



I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet 1 (MU 1)
(§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)

- Zulässig sind:
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften (nur im Erdgeschoss)
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke

- Nicht zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
 - Vergnügungsstätten
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes

1.2 Urbanes Gebiet 2 bis 3 (MU 2 und MU 3)
(§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO)

- Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (nur im Erdgeschoss)
 - sonstige Gewerbebetriebe (nur im Erdgeschoss)
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nur im Erdgeschoss)

1.3 Soziale Wohnraumerweiterung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Auf Flächen, auf denen Bauvorhaben mit ≥ 10 Wohneinheiten (WE) realisiert werden, wird der/die Vorhabenträger*in/Bauherr*in verpflichtet, die zum Zeitpunkt der Verpflichtung geltenden Förderbedingungen der sozialen Wohnraumerweiterung, insbesondere die Miet- und Belegungsbindung, einzuhalten. Die Einhaltung dieser Verpflichtung ist in geeigneter Weise mindestens 30 % der Wohneinheiten (mit einem entsprechenden Mindestäquivalent an der geschlossenen Gesamtwohnfläche) vertraglich gegenüber der Genehmigungsbehörde zu sichern und mit berechtigten Personen/Haushalten zu belegen.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

- 0,7 Grundflächenzahl (GRZ)
- 2,8 Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. IV Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
- BP, OK Bezugspunkt (BP) Oberkante (OK) "Frauenbergstraße" 186,00 m über NNH

zulässige Dachformen

- FD Flachdach
- z.B. 0°-5° Dachneigung
- GH max. maximale Gebäudehöhe

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 Abs. 2 und 20 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Alle gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m NNH) festgesetzt. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GHmax) festgesetzt. Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der "Frauenbergstraße" - 186,00 m über NNH.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumabschließenden Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Technikaufbauten (§ 16 BauNVO i. V. m. § 91 HBO): Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Aufbauten zur Dachnutzung (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.5) und Technikaufbauten bis zu einer Höhe von 3,5 m überschritten werden. Von dieser Regelung sind Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung sowie Geländer zur Absturzicherung ausgenommen. Um die Höhenentwicklung städtebaulich verträglich zu gestalten, ist eine Einhausung der Aufbauten vorzusehen. Selbst bei brandschutztechnischen Bedenken, sind alternative Möglichkeiten zur verträglichen Gestaltung der Aufbauten zu finden. Eine Lösung hiervon ist nicht möglich.

3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Überbaubare Grundstücksfläche im Urbanen Gebiet
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Urbanen Gebiet

Bauweise

- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung definiert. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Einfriedungen, Balkone, Überdachungen von Außenbereichen sowie durch Vordächer sind bis max. 3,0 m zulässig, dies gilt auch für den Fall, dass diese Bauteile mehr als ein Drittel der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, im Bereich von öffentlichen Verkehrsflächen nur unter Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06).

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Gebäude aller Art unzulässig (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für notwendige Zugewegungen einschl. Rampen-/Treppenanlagen, - Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Abstellflächen -anlagen für Fahrräder,
- zum öffentlichen Raum hin blickhemmend eingegrünte Sammelplätze für Wertstoff-/Restmüllbehälter,
- der Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen,
- Anlagen und Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind, sowie,
- zulässige Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien (Auskragungen) gemäß Festsetzung Nr. 3.1.

3.3 Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Es gilt eine geschlossene Bauweise.

4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m.)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen

- St/△ Zweckbestimmung Stellplätze / barrierefreie Stellplätze
- TG Zweckbestimmung Tiefgarage
- BS Zweckbestimmung Bike-Sharing

4.1 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 S. 4 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der Flächen mit entsprechender festgesetzter Zweckbestimmung zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen
(§ 12 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung gekennzeichneten Flächen im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) und nur als 1 Geschoss unter dem Erdgeschoss bezogen auf den Bezugspunkt OK "Frauenbergstraße" zulässig.

5 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)

- Strassenverkehrsflächen (öffentlich)
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Bereiche für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen (öffentlich)
 - Nachbarschaftsplatz
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
 - Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Verkehrsflächen dienen als Zufahrt ausschließlich für die erforderliche Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans angesiedelten Nutzungen. Darüber hinaus sind sie ausschließlich durch Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen zu nutzen. Die Erschließungsfunktion muss gewahrt bleiben.

5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereiche für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Benutzung durch Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen.

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Nachbarschaftsplatz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Benutzung durch Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen.

6 Grünfestsetzungen, Nutzungsregelungen, öffentliche und private Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- zu pflanzende Bäume / zu pflanzende Bäume mit der Ordnungszahl „1“
- zu erhaltende Bäume

6.1 zu pflanzende Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als zu pflanzen festgesetzte Bäume sind unter Wahrung der verkehrlichen und erschließungstechnischen Anforderungen und sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen als standortgerechte und klimaresiliente großkronige und hochstämmige Laubbäume zu wählen. Der Stammumfang soll mind. 16-18 cm betragen. Aus gestalterischer Sicht sind mehrstammige Laubbäume, die der vorgenannten Qualität entsprechen, zulässig. Anzupflanzende Bäume sind in einer unbefestigten Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall, Abgang oder Entfernung zu ersetzen. Die Größe der offenen, wasserdurchlässigen und belüfteten Baumscheibe beträgt mindestens 6 m². Im Untergrund sind für die Pflanzgrube mindestens 10 m³ ungestörter Wurzelraum bereitzustellen und nachhaltig gegen Überfahren zu sichern. Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang ist begründet um max. 5 m zulässig.

Zur fachgerechten Baumpflanzung kann der Einbau von speziellen Wurzelschutz- oder Wurzelführungselementen gehören. Das trifft insbesondere auf Neupflanzungen in der Nähe der Tiefgarage und für unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen zu, um einen dauerhaften Schutz zu gewährleisten.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete 2 und 3 (MU 2 und MU 3) sowie den Nachbarschaftsplatz sind jeweils mindestens 5 Bäume (gem. obenstehender Festsetzung) vorzusehen.

Für die in der Planzeichnung mit der Ordnungszahl „1“ versehenen zu pflanzenden Bäume entlang der Frauenbergstraße ist eine Verschiebung außerhalb des Geltungsbereiches unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang begründet zulässig. Dies ist in Abhängigkeit der Straßenraumgestaltung der Frauenbergstraße zu bewerten.

6.2 zu erhaltende Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der zu erhaltende Baum entlang des Franz-Tuczek-Wegs ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Größe 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO). Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für notwendige Zugewegungen einschl. Rampen-/Treppenanlagen, - Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Abstellflächen -anlagen für Fahrräder,
- zum öffentlichen Raum hin blickhemmend eingegrünte Sammelplätze für Wertstoff-/Restmüllbehälter,
- der Versorgung des Baugbietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen,
- Anlagen und Nebenanlagen, für die Flächen gemäß Planzeichnung mit entsprechenden Zweckbestimmungen festgesetzt sind, sowie,
- zulässige Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien (Auskragungen) gemäß Festsetzung Nr. 3.1.

6.3 Begründung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Grundstücksfreiflächen in den Urbanen Gebieten (MU 2 und MU 3), die nicht als zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO oder sonstige bauliche Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden dürfen, sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen. Dabei sind mindestens 60 % dieser Fläche als unversiegelte und wasserdurchlässige Vegetationsfläche anzulegen.

6.4 Begründung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

In der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Nachbarschaftsplatz sind mindestens 50 % dieser Fläche als unversiegelte und wasserdurchlässige Vegetationsfläche anzulegen.

6.5 Dachflächenausnutzung und Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf ihren kompletten Flächen (100%) wie folgt zu nutzen (vollständige Dachausnutzung). Neben der solaren Energiegewinnung und Dachbegrünung zählt zur Dachausnutzung die Produktion von Nahrung (z.B. als Dachgärten o.ä.) und die Nutzung als Freizeit- oder Erholungsflächen (z.B. Sport-, Spiel oder Freizeitdach o.ä.) inklusive der jeweils notwendigen Erschließungsflächen (z.B. Wegeverbindungen, Dachausstiege oder Aufgänge o.ä.). Von der Verpflichtung zur Dachausnutzung ausgeschlossen sind Flächen im Bereich von Gebäudeerkerböden und begehbaren Flächen (z.B. Terrassenflächen, Wartungswege, o.ä.). Weiter sind Grundflächen für notwendige Technikaufbauten (z.B. Fahrstuhlüberfahrten), notwendige Flächen für die Erschließung (Wartungswege), Geländer zur Absturzicherung, sonstige gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik von Begrünung freizuhaltende Dachflächen freizuhalten.

In den Urbanen Gebieten 1 bis 3 (MU 1 bis MU 3) muss auf mindestens 50 % der Bruttodachfläche extensiv begrünt werden (siehe hierzu i.V.m. Punkt 7 Solar-Gründach). Sämtliche Dachbegrünung ist mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Dafür ist blütenreiche, magerrasenartige, zertifiziertes gebietsheimische Saatgut zu verwenden. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht ist mit 15 cm herzustellen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Der Abflussbeiwert von $\leq 0,3$ ist einzuhalten.

6.6 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplans sind fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m mit einheimischen Kletter- / Klimm- oder Rankpflanzen zu begrünen, soweit die Funktionalität des jeweiligen Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Hierzu zählt auch die Umsetzbarkeit der Maßnahmen in Bezug auf mögliche Verschattung. Je angefangener Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Alternativ können die Fassadenflächen vertikal begrünt werden, wenn die Fassadenkonstruktion dies bedingt.

