



**Festsetzungsinhalte des Bebauungsplans**

**Vorbereitung**  
Aufgrund der topographischen Lage des Plangebietes und der vorgesehenen Entwässerung sind die Bau- und Verkehrsflächen auf die Höhe NN 179,6 m (OK, Erschließungsstraße) aufzuschütten. Das Sondergebiet JFAZ bleibt von dieser Festsetzung ausgenommen.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB i.V.m. §§ 8 und 11 BauNVO)**
- IF** Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
    - Zweckbestimmung: „Feuerwehr“
    - Zulässig sind: die Wache der Feuerwehr mit Fahrzeughallen sowie das Trainings- und Ausbildungszentrum für alle Wehre in Marburg mit Waschküche, Übungsturm und Lager
  - SO JFAZ** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
    - Zweckbestimmung: „JFAZ“
    - Art der Nutzung: Nutzung als „JFAZ“: Jugendfeuerwehrausbildungszentrum des Landes Hessen mit Verwaltungssitz und Lehrbetrieb
  - GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
    - Zulässig sind: Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsbauwerke
    - Im GE-Gebiet sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
    - Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans und somit unzulässig.
    - Die Errichtung von Verkaufsfächern innerhalb von Gewerbebetrieben ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben zulässig.

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

- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse

**Höhenlage bei Festsetzungen**

- OK (Oberkante 1): Erschließungsstraße „Zu den Sandbeeten“: 179,6 m ü. NNH (Normalhöhennull)
- OK (Oberkante 2): Topographischer Tiefpunkt der Grundstücksfläche für das Jugendfeuerwehrausbildungszentrum (JFAZ): 177,8 m ü. NNH (Normalhöhennull)

**Höhe baulicher Anlagen**

Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten Erschließungsstraße „Zu den Sandbeeten“ (Oberkante 1: Erschließungsstraße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Für das Jugendfeuerwehrausbildungszentrum ist der Bezugspunkt (BP) die Höhe des topographischen Tiefpunktes der Grundstücksfläche (Oberkante 2: JFAZ)

- Firsthöhe Feuerwehr (FH): max. 9,5 m und 10 m ü. OK<sub>1</sub> (Ausnahme: Turmaufbauten mit max. FH: 20 m ü. OK<sub>1</sub>)
- Firsthöhe JFAZ (FH): max. 6 m und 15 m ü. OK<sub>2</sub> (Technische Aufbauten wie bspw. Antennen-, Lüftungs- oder Kommunikationsanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe von 15,00 m um max. 2,50 m überschreiten)
- Firsthöhe GE (FH): siehe Nutzungsschablone (Technische Aufbauten wie bspw. Antennen-, Lüftungs- oder Kommunikationsanlagen dürfen die einzeln festgesetzten Gebäudehöhen um max. 2,50 m überschreiten)

**Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

- Baugrenze**
  - Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
  - Überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
  - Überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
  - Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Bauweise**
  - offene Bauweise
  - geschlossene Bauweise

**Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und § 23 BauNVO)**

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen**
  - Zweckbestimmung: Stellplätze

Für das Baugbiet „Sonstige Sondergebiete - JFAZ“ gilt: Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

**Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
- Die festgesetzten Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten

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

- Straßenbegrenzungslinie**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
  - Bereiche für Fußgänger und Fahrradfahrer
  - Verkehrsberuhigter Bereich
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Ein- und Ausfahrtsbereich für die Feuerwehrfahrzeuge im Einsatzfall
  - Ein- und Ausfahrtsbereich

**Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
  - Zweckbestimmung Elektrizität
  - Zweckbestimmung Erneuerbare Energien

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

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Unterirdische Hauptabwasserleitungen
- Schmutzwasserkanal
- Regenwasserkanal
- Strom
- Telekommunikation

**Öffentliche Grünflächen, Anpflanzen von Bäumen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- Öffentliche Grünfläche**
- Anpflanzen von Bäumen/ Strauchhecke**
- Zur Durchgrünung des Gebietes und zur Aufnahme der vorgesehenen Grünstrukturen in der direkten Umgebung sind Anpflanzungen von Bäumen und Strauchhecken auf den einzelnen Grundstücken und im Straßenraum vorgesehen. Die Baumscheiben der neu anzupflanzenden Bäume sind als extensiv genutzte Wiesenbereiche anzulegen.**
- Geeignete Bäume:** Bei der Wahl von standortgerechten, einheimischen Baumarten für die Anpflanzung von Bäumen wird auf die Baumartliste in Anlage 3 der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg verwiesen.
- Zur fachgerechten Baumpflanzung gehört auch der Einbau von speziellen Wurzelschutz- oder Wurzelschutzelementen (z.B. Wurzelschutzfolien oder Wurzelschutzplatten). Das trifft insbesondere auf Neupflanzungen in der Nähe von Schutzstreifen für unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen zu, um einen dauerhaften Schutz zu gewährleisten.**

**Datengrundlage:**  
Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

**Bei gekennzeichneten Bäumen ist die vorgenannte Maßnahme zwingend erforderlich.**

**Erhaltung von Bäumen**

**Erhaltung von Sträuchern**

Die bestehenden Gehölze entlang der westlich verlaufenden Erschließungsstraße „Zu den Sandbeeten“ und entlang der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße „Lintzingsweg“ sind zu erhalten und weiter zu entwickeln.

**Grünflächengestaltung**

Die nicht bebauten oder die nicht mit Wegen, Terrassen und Nebenanlagen ausgestatteten Grundstücksflächen sind als versickerungsfähige und unversiegelte Grünflächen herzurichten und zu pflegen. Dabei sind mineralische und künstliche Materialien zum Abdecken unzulässig (Schotter- und Kiesgärten; Ein Schotter- bzw. Kiesgarten ist eine großflächig mit Steinen (Mineralgemisch) bedeckte Garten/Vorgartenfläche, in welcher die Steine das hauptsächlich Gestaltungselement sind. Pflanzen können nicht oder nur in geringer Zahl vor, wenn, dann oft durch strengen Formschchnitt künstlich gestaltet).

**Fassadenbegrünung**

Innerhalb des Bebauungsplans sind alle nach Süden und Westen gerichteten Außenwände der Gebäude und Nebenanlagen sowie deren Außenwände ohne Wandöffnungen mit einheimischen Kletter- / Klimm-, oder Rankpflanzen zu begrünen, soweit die Funktionalität des jeweiligen Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Je angefangener Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Alternativ können die Fassadenflächen vertikal begrünt werden, wenn die Fassadenkonstruktion dies bedingt. Von den Festsetzungen der Fassadenbegrünung sind Logistik- und andere Unternehmen, die Lebensmittel vertreiben bzw. transportieren, sowie Holzfassaden ausgenommen. 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

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche**
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende schmale Fläche**
- Fr** - Fahrrecht zugunsten des Feuerwehrstandortes und für Fahrdarