



PLANZEICHEN GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)
 - MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

im Mischgebiet (MI) sind nicht zulässig:

 - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind in Wohngebäuden 20 % der Wohneinheiten entsprechend der Quotenregelung des Stadtverordnetenbeschlusses vom 14.10.2016 für den geförderten Wohnungsbau vorzusehen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 - 0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
 - IV** Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die Festsetzung auf 4 Vollgeschosse erfolgt als Höchstmaß, zusätzliche Staffelgeschosse sind nicht zulässig. Die eingeschossige Bebauung zur Gisselberger Straße ist nur bis 75 % der Fassadenlänge des Hauptgebäudes zulässig.
- Bauweise, Baugrenze, Baulinie** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - o** offene Bauweise
 - g** geschlossene Bauweise
 - Baugrenze**
 - überbaubare Grundstücksfläche**
 - nicht überbaubare Grundstücksfläche**
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen A B C D** mit Anpflanzungen (s. Pkt. 4) und möglicher Durchwegung (z. B. Zufahrten und Stellplätze)

- Planungen, Nutzungsregelungen und 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)
 - Anpflanzung von Laubbäumen**

Die Anzahl der Standorte ist verbindlich. Im Zuge der Ausführungsplanung sich ergebende Abweichungen von den Standorten sind zulässig.
 - Erhalt von Bäumen**
 - Bestandsbaum mit nicht bebaubarer Baumscheibe, Radius 8,00 m**
 - Bestandsbaum mit nicht bebaubarer Baumscheibe, Radius 2,00 m**
 - Anzupflanzender Baum mit Baumscheibenradius von 8,00 m**
 - Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten.**
 - Erhalt der Gehölzfläche**
 - Vorbereich zur Gisselberger Straße**

Auf den in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten (Standorte nicht bindend) sind Lindenbäume (insgesamt 9 Stück) anzupflanzen. Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen.
 - Innenbereich**

Mindestens 60 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen. Diese Flächen sind zu mindestens 50 % mit Laubgehölzen zu bepflanzen.
 - Flächen zu den angrenzenden Stellplatz- bzw. Sportflächen**

Mindestens 80 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als offene Vegetationsfläche mit Bodendeckern anzulegen. Diese Flächen sind zu mindestens 50 % mit Laubgehölzen, unter Berücksichtigung erhaltenswerter Bestandsbäume und Heckenstrukturen, zu bepflanzen.
 - Vorbereich zur Willy-Mock-Straße**

Anpflanzung von 4 Laubbäumen (Standorte nicht bindend) unter Berücksichtigung erhaltenswerter vorhandener Bäume. Mindestens 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen.

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

Das Immissionsgutachten (Steinert, Büro für Schallschutz, 09.05.2017) ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Die Aussagen des Gutachters sind auf Ebene der Baugenehmigung umzusetzen. Es wird empfohlen, einen Sachverständigen für Schallschutz als ständigen Berater, die Baumaßnahme begleitend, einzusetzen.

Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes mit Geräuschimmissionen sind bauliche Maßnahmen zur Lärminderung vorzusehen.

In den in der Abbildung als Lärmpegelbereiche III bis IV festgelegten Bereichen müssen die Außenbauteile (Außenwände, Dachflächen, Fenster, Rolllädenkästen usw.) von Aufenthaltsräumen die dementsprechenden Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1989), Tabellen 8 und 9, erfüllen.

Die Luftschalldämmung von Aufenthaltsräumen muss innerhalb der Lärmpegelbereiche folgende Mindestwerte des erforderlichen bewerteten resultierenden Schalldämmmaßes erreichen:

| | | |
|--------------|----------------------|----------------------------------|
| Wohnnutzung: | Lärmpegelbereich III | erf. R' _{w,tes} = 35 dB |
| | Lärmpegelbereich IV | erf. R' _{w,tes} = 40 dB |
| Büronutzung: | Lärmpegelbereich III | erf. R' _{w,tes} = 30 dB |
| | Lärmpegelbereich IV | erf. R' _{w,tes} = 35 dB |

Für die Schlafräume in den Lärmpegelbereichen IV ist die Verwendung schalldämmter Lüftungselemente in der Fassade bzw. an der Fensterkonstruktion erforderlich oder es ist alternativ eine zentrale Lüftungseinrichtung vorzusehen.

In dem neu zu errichtenden östlichen Gebäuderiegel (Flurstücke 397/72, 398/72 und 399/72) sind in den Fassadenabschnitten, die in Richtung Sportplatzfläche liegen, nur untergeordnete Räume wie Bäder, Küchen, Abstellräume, Treppenhäuser usw. zulässig.

In den neu zu errichtenden nördlichen Gebäuden (Flurstücke 425/128, 382/132 und 383/131) sind an den Fassadenabschnitten, die in Richtung der nördlichen und östlichen Sportanlagen liegen, die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume, z. B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (vergl. Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzecker o. Ä.) gewährleistet sind. Der Beurteilungspegel vor den Fenstern der Aufenthaltsräume darf den für Ruhezeiten geltenden Immissionsrichtwert der 18. BImSchV von L=55 dB(A) nicht überschreiten. Die Schallschutzvorbauten müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.
- Aufschiebende Bedingung** (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

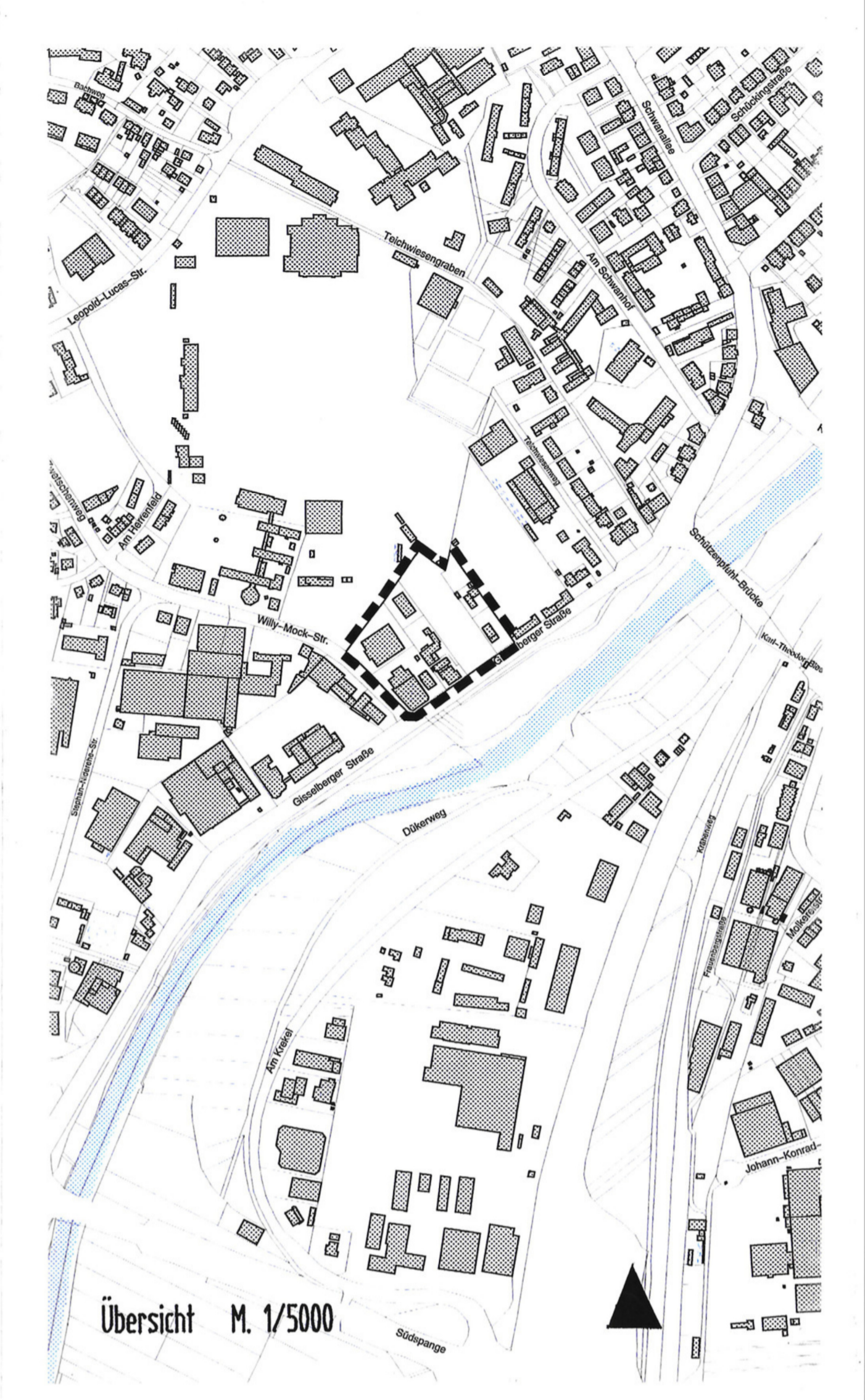
In dem Gebäude auf dem Flurstück 426/128 können nur schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Richtung Sportplatz angeordnet werden, wenn der festgesetzte Gebäuderiegel auf den Flurstücken 397/72, 398/72 und 399/72 realisiert ist und dadurch eine abschirmende Wirkung gegeben ist. Bei späterer Realisierung des Schallschutzriegels sind die Festsetzungen S₁ auf o. g. Gebäude anzuwenden.

