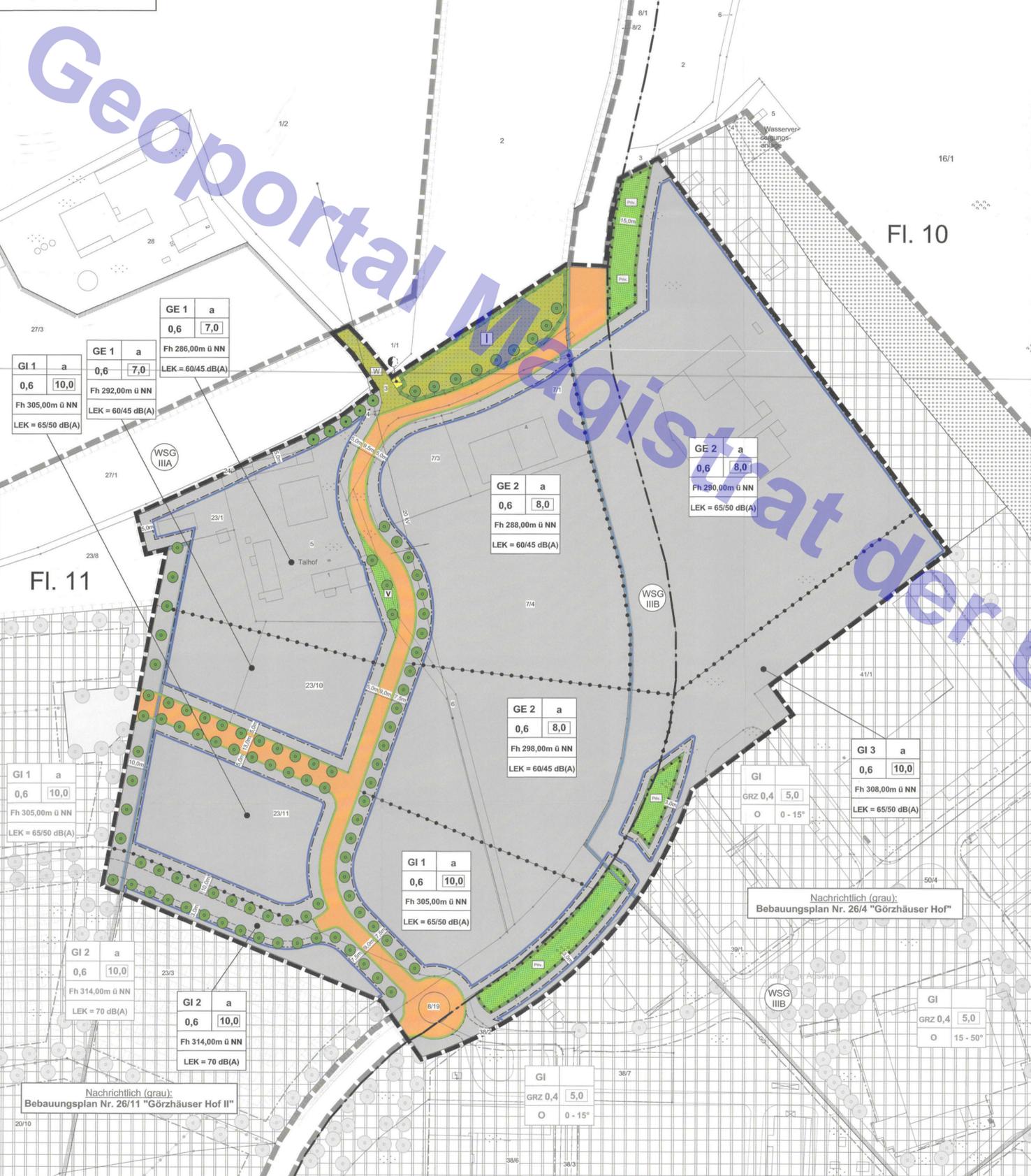
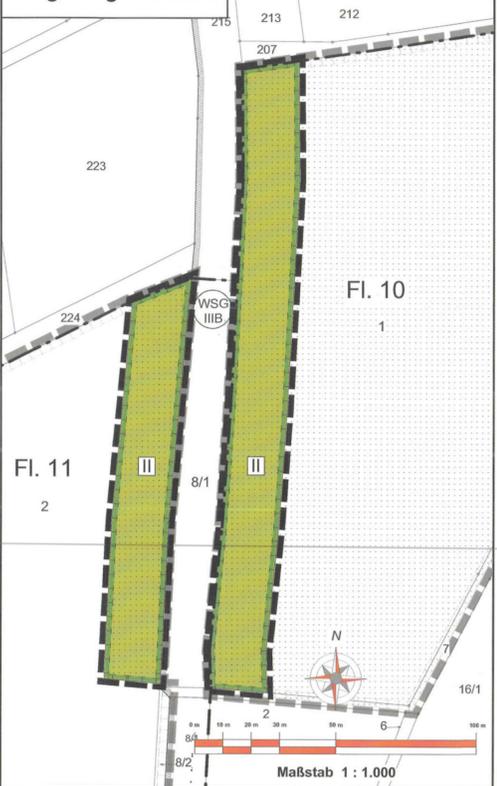


**Teilgeltungsbereich 1**



RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)		Flächenbilanz	
- Baugesetzbuch (BauGB)		<b>Nutzung</b>	<b>Fläche Anteil</b>
- Garagenverordnung (GAVO)		Industriegebiet - GI 1	1,49 ha 13,3 %
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)		Industriegebiet - GI 2	0,32 ha 2,8 %
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg		Industriegebiet - GI 3	0,70 ha 6,3 %
- Planzeichensatzung (PlanzVO)		Gewerbegebiet - GE1	1,55 ha 13,8 %
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)		Gewerbegebiet - GE2	5,16 ha 46,0 %
- Hessische Bauordnung (HBO)		Ausgleichsfläche	0,94 ha 8,4 %
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)		Grünfläche, privat	0,29 ha 2,6 %
- Hessisches Wassergesetz (HWG)		Verkehrsr Grün	0,03 ha 0,2 %
		Straßenverkehrsfläche	0,71 ha 6,3 %
		Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung	0,01 ha 0,1 %
		<b>GESAMT</b>	<b>11,21 ha 100,0 %</b>

**Teilgeltungsbereich 2**



**PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)**

**Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastenden Gewerbebetrieben.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Ausgeschlossen sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten sowie die folgenden Anlagen: Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsarbeiten, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll; Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Somit sind nach § 8 BauNVO mit den o.a. Einschränkungen zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.

**Industriegebiet (§ 9 BauNVO)**

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten sowie die folgenden Anlagen: Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsarbeiten, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll; Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Somit sind nach § 9 BauNVO mit den o.a. Einschränkungen zulässig: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Betriebsleitungsstellen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

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

GRZ 0,4 5,0

Baumassenzahl

**Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)**

Oberkante des Gebäudes über der Normalnull

Überschreitungen der festgesetzten Bebauungshöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (Dachaufbauten, Schornsteine, Oberlichter, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte etc.) sind zulässig.

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

Baugrenze

abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten. (§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

**Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die für die Teilflächen des Plangebietes festgesetzten Emissionskennwerte LEK (tags/nachts) nach DIN 45691 weder tags (8 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Der Nachweis der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Baugemüchungsverfahren erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

**Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 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.

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsr Grün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität - Trafostation, geplant

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

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Wasserschutzgebiet, Zone III

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für die Landwirtschaft - Wirtschaftsweg

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)

Bestehende standortgerechte Bäume sind zu erhalten. Abgänge sind durch Neupflanzung standortgerechter Bäume zu ersetzen.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. (Hinweise: die gesetzlichen Grenzabstände nach §§ 38ff. NachG sowie die DIN 18920 zu beachten.)

Die nicht überbauten und nicht für Stellplatz- und Erschließungsanlagen benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Innerhalb der nicht überbauten Flächen mit festgesetzten Baumstandorten sind keine Veränderungen der vorhandenen Geländehöhen und sonstigen Befestigungen sowie von Erschließungsanlagen zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Aufwertungsmaßnahmen:

Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland. (Festsetzung aus dem Alt-Bebauungsplan Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof II")

Aufwertungsmaßnahmen:

Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland. (Festsetzung aus dem Alt-Bebauungsplan Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof II") Herstellung einer straßenbegleitenden Immissions-schutzpflanzung in wechselnder Breite von 5 - 10 m aus standortheimischen Bäumen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Bäume (anzupflanzten)

Bäume (erhalten)

**Stellplatzbauweise:**

Pro angefangener vier Stellplätze ist direkt diesen zugeordnet mindestens 1 Laubbaum (entsprechend der Stellplatzsatzung) anzupflanzten. Die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheibe hat mind. 6 qm zu betragen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrn und Rammschutzvorrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.

**Grundwasserschutz und -neubildung:**

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzutreten mit anschließender Nutzung für gärtnerische Zwecke oder als Brauchwasser im Gebäude, falls dies möglich ist. Bei Verwendung von Gründächern (extensive oder intensive Dachbegrünung) kann auf die Brauchwassernutzung verzichtet werden. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser einschließlich des Zisternenüberlaufes ist in die zugeordnete Entwässerungsanlage im öffentlichen Raum abzutreten.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben ist jeweils zu prüfen, inwieweit evtl. anfallendes belastetes Niederschlagswasser von Fahr- und Hofflächen zunächst über betriebseigene Vorbehandlungsanlagen abzutreten ist.

Falls die Bebauung in Schichtwasserhorizonte eingreift, sind die betroffenen Gebäudeteile als Weiße Wanne auszubilden. Alternativ dazu kann evtl. auftretendes Schichtwasser in Versickerungsanlagen auf den Grundstücken geleitet werden. Der Überlauf der Versickerungsanlage kann an die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen angeschlossen werden.

**Bodenschutz:**

Die Verriegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Ausbaueise herzustellen, soweit keine Wasserschutzgründe dagegen sprechen.

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO).

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO)**

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stellen der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauelemente nicht überdecken, als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scherwerle, Leuchtanzeigen und bewegliche Leuchtwerbearbeiten.

Fensterlose Gebäudeaußenwände sind je angefangener 5,0 m mit mindestens einer standortgerechten Rank- bzw. Kletterpflanze zu begrünen.

Stark reflektierende Fassadenmaterialien und Dachneigungen, fernwirksame Fassadenbeleuchtung sowie großflächige, fernwirksame Leuchtkonstruktionen sind nicht zulässig.

**HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Denkmalschutz**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalchutz zu melden.

**ALTLASTEN**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAiBodSchG) das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

**BODENSCHUTZ**

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaustausch soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden (Erdmassenaustausch).

**TRINKWASSERSCHUTZ**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert die beiden nachfolgend genannten Trinkwasserschutzgebiete der Universitätsstadt Marburg:

- Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Universitätsstadt Marburg/Lahn, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 27/1971, S. 1099 ff.
- Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Michelbach in der Gemarkung Michelbach der Stadt Marburg zugunsten der Stadtwerke Marburg, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 18/2007, S. 895 ff.

die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

**IMMISSIONSGUTACHTEN**

Das Immissionsgutachten Nr. 2023 vom 01.09.2010, erstellt durch das Schalltechnische Büro A. Pfeifer, Birkenweg 6, 35630 Ehringhausen, ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.



**BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE**

Bei der Baumaartenwahl wird auf die Baumaartenliste der Stadt Marburg (Stellplatzsatzung der Stadt Marburg) verwiesen.

**Heckenpflanzungen:**

- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Corylus avellana
- Crataegus monogyna
- Crataegus oxyacantha
- Euonymus europaeus
- Lonicera xylosteum
- Rosa canina
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus
- (Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)

**Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrenzung:**

- Clematis vitalba
- Hedera helix
- Parthenocissus quinquefolia
- Lonicera caprifolia
- Humulus lupulus
- Spalierobst, Kletterrosen, Zaurrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen
- Feld-Ahorn
- Roter Hartiegel
- Hasel
- Eingriffeliger Weißdorn
- Zweigflügeliger Weißdorn
- Pflaflenhölchen
- Heckenkirsche
- Hundsrose
- Schwarzer Holunder
- Gewöhnlicher Schneeball
- Hopfen

**Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)**

**Teilgeltungsbereich 2**

**Teilgeltungsbereich 1**

**Nr. Änderungsinhalt:**

**Datum:**

**Name:**

**Teil B: Exemplar des Satzungsbeschlusses gem. § 10 BauGB**

**Stand:** Februar 2013

**bearb.:** Bilin / Hausmann

**gez.:** Schweinfest

**gepr.:** M. Hausmann, Dipl.-Ing

**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau

**Maßstab 1 : 1.000**

**BEBAUUNGSPLAN Nr. 26/12**  
**DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG**  
**FÜR DAS GEBIET: "Görzhäuser Hof, Logistikzentrum"**  
- Bauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB -

**AUFSTELLUNGSVERMERK**  
Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtratsversammlung am 30.09.2011 beschlossen.

**ANHÖRIGKEIT**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.05.2012 bis 15.06.2012 stattgefunden.

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 12.12.2012 bis 18.01.2013 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 04.12.2012 erfolgt.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Der Bebauungsplan ist als Sitzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.03.2014 beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Marburg, den 14.05.2013

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG IN KRAFT TRETEN**  
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am 22. MAI 2013 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**MARBURG**  
UNIVERSITÄTSTADT