Als Rankpflanzen zur Fassadenbegrünung eignen sich besonders:

- Efeu (Hedera helix)
- Waldrebe (Clematis vitalba)
- Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)
- Hopfen (Humulus lupulus)
- Echtes Geißblatt (Lonicera caprifolium, Lonicera periclymenum)
- Kletterrosen, Kletterbrombeeren

7 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen vorzusehen. Die Nutzung muss als Solar-Gründach erfolgen. Um den Bewuchs des Solar-Gründachs nicht negativ zu beeinflussen, müssen die Module aufgeständert werden.

8 Oberflächenentwässerung und deren Verwendung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

In den überbaubaren Flächen, nicht überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind aus Gründen des Gewässerschutzes und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie aus Gründen der Starkregenvorsorge das unbelastete Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, grundsätzlich auf dem Grundstück zu verdunsten (z.B. über Retentionsdächer), zu verwenden (z.B. in Zisternen zur Bewässerung der Vegetation) oder zu versickern (z.B. in Retentionsräumen), wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen. Darüberhinaus anfallendes Niederschlagswasser wird dem öffentlichen Kanal gedrosselt zugeführt.

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

Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Stellplatzanlagen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Stellplatzanlagen. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio).

Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2700 K, max. 3000 Kelvin). Flackernde Fassadenstrahlungen (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Die Leuchtdichte von Anstrahlungen/selbstleuchtenden Flächen darf 2 cd/m² nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Ferner sind Dunkelmäße zu erhalten (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr). Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen (§ 35 HeiNtG).

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit wechselndem oder sich bewegendem Licht wie z.B. Plasmenschilder, laufendem oder blinkendem Licht, Laser- oder Booster-Anlagen sind nicht zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Es müssen insektenfreundliche Leuchtmittel eingesetzt werden, bei denen der Ultraviolett- und Blauanteil im Lichtspektrum möglichst gering ist (Lichtfarbe < 2700 K). Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich nutzungsspezifisch so niedrig wie möglich umzusetzen.

Eine Lichtinszenierung von Bäumen ist grundsätzlich unzulässig. In Innenhöfen im Urbanen Gebiet 1 (MU 1) ist eine Lichtinszenierung von Bäumen ausnahmsweise zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HBO)

1 Gestaltung der Grundstücksflächen

Für alle Flächenbeläge im Außenraum sind helle und nicht aufheizende Materialien zu verwenden. Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen und deren Bepflanzung ist in einem gesonderten Freiflächenplan, unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und siedlungsökologischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

2 Dächer und Dachformen

Im Plangebiet sind für Hauptkörper gemäß Nutzungsschablone nur Flachdächer und fachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° zulässig.

3 Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Für die Flächenbeläge sind helle und nicht aufheizende Materialien zu verwenden. Die Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und deren Bepflanzung ist in einem gesonderten Freiflächenplan, unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und siedlungsökologischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

III. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Bodenenkämter

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodenkämter bzw. archäologische Funde sind gem. § 21 HDStG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Altlasten und Bodenkontamination

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

Artenschutz

Die nach § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützten Brutzeiträume (01. März bis 30. September) sind zu beachten. Gem. § 37 HeiNtG sind Fensterfronten so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Brutplätze und Fledermausquartiere

An den neu errichteten Gebäuden sind jeweils pro Gebäude 3 - 5 Fledermausquartiere bzw. Nistkästen für gebäudebewohnende Vogelarten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Erdmässenauflage

Bei den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden.

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Universitätsstadt Marburg zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in ihrer gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung 1. Nachtrag

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Marburg zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flur 43 Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bestandsgebäude mit Hausnummer

Planzeichen

Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

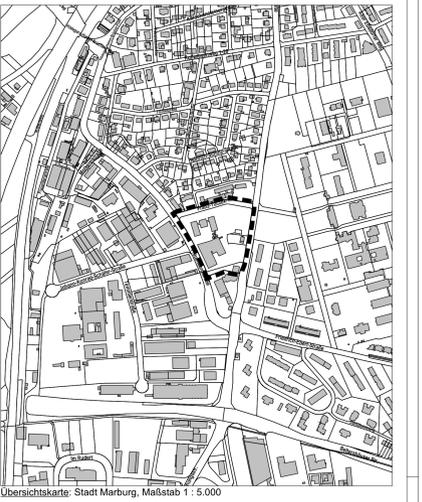
□ Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

— Schmutzwasserkanal

Sonstige Planzeichen
(§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 2 PlanZV)

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes.



Übersichtskarte: Stadt Marburg, Maßstab 1 : 5.000

Rechtsgrundlagen in ihrer aktuellen Fassung

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichungsverordnung PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDStG)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungssetzung PlanSIG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAiBodSchG)
- Hessisches Gesetz über die Universitätsstadt Marburg
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeiNtG)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2021 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom bis einschließlich

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am beschlossen worden.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den

Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE ÄMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 9/42, 2. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG
Für das Gebiet: "Franz-Tuczek-Weg/ Cappeler Straße/ Frauenbergstraße" in Marburg, Kernstadt