



RECHTSGRUNDLAGEN
(In der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)

LEGENDE FÜR KATASTERGRUNDLAGEN

- Gebäude
- Hausnummer
- Durchfahrt
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- z.B. Fl.12
- Bezeichnung der Flur
- z.B. 127
- Flurstücknummer
- Garten
- Wiese
- Laubwald
- Nadelwald

PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

WA
Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
Die nach § 4 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

MI
Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 6 BauNVO)
Im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:
• Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern
• Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
• Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)

Die nach § 6 (3) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen im Mischgebiet werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)
Oberkante des Gebäudes über Normalhöhennull
Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) beziehen sich auf die Oberkante (OK) der baulichen Anlage.

Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Grundflächenzahl
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Geschossflächenzahl sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl
Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
Garagenschosse werden nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse angerechnet. Garagenschosse bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.

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

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsgrün
Strassenbegrenzungslinie

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)
Bäume (anzupflanzen)

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. Hierbei sind die gesetzlichen Grenzabstände sowie die DIN 18920 zu beachten.

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als unversiegelte Grünflächen anzulegen. Diese Flächen sind zu mind. 50 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.

Auf den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten (punktuelle Anpflanzgebote) sind Laubbäume mit einer mind. 4 m² großen, unbefestigten Baumscheibe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sind ergebende Abweichungen von den Standorten sind zulässig.

Förderung der Sonnenergiegenutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.

Bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Entlang der mit Planzeichen 15.6 (PlanZV 1990) nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten Fassadenabschnitte innerhalb der mit MI 1 bezeichneten Fläche ist die Anordnung schutzbedürftiger Räume von Wohnungen, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, nur zulässig, wenn vor deren Fenstern nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (Wintergarten) dieser Wohnungen liegen. Diese Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Außerdem darf dort der Mittelungspegel des Lärms von 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden.

Innerhalb der mit MI 2 bezeichneten Fläche sind schutzbedürftige Räume von Wohnungen, wie z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer zur Nordwestseite des Gebäudes zu orientieren und dürfen keine Fenster zur Südwestseite besitzen.

Höhenlage der Tiefgarage
(§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Höhenlage der Tiefgarage, gemessen an der Oberkante der Tiefgaragedecke. Im Bereich der darüber liegenden Freiflächen muss die Überdeckung mit bewuchsfähigem Substrat (intensive Begrünung) eine Stärke von mindestens 0,6 m betragen.

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze – TG = Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG
Firsthöhen in m NHN (gem. digitaler topographischer ALK der Stadt Marburg)
Geländehöhe in m NHN (gem. digitaler topographischer ALK der Stadt Marburg)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO
Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern der Wohnschosse der Gebäude sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.
Gestaltung der Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
Stellflächen für Müll-/Abfallbehälter im Grundstücksrandbereich sind optisch abzuschirmen.
Dachform und Dacheindeckung gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO
In den Bereichen WA 1, WA 2 und MI 1 sind nur Flachdächer zulässig.
Im Bereich MI 2 ist das Dach als geneigtes Dach in naturroten Tonziegeln einzudecken. Die Verwendung stark reflektierender Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel ist nicht zulässig.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmäler
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in unmittelbarem Umfeld einer archäologischen Fundstelle. Es ist damit zu rechnen, dass durch die Bebauung Kulturdenkmäler im Sinne von § 2 Abs. 2 Satz 2 HDSchG (Bodendenkmäler) zerstört werden.
Um Qualität und Quantität der archäologischen Befunde zu überprüfen und um später eine fundierte Stellungnahme im Rahmen von bauordnungsrechtlichen oder denkmalschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren abgeben zu können, ist als Ergänzung zum Bauleitplan ein archäologisches Gutachten, d.h. eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 18 Abs. 1 HDSchG erforderlich, deren Kosten vom Planungsträger zu tragen sind.
Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle des Auftretens umfangreicher Siedlungsreste im Vorfeld weiterer Bodeneingriffe eine Grabungsmaßnahme mit Dokumentation des Kulturgutes (§ 18 HDSchG) auf Kosten des Vorhabenträgers vorgeschaltet werden muss.

Altlasten / Bodenkontaminationen
Das Plangebiet ist ein Standort mit „Altlastenverdacht“ auf Grund der Nutzung als Ziegelei und weiterer gewerblicher Nutzungen nach Stilllegung des Ziegeleibetriebes. Diesbezüglich ist das notwendige Verfahren nach Bodenschutzgesetz und Hessischem Altlastenrecht einzuleiten.
Das Plangebiet grenzt darüber hinaus an den Rand einer ehemaligen Müllkippe (Marburg-Schwangässchen). Diese Altablagerung wurde orientierend und vertiefend untersucht und kein weiterer Handlungsbedarf festgestellt. Das Vorliegen von abfallrechtlich zu bewertenden Auffüllungen auch im weiteren Umfeld um diese Altablagerung, also auch auf Grundstücken, die im Bebauungsplan erfasst sind, ist nicht auszuschließen.
Weitere Hinweise bzw. Auflagen für die Ausführungsebene sind im Kapitel 5.7 der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt.
Werden im Rahmen der Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtmaßnahmen im Plangebiet Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen können, ist umgehend das zuständige Altlastenzernamt des Regierungspräsidiums Gießen als technische Fachbehörde, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser
Der Einschätzung des vorliegenden Baugrund- und Gründungsgutachtens zufolge eignen sich die anstehenden Böden im Plangebiet wegen ihres hohen Anteils an bindigen Bestandteilen nicht für eine Versickerung.
Dennoch sollten gem. § 37 Abs. 4 HWG die Möglichkeiten der Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) geprüft werden, sofern wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zeitliche Beschränkung für Rodungsmaßnahmen
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Rodungen nur im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

Zeitliche Beschränkung von Abbruchmaßnahmen
Um die Tötung von Gelegenen und Nestlingen zu vermeiden, dürfen Gebäude nur außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgerissen werden. Von dieser zeitlichen Vorgabe kann nur abgewichen werden, wenn durch einen fachkundigen Ornithologen bestätigt wird, dass in oder an dem zum Abriss vorgesehenen Gebäude keine Brutaktivität herrscht.

Förderung von Fledermausquartieren
An neu zu errichtenden Gebäuden sollen Spaltenquartiere als Ruheplätze für Fledermäuse angebracht werden. Im Ringofengebäude sollen in der Dachkonstruktion an abgedunkelten, zugluftfreien Stellen 2-3 zusätzliche Spaltenquartiere angebracht werden. Alternativ sollten Fledermauskästen (Typ: Spaltenquartier) an der Außenfassade angebracht oder als Einbausteine in den Rohbau integriert werden. Voraussetzung ist, dass Einfugmöglichkeiten bestehen bleiben.

Förderung des Haussperlings
Zum Ausgleich des Verlusts von Brutplätzen des Haussperlings sind im Plangebiet 5 Nistkästen vom Typ "Spitzen-Mehrfamilienhaus" anzubringen.

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, sollte die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumlampen, LED-Lampen), ausgestattet werden.

Schutz von Versorgungsleitungen
Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Städtebaulicher Vertrag
Zum Bebauungsplan wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der weitere Regelungen enthält, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)

Stand: Juli 2016

bearb.: Blinn / Hausmann gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofsweg 22
35098 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 • FAX 06426/92077
http://www.grosshausmann.de
info@grosshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN NR. 5/15
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET:
OCKRSHÄUSER ALLEE II
IM STADTTEIL OCKERSHAUSEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSEVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.03.2013 beschlossen. Der Bebauungsplan wurde gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 07.04.2014 bis einschließlich 17.04.2014.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015. Die öffentliche Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am 07.03.2015.

SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 18.09.2015 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg, den 28.07.2016

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 30.07.2016 öffentlich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

MARBURG