezugspunkt:  
hier: max. Oberkante baulicher Anlagen über NN
      - 1.2.2.4.1 Ok<sub>max</sub>  
hier: max. Firsthöhe in m über der Erschließungsstraße (endausgebaut), Grundstücksmittel
      - 1.2.2.4.2 FH<sub>max</sub>  
hier: max. Firsthöhe in m über der Erschließungsstraße (endausgebaut), Grundstücksmittel
    - 1.2.3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§ 9(1) 2 BauGB)
      - 1.2.3.1 Offene Bauweise  
nur Einzelhäuser zulässig
      - 1.2.3.2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
      - 1.2.3.4 Baugrenze überbaubare Fläche nicht überbaubare Fläche  
Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 12(6) BauNVO: Im Bereich des Teilbaugbietes mit der laufenden Nummer 1 sind Gärten mit Ausnahme von Carports unzulässig. Stellplätze und Carports können straflos errichtet werden, wenn sie nach dem Bebauungsplan zulässig sind; im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Gärten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
      - 1.2.3.5 Gem. § 9(1) 4 BauGB i.V.m. § 14(1) BauNVO: Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen mit Ausnahme von Eigenkompostanlagen und Regenwasserzisternen sowie Einrichtungen zur Regenwasser-Entsorgung und -ableitung unzulässig.
    - 1.2.3.5 Baulinie (mit Abgrenzung zur Baugrenze)
    - 1.2.3.6 Hauptfächrichtung: abweichend zulässig sind abgewinkelte Querriegel (Zwerchhäuser) bis zu einer Breite von max. 40 % des Länge des Hauptriegels. Abweichungen sind generell zulässig zur Zwecke der Solarenergienutzung.
  - 1.2.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9(1) 6)
    - 1.2.4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
    - 1.2.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung (§ 9(1) 11 BauGB)
      - 1.2.5.1 Straßenverkehrsfläche (mit Entwässerungsrinne) (Böschungen und Stützmauern sind, sofern und soweit sie zur Herstellung der Straßen und Wege erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu errichten und zu dulden.)
      - 1.2.5.2 Straßenbegrenzungslinie
      - 1.2.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
      - 1.2.5.3.1 hier: Anliegerweg
      - 1.2.5.3.2 hier: Fußweg, wasserdurchlässig befestigt
      - 1.2.5.3.3 hier: verkehrsbenutzter Bereich
      - 1.2.5.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
      - 1.2.5.4.1 hier: Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - 1.2.6 Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)
      - 1.2.6.1 Öffentliche Grünfläche  
hier: Zweckbestimmung Gebietsengrünung
      - 1.2.6.2 Öffentliche Grünfläche  
hier: Zweckbestimmung Spielplatz
      - 1.2.6.3 Private Grünfläche  
hier: Zweckbestimmung Gebietsengrünung (vgl. 1.2.7.1.8)
      - 1.2.6.4 Private Grünfläche  
hier: Haus- und Freizeitanlagen
    - 1.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 26 BauGB)
      - 1.2.7.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
        - 1.2.7.1.1 Extensivgrünland (zweckförmig): Die Fläche ist zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Ende Juni bis Mitte Juli, 2. Schnitt Mitte September bis Anfang Oktober).
        - 1.2.7.1.2 Entwicklung krautreicher Gehölzsaume: Herbstmahd im 5-Jahres-Turnus