In dem neu zu errichtenden Gebäude auf dem Flurstück 426/128 können nur schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Richtung vorhandener Tankstelle angeordnet werden, wenn anstelle der Tankstelle ein neues Gebäude entsteht, das die vorgegebenen Orientierungs- und Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Bei Bestandserhaltung der Tankstelle muss der Schallschutz bei o. g. Neubau durch Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nicht schutzbedürftige Vorräume (analog S₂) gewährleistet werden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 81 HBO)
 - FD** Dachform

Es sind nur Flachdächer zulässig.
- Sonstige Planzeichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen innerhalb eines Baugebietes**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**
- Hinweise, Nachrichtliche Übernahme**
 - Kulturdenkmal** gemäß § 2 Abs. 1 HDSchG
 - Überschwemmungsgebiet**

Das Baugebiet befindet sich innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Lahn und wird daher regelmäßig bei Hochwasserführung überschwemmt.

- Die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung. Diese kann nur unter den in § 78 Abs. 3 WHG genannten Voraussetzungen erteilt werden.
- Die baulichen Anlagen sind gemäß § 78 Abs. 3 Satz 4 hochwasserangepasst auszuführen:
- Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes verboten.
 - Das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes verboten.
 - Die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können, ist innerhalb des Überschwemmungsgebietes verboten.
 - Im Übrigen gelten die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des § 78 WHG.
- Altlasten**
- Im Plangebiet sind bzw. waren Gewerbebetriebe angesiedelt, die mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen sind. Auf Grund dieser Nutzung besteht ein Altlastenanfangsverdacht gemäß Bundesbodenschutzgesetz und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz, so dass bei einer Umnutzung bzw. Bebauung des Geländes das notwendige Verfahren unter Einbindung des Regierungspräsidiums Gießen, als Altlastensanierungsbehörde, eingeleitet und durchgeführt werden muss.
- Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser**
- Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und zu verwerten, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen oder, soweit es die Untergrundverhältnisse erlauben, zu versickern.
- Zeitliche Beschränkung von Rodungsmaßnahmen**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Rodungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Zeitliche Beschränkung von Abbruchmaßnahmen**
- Um die Tötung von Gelegen und Nestlingen zu vermeiden, dürfen Gebäude nur außerhalb der Vogelbrutzeit 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**
- Die artenschutzrechtliche Prüfung sieht den Erhalt des Höhlenbaums (Hängebirke) und zwei Altbäumen mit Erhalt bzw. Erneuerung eines Fledermausflachkastens (Stilleiche, Rosskastanie) vor, s. Pkt. 4.
- Aufgrund der Nachweise von Fledermausquartieren in bereits abgerissenen Gebäuden des Planbereiches ist mindestens 6 Monate vor dem geplanten Abriss oder jeglicher baulichen Veränderung von bestehenden Gebäuden im Planbereich, aufgrund des nachgewiesenen Vorkommens der europaweit streng geschützte Artengruppe der Fledermäuse, ein detailliertes artenschutzfachliches Gutachten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die sich aus dem Gutachten ergebenden Schonzeiten und die Verpflichtungen zum Erhalt oder zur Neubeschaffung von Ersatzquartieren sind einzuhalten.
- Regenwasserleitung**
- Ein 5 m breiter Schutzstreifen ist einzuhalten
- Schutz von Versorgungsleitungen**
- Pfanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Bei Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke zu beachten.
- Fl. 16**
- 53** Vorhandenes Gebäude
- 59** Vorhandene Grundstücksgrenzen
- 63** Gemarkungsgrenze
- 64** Flurgrenze
- 65** Flurnummer
- 66** Flurstücksnummer
- Die Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg wird nachrichtlich übernommen. Die entsprechenden Vorschriften der Stellplatzsatzung sind anzuwenden.
- RECHTSGRUNDLAGEN** (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- | | |
|---------------------------------|---|
| Baugesetzbuch (BauGB) | Hessische Garagenverordnung (GaVO) |
| Baunutzungsverordnung (BauNVO) | Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg |
| Planzeichenverordnung (PlanzVO) | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) |
| Hessische Bauordnung (HBO) | Hessisches Wassergesetz (HWG) |
| Hessisches Wassergesetz (HWG) | Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG) |



BEBAUUNGSPLAN NR. 5/24, 4. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "Gisselberger Straße/Willy-Mock-Straße"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 15.07.2016 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 09.01.2017 bis 10.02.2017 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 24.07. bis 25.08.2017 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 15.07.2017 vollendet. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 15.07.2017 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am ... 29. 08. 2018 ... beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg den ... 20. 04. 2018 ...

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ... 21. 04. 2018 ... öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

MARBURG