

**BEBAUUNGSPLAN NR. 22/3 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET "AM KUHWEG", STADTEIL HERMERSHAUSEN**

**PLANZEICHEN GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO:  
Die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 aufgeführten Anlagen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

**0,3** Grundflächenzahl  
**I** Zahl der zulässigen Vollgeschosse

FH 235,50m NN max. Oberkante baulicher Anlagen über NN

**3. BAUWEISE, BAUGRENZE, BAULINIE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- 0** offene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

- nicht überbaubare Fläche**
- überbaubare Fläche**
- 2 Wo** Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Hauptfahrichtung**

**4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen (> 30 % der Dachflächen) zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

**5. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich**
- verkehrsberuhigter Bereich**
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

- private Grünfläche**

**7. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Fläche für die Landwirtschaft**

**8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- 1** Erhalt der Gehölzfläche
- 2** Entwicklung als extensive Frischwiese mit Erhalt der vorhandenen Baum- und Heckenstrukturen
- 3** Entwicklung als extensive Frischwiese
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)**
- Anpflanzung von Strauchhecken, Pflanzung 3 m lange Einzelhecken, Pflanzabstand 5 m**

Böschungen und Stützmauern sind, sofern sie zur Herstellung der Straße erforderlich sind, auf den Privatgrundstücken zu dulden.



Ausgleichsfläche 1      Ausgleichsfläche 2

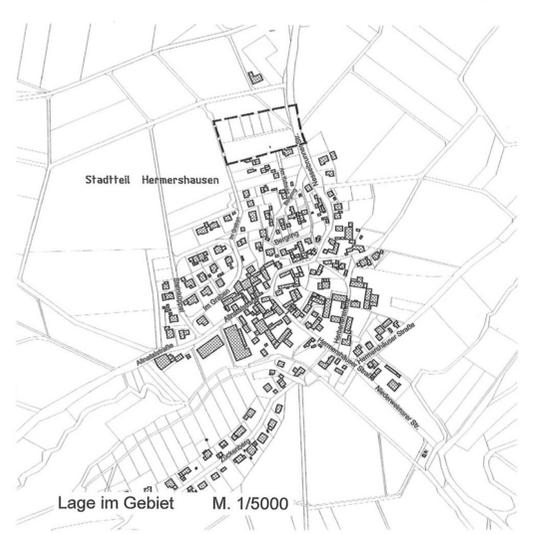
- 10. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- Böschungen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes**
- Vorhandenes Gebäude**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen**
- Flurstücksnummer**
- Flurnummer**
- Flurgrenze**
- Geplante Grundstücksgrenze**
- Vorhandene Höhenlinien und Höhen in müNN**
- Fahrbahnrand**

**9. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 Abs. 3 HBO)

- 1. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 HBO: Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.**  
Dachform, Dachneigung und -eindeckung  
Zulässig sind Satteldächer  
Zulässige Dachneigung: 20° - 40°  
Dacheindeckung: Tonziegel und Dachsteine in rot oder schwarz.  
Bei Garagen, Nebenanlagen, Carports sind Abweichungen von den festgesetzten Dachneigungen und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind zu begrünen > 8 cm).  
Dachaufbauten: Gauben müssen mind. 2 m Abstand von der Giebelwand haben. Die Gesamtbreite mehrerer Gauben darf 50 % nicht überschreiten.
  - 2. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO: Gestaltung der Grundstücksfreiflächen.**  
Die nicht überbauten Grundstücksfreiflächen sind zu mind. 80 % als Grünfläche mit ständiger Vegetationsdecke anzulegen.
  - 3. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 37 Abs. 4 HWG:**  
Überschüssiges Niederschlagswasser von nicht dauerhaft begrüntem Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zu Brauchwasserzwecken zu verwenden. Nicht zu verwertendes Niederschlagswasser ist über eine Zwischenspeicheranlage mit Drosselanlage dem Regenwasserkanal zuzuführen.
- Hinweis:  
- Auf die Anzeige- und Sicherungsverpflichtung des § 20 HDSchG wird hingewiesen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessische Garagenverordnung (GaVo)
- Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)



**BEBAUUNGSPLAN NR. 22/3 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET "AM KUHWEG", STT. HERMERSHAUSEN**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2015 beschlossen.

**ANHÖRUNGSVERMERK**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 30.01.2017 bis 24.02.2017 stattgefunden.

**1. OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB haben in der Zeit vom 31.07.2017 bis 01.09.2017 stattgefunden. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 22.07.2017.

**2. OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 01.12.2017 bis 15.12.2017 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 23.11.2017 erfolgt.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Die Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2018 beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Marburg, den 30.01.2018

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN**  
Die Erstellung der Genehmigung wurde am 02.06.2018 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