- 1.2.7.1.3** Anpflanzung von Strauchhecken: Pflanzung zweireihiger, 5 Meter langer Einzelhecken gemäß Plankarte. Pflanzabstand in der Reihe 1 m, bei Pflanzgehölzen 2 m; Pflanzabstand zwischen den Reihen 2,0 m. Die Hecke ist abschnittsweise alle 10 Jahre "auf den Stock" zu setzen. (Pflanzliste: Planungstragbelange von Natur und Landschaftspflege)
- 1.2.7.1.4** Anpflanzung von Hochstamm-Obstbäumen / Wildobst: Anpflanzung standortgerechter, bewährter Hochstamm-Obstsorten oder Wildobst gemäß Plankarte.
- 1.2.7.1.5** Anpflanzung von Laubbäumen: Pflanzung standortgerechter Laubbäume gemäß Plankarte; der Mindestabstand beträgt 14-16 cm. Bevorzugte Verwendung von Stieleiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus) und Bergahorn (Acer pseudoplatanus).
- 1.2.7.1.6** Paritätische Gehölzpflanzung: Pflanzung standortgerechter Laubbäume. Pflanzdichte je Baum 10 m<sup>2</sup>. Gewährleistung einer Entwicklungspflege in den ersten 3 Jahren. Pflanzung einmal verpflanzter leichter Heister. Eine Entwicklung zu „Wald“ i.S. des Hess. Forstgesetzes ist durch Pflegemaßnahmen auszuschließen.
- 1.2.7.1.7** Gehölzpflanzung mit Sträuchern (Gehölzmautzel): Pflanzung standortgerechter Sträucher. Die Strauchgruppen sind locker als Initialpflanzungen vorzusehen. Pflanzdichte je Strauch 5 m<sup>2</sup>. Verwendung einmal verpflanzter leichte Sträucher bzw. leichte Heister.
- 1.2.7.1.8** Entwicklungszustand: Anlage von Feldspeichern. Anlage kleiner Feldspeicher für die gezielte Wasserrückhaltung. Der anfallende Erdaushub ist für die geplanten Entwürfe zu verwenden. Die Verwallungen sind landschaftsgerichtet auszuführen. Die Detailplanung erfolgt im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.  
Hinweise: Die geplante Maßnahme bedarf einer wasserrechtlichen Plangenehmigung gemäß § 31 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 63 Hessisches Wassergesetz (HWG) durch die Untere Wasserbehörde.
- 1.2.7.2** Gem. § 9(1) 25 BauGB Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:
- 1.2.7.2.1 Erhalt von Bäumen und Sträuchern: Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Plankarte. Abgängige Bäume sind durch entsprechende Neupflanzungen ersetzen.
  - 1.2.7.2.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
hier: Gehölzpflanzungen gemäß Ziffer 1.2.7.1.6 und 1.2.7.1.7.
  - 1.2.7.2.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
hier: Erhaltung der Gehölzstrukturen sowie Förderung einer naturnahen Gehölzentwicklung. Belassen von Tot- und Altbolz im Bestand (am Boden). Eine Entwicklung zu „Wald“ i.S. des Hess. Forstgesetzes ist durch Pflegemaßnahmen auszuschließen.
  - 1.2.7.2.4 Mindestens alle Gebäudedächer, bei denen der Flächenanteil von Wandöffnungen kleiner gleich 10 % beträgt, sind mit ausdauernden Kletterpflanzen oder Spalierrosen zu begrünen.
  - 1.2.7.2.5 Für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen gemäß §§ 9(1) 20 und 9(1) 25 BauGB und zur Bepflanzung der Grundstücksflächen gemäß den baurechtlichen Festsetzungen sind, grundsätzlich einheimische Arten sowie, sofern nichts anderes festgesetzt, vorzugsweise Arten der Listen (im Planungstragbelange des Naturschutzes und der Landschaftspflege) zu verwenden.
- 1.2.8 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) 22 BauGB)**  
hier: Zweckbestimmung Stellplätze für die beiden unmittelbar nordöstlich angrenzenden Baugrundstücke (wasserdurchlässig befestigt)
- 1.2.9 Sonstige Planzeichen**
- 1.2.9.1 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 1.2.9.2 vorgeschlagene Grundstücksabgrenzen (rechtsverbindlich)
  - 1.2.9.3 vorh. Gebäude (eingem.)
  - 1.2.9.4 vorh. Mauer (eingem.)
  - 1.2.9.5 vorh. Zaun (eingem.)
  - 1.2.9.6 vorh. Bäume (nicht eingem. / informelle Darstellung)
  - 1.2.9.7 Höhenlinien mit Bezeichnung (m üB. NN)
  - 1.2.9.8 Böschungen
  - 1.2.9.9 Maßangaben
  - 1.2.10 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Plankarten 1 und 2)

- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen - § 9 BauGB / § 81 HBO**
- 2.1** Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- 2.1.1** Dachform, Dachneigung und -eindeckung: Zulässig sind Satteldächer. Die zulässige Dachneigung beträgt 30° bis 35°. Zur Dacheneindeckung zulässig sind Tonziegel und Dachsteine in roter Farbgebung; Solaranlagen sind zulässig. Die Festsetzungen zur Dachneigung und -eindeckung gelten auch für Garagen, Nebenanlagen und Carports. Bei Garagen, Nebenanlagen und Carports sind Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung und Flachdächer generell zulässig, sofern die Dächer dauerhaft begrünt oder als Terrasse genutzt werden.
- 2.1.2** Dachaufbauten: Gauben müssen mindestens einen Abstand von 2 m von der Giebelwand haben. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 1/2 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten; in die Beurteilung der Gesamtbreite ist die Breite von eventuellen Dachflächenfenstern miteinzubeziehen. Bei Doppelhäusern müssen Gauben in Form und Material einheitlich ausgeführt werden.
- 2.1.3** Dachflächenfenster: Dachflächenfenster sind nur als stehende Rechteckformate zulässig, ein Mindestabstand von 2,00 m von der Giebelwand ist einzuhalten. Bei mehreren Dachflächenfenstern darf die Gesamtbreite 1/2 der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten; in die Beurteilung der Gesamtbreite ist die Breite von eventuellen Dachgauben miteinzubeziehen.
- 2.1.4** Fassadengestaltung: Unzulässig sind großflächige und glänzende Baustoffe wie Kunststoffplatt, polierter und geschliffener Werkstein, glasierte Fliesen und Mosaik.
- 2.1.5** Gestalterische Einheit: Für Doppelhäuser gilt, dass die äußere Gestaltungserkmale wie Fassaden, Fenster usw. in Form, Material und Farbe analog auszuführen sind.
- 2.2** Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO: Außenanlagen, Einfriedigungen
- 2.2.1** Wertstoff- und Restmüllbehälter: Wertstoff- und Restmüllbehälter im Hofsystem sind mit einem festen Sichtschutz aus Holz zu umgeben und/oder dicht mit Laubsträuchern bzw. mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 2.2.2** Einfriedigungen: Einfriedigungen sind nur als Laubsträucher zulässig. Die Abpflanzung ist mit Laubsträuchern vorzunehmen (einreihige Pflanzung, Pflanzabstand 0,50 m).
- 2.3** Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) 5 HBO:
- 2.3.1** Gestaltung der Grundstücksreitflächen: Die nicht überbauten Grundstücksreitflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetation zu anzulegen; davon sind mindestens 40 % mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Artenlisten 1, 2 u. 5 im Planungstragbelange des Naturschutzes und der Landschaftspflege). Die zu erhaltenden Gehölze sowie die nach den sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf den Baugrundstücken anzupflanzenden Laubbäume und -sträucher können zur Anrechnung gebracht werden. Es gelten 1 Baum 25 qm, 1 Strauch 1 qm.
- 2.4** Gem. § 9(4) BauGB i.V.m. § 81(3) HWG: Brauchwasserentwertung: Das Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden. Nicht zu verwendendes Niederschlagswasser ist über eine Zwischenspeicheranlage mit Drosselanlage dem Regenwasserkanal zuzuführen. Der Abfluss ist dabei soweit zu drosseln, dass eine Abflussverschärfung gegenüber dem Voreingriffzustand ausgeschlossen ist (es wird auf die Entwässerungs- und Erschließungsplanung verwiesen).
- 3. Zuordnungsregelungen nach § 9(1) a) BauGB (Sammelzuordnung)**
- 3.1** Den zur Erschließung der Baugelände ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- und sonstigen Flächen werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten Ausgleichsflächen Ziffern 1.2.7.1.6 und 1.2.7.1.7 und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet.
- 3.2** Der geplanten Bebauung (Allgemeines Wohngebiet) werden als Ausgleich die gemäß § 9(1) 20 BauGB festgesetzten, nicht unter 3,1 benannten Ausgleichsflächen und die hierauf durchzuführenden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (einschließlich Plankarte 2) zugeordnet.
- 4. Nachrichtliche Übernahme**
- 4.1** Die Gärten und Stellplätze betreffenden Festsetzungen werden durch die Vorzeichen der Stellplatzsetzung der Universitätsstadt Marburg in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung geltenden Fassung ergänzt.
- 5. Hinweise**
- 5.1** Gemäß dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen können innerhalb des Plangebietes jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Steinreste entdeckt werden. Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 DSchG wird hingewiesen.

**Übersichtskarte 1: 25.000**

**Plankarte 2**

**Plankarte 1**

**Universitätsstadt Marburg, Stt. Marbach**

**Bebauungsplan Nr. 24/4 (6. Änderung) - SATZUNG -**

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEPERT  
Regionalplanung \* Stadtplanung \* Landschaftsplanung  
Brüder Weg 114,  
35440 Linden - Lahngeestern  
Tel.: 064039503-17 Fax: 064039503-30 e-Mail: mrvsc@seperthp.de

**BEBAUUNGSPLAN NR. 24/4 6. ÄNDERUNG  
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG  
FÜR DAS GEBIET: „Am Hasenküppel“, Stadtteil Marbach**

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GarV)
- Stellplatzverordnung der Stadt Marburg
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)

**BESCHNEIDUNG DES KATASTERAMTES**  
Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen gemäß § 1(3) PlanZV vom 18.12.1999.

Marburg, den 04. Juni 2003 Siegel

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung  
beschlossen am 25. 09. 1998

**ANHÖRUNGSVERMERK**  
Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden  
Bürgeranhörung am 03. 04. 2000 bis 02. 05. 2000  
ausgelegt vom 03. 04. 2000 bis 02. 05. 2000

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 05. 06. 2002 bis 05. 07. 2002 öffentlich ausgelegen  
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 28. 05. 2002  
vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordneten-  
versammlung am 27. 06. 2003 beschlossen.

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 04. 05. 2004 öffentlich bekanntgegeben.