

FI. 13

Wehrda

FI. 3

Marbach

Marburg

FI. 15

FI. 4

FI. 5

I. PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

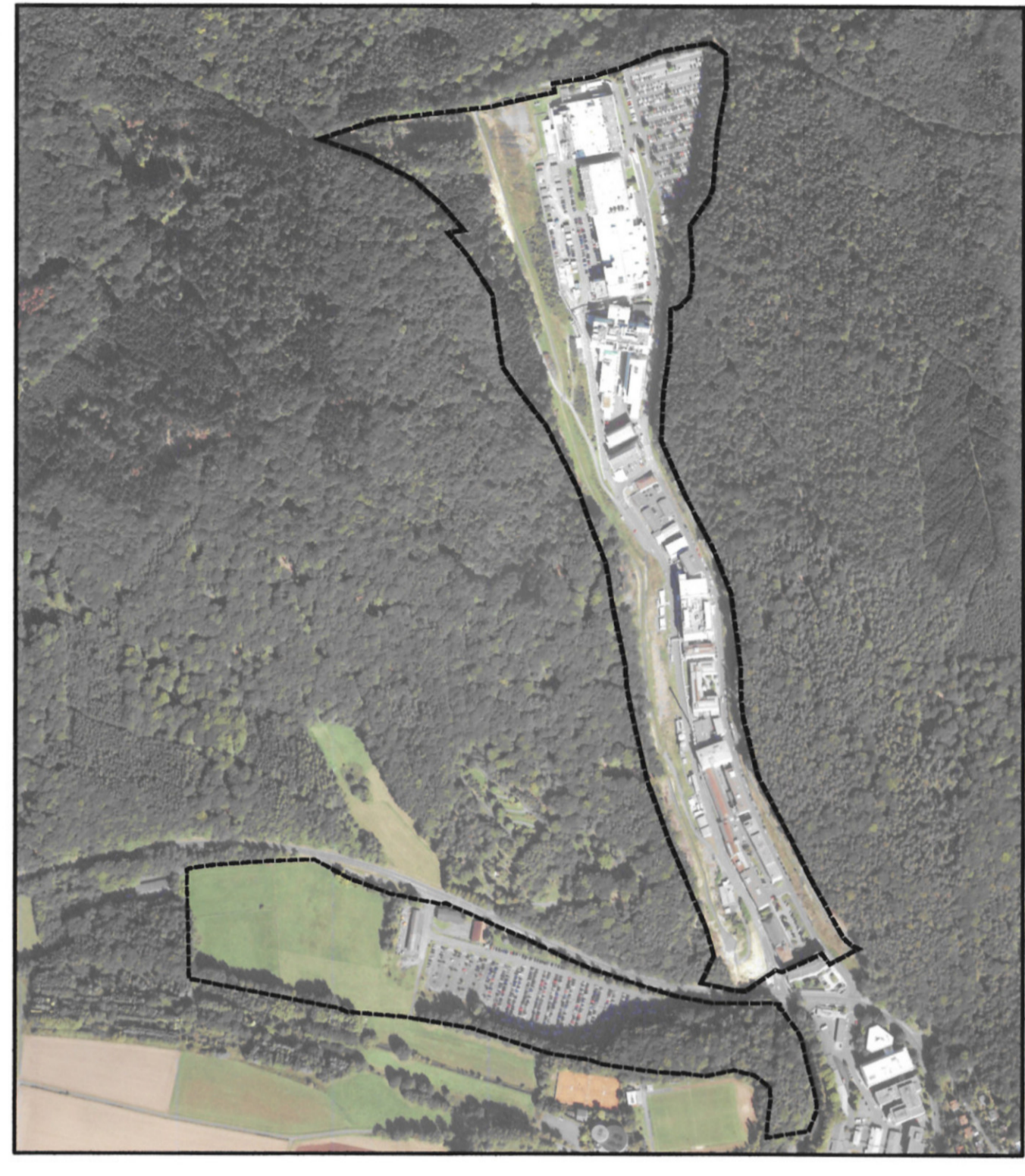
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)**
 - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 BauNVO)**
 - 0,8 2.1 Grundflächenzahl
 - 5,0 2.2 Baumassenzahl
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 18 BauNVO)**
 - OK ≤ 10m 3.1 Oberkante des Gebäudes über der Geländeoberfläche
 - OK 325 m NHN 3.2 Oberkante des Gebäudes über der Normalhöhennull
 - 3.3 In den mit GI 1 bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 35 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes in senkrechter Projektion zum Schnittpunkt des Baukörpers mit dem natürlichen Gelände, gemessen am Gebäudeschwerpunkt im Grundriss (durch Schnittzeichnung im Bauantrag nachzuweisen).
 - 3.4 In den mit GI 2 und GE 1 bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 10 m, im Teilbereich GE 2 max. 6 m und im Teilbereich GE 3 max. 12 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes in senkrechter Projektion zum Schnittpunkt des Baukörpers mit dem natürlichen Gelände, gemessen am Gebäudeschwerpunkt im Grundriss (durch Schnittzeichnung im Bauantrag nachzuweisen).
 - 3.5 In der mit GI 3 bezeichneten Fläche beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 325 m NHN. Oberer Bezugspunkt ist dabei die Oberkante (OK) des Gebäudes.
 - 3.6 Überschreitungen der festgesetzten Bebauungshöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (Dachaufbauten, Schornsteine, Oberlichter, Lüftungsanlagen, Aufzugschächte, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien etc.) sind zulässig.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 und 23 BauNVO)**
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 und 23 BauNVO)
 - 4.3 abweichende Bauweise
 - 4.4 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)
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 5.2 Einfahrtbereich
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - 6.1 unterirdisch (Bestand, mit Schutzstreifen)
 - 6.2 unterirdisch (Planung, mit Schutzstreifen)
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - 7.1 Private Grünfläche
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
 - 8.1 Regenrückhaltebecken
 - 8.2 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche sind dort vorhandene private Bachabschnitte zu öffnen und landschaftsrechtlich gestaltete Hochwasserrückhalteanlagen zu errichten. Diese sind in Erdbauweise herzustellen und intensiv mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzupflanzen. (Hinweis: Diese Festsetzung schließt ggf. notwendige wasserrechtliche Bewilligungen oder Erlaubnisse nicht mit ein). (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
 - 9.1 Flächen für die Landwirtschaft
 - 9.2 Flächen für Wald
- 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)**
 - 10.1 Bestehende standortgerechte Bäume sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung standortgerechter Bäume zu ersetzen.
 - 10.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. (Hinweis zur Beachtung: Grenzabstände nach §§ 38f. NachbG, DIN 18920)
 - 10.3 Innerhalb der mit GE bezeichneten Flächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 20 % als Grünfläche anzulegen und durch Anpflanzung von Laubbäumen zu gliedern.
 - 10.4 Innerhalb der mit GI 2 bezeichneten Flächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 20 % als Grünfläche anzulegen.
 - 10.5 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 22 festgesetzten Flächen sind neu zu errichtende Stellplätze max. wasserdurchlässig zu befestigen.
 - 10.6 Stellplatzflächen sind mit je einem großkronigen Laubbau pro vier Stellplätzen zu bepflanzen.
 - 10.7 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) - in Verbindung mit jeweiliger Maßnahmennummer (siehe unten)
 - 10.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB) - in Verbindung mit jeweiliger Maßnahmennummer (siehe unten)
- Maßnahmen**
 - 10.9.1 Entwicklung von Extensivgrünland
Die mit der Ild. Nr. 1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv gepflegtes Grünland zu erhalten.
 - 10.9.2 Entwicklung von Feldheckenstrukturen
Innerhalb der mit der Ild. Nr. 2 gekennzeichneten Fläche sind Feldheckenstrukturen aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln, die abschnittsweise unterbrochen sind.
 - 10.9.3 Parkplatzrückbau und Waldentwicklung
Der Mitarbeiterparkplatz innerhalb der mit der Ild. Nr. 3 gekennzeichneten Fläche ist zurückzubauen und anschließend wieder zu Wald zu entwickeln.
 - 10.9.4 Erhalt des Waldrandes
Der Waldrand innerhalb der mit der Ild. Nr. 4 gekennzeichneten Fläche ist in vielfältig gestufter Form dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
 - 10.9.5 Gehölzumbau
Die innerhalb der mit der Ild. Nr. 5 gekennzeichneten Fläche bestehende koniferöse Straßenrandbepflanzung ist in eine Struktur aus standortheimischen Laubgehölzen umzubauen.

- 10.9.6 Entwicklung einer Randeingrünung
Innerhalb der mit der Ild. Nr. 6 gekennzeichneten Fläche ist eine durchgängige Feldhecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln. Bestehende standortheimische Laubgehölze sind dabei vorrangig zu erhalten.
 - 10.9.7 Verbesserung der lokalklimatischen Situation
Zur Verbesserung der Durchlüftungssituation des Talszugs ist der Innerhalb der mit der Ild. Nr. 7 gekennzeichneten Fläche vorhandene Wald im Rahmen der forstwirtschaftlichen Waldenthaltung aufzulichten und stärker zu verjüngen.
 - 10.9.8 Waldumbau
Der im westlichen Abschnitt vorhandene Fichtenriegel ist in einen Waldrand mit Saum und Mantelgehölzen umzubauen.
 - 10.9.9 Waldumbau
Umbau der Nadelwaldbestände in Laub-Mischwald
- Grundsätzlich sind alle aufgeführten Maßnahmen durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten.

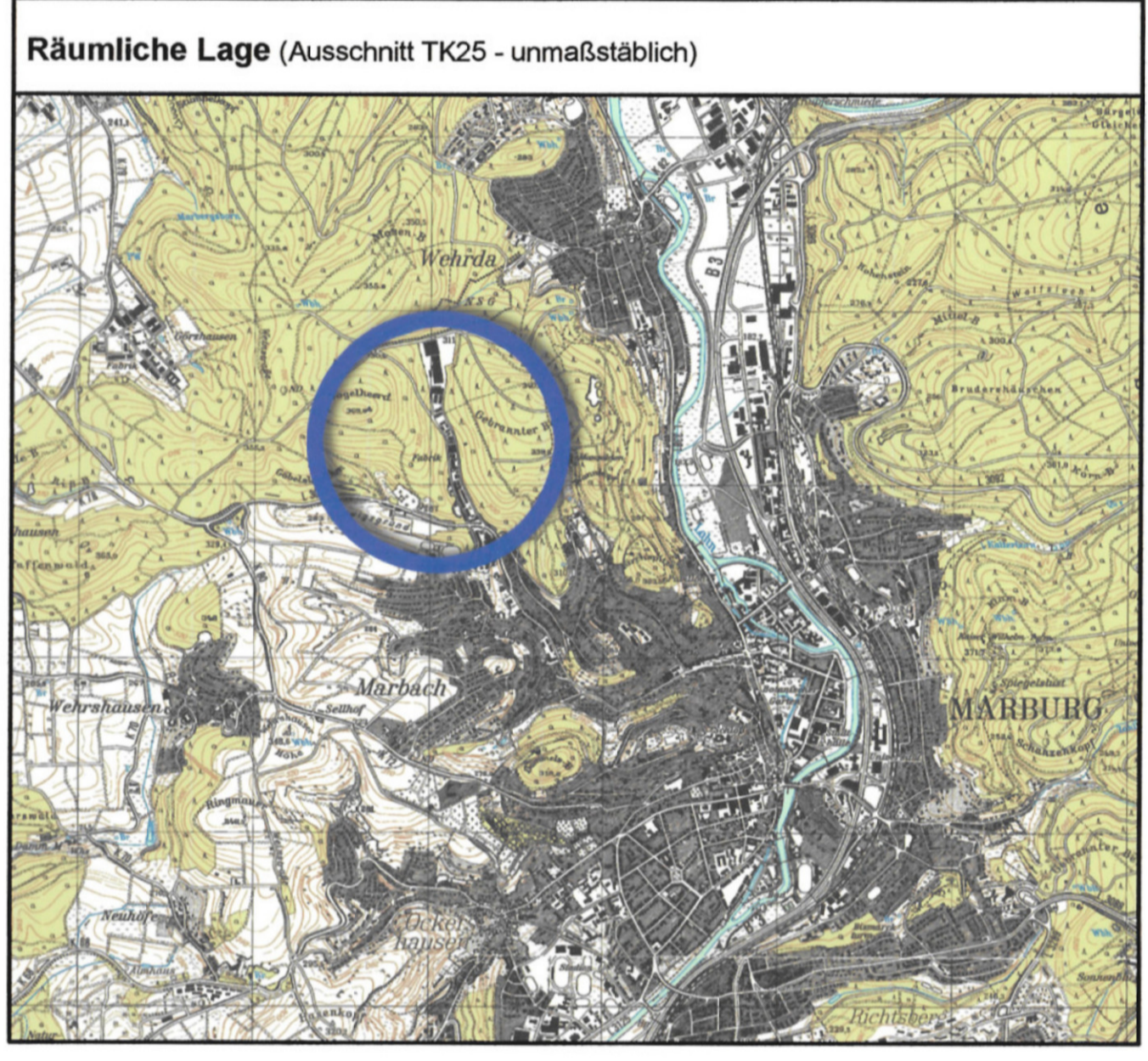
- II. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - 1.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze als offenes Parkdeck (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 BauNVO)
- III. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG**
1. Bauverbotzone (gem. § 9 Abs. 1 FStRG)
 2. Böschung
 3. Im Altflächen-Informationssystem (ALTI) des Landes Hessen registrierte Altflächen (- nähere Beschreibung in der Begründung, Kap. Altlasten)

- IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO**
1. Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stellen der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Traufkante angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbearbeiten sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Schwenker, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbearbeiten.
- V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
1. **Bodendenkmäler**
Bei Erdbarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDStSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.
 2. **Altlasten und Bodenkontamination**
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 (HAltBodSchG) das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.
Im Bereich des Ludwiggrunds befindet sich die Altablagerung Nummer 534.014. 150.000.025 (gem. hessischer Altlastenliste). Mitte bis Ende der 1980er Jahre wurde hier ein Müllplatz betrieben (Hausmüll, Bauschutt, Bodenaushub, Garten- und Parkabfälle und Abfälle aus der ehemaligen Behringwerke AG), anschließend wurde die Fläche als Parkplatz bzw. Grünland umgenutzt. Im Frühjahr 2010 fand im Bereich der Altlast eine orientierende Untersuchung statt. Die vollständige Untersuchung ist jedoch aufgrund der größeren Ausdehnung der Altablagerung und den angefallenen Abfällen aus dem pharmazeutischen Bereich bisher noch nicht abgeschlossen.
- Ausbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerung sind gutachterlich zu begleiten, damit organologisch auffälliges Deponierückgut separat werden kann. Grundsätzlich unterliegt der Ausbau aus der Altablagerung den altlastrechtlichen Bestimmungen und ist hierarchisch abfallrechtlich einzuhalten. Zuständig ist hierfür das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 42.1, Oberflächennaher Wiederaufbau von Material aus dem Ablagerungskörper innerhalb der oberen 50 cm ist zu vermeiden.
3. **Erdmassenausgleich**
Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden.
 4. **Artenschutz**
Vor Vollzug der Parkplatzerückbau- und Wiederbewaldung im Hinkelbachtal (Ziffer der Ausgleichsleistungen) ist der in den dortigen Randbereichen auftretende Knöchelsteinbrech innerhalb des Wuchsortes umzusetzen (neuer Waldrand).

- VI. BEISPIELHAFT PFLANZLISTE FÜR BÄUME UND STRÄUCHER**
1. **Wald/Waldrand:**
Der Waldumbau bzw. Waldänderung soll nach den „Grundregeln und Leitlinien zur naturnahen Wirtschaftsweise im hessischen Staatswald“ (Hessische Waldbaufibel, Hessen-Forest 2008) erfolgen.
Herbst sind besonders die Vorgaben „Waldbau und Naturschutz“ zu beachten, bei der Auswahl der Arten sind der Trophiegrad (Nährstoffangebot) des Standort zu berücksichtigen.
 2. **Sonstige Bäume:**
Bei der Baumartenwahl für sonstige Gehölzbaumaßnahmen wird auf die Baumartenliste der Stadt Marburg (Stellplatzsatzung der Stadt Marburg) verwiesen.
 3. **Heckenpflanzungen:**
 - Acer campestre
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Crataegus monogyna
 - Crataegus oxyacantha
 - Eurolymus europaeus
 - Lonicera xylosteum
 - Rosa canina
 - Sambucus nigra
 - Viburnum lantana
 - (Rosen-/Wildrosen, nicht aber Karottrose - Rosa rugosa)
 4. **Gegliederte Kletterpflanzen zur Gebäudebepflanzung:**
 - Clematis vitalba
 - Hedera helix
 - Parthenocissus quinquefolia
 - Lonicera caprifolia
 - Humulus lupulus
 - Spielerobst, Kletterrosen, Zäunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen.



- RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)**
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - BauZulassungsverordnung (BauZulV)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Wasserrecht (HWG)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
 - Garagenverordnung (GarV)
 - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg



Nr.	Änderungsinhalt	Datum:	Name:

Stand: August 2017

bearb.: M. Hausmann gez.: Schwinnefist gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung & Städtebau

Bahnhofweg 22
35076 Marburg (Lahn)
FON 0425192076 • FAX 0425192077
http://www.groesshausmann.de
info@groesshausmann.de

Maßstab 1 : 1.500

BEBAUUNGSPLAN Nr. 24/8 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: HINKELBACHTAL / LUDWIGSGRUND IM STADTEIL MARBACH

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.11.2010 beschlossen.

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben in der Zeit vom 07.09.2011 bis einschließlich 07.10.2011 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 26.06.2015, die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 26.06.2015 stattgefunden. Die öffentliche Bekanntmachung der Planung wurde am 16.05.2015.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 25.08.2017 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg, den 08.10.2017

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/KRÄFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.06.2017 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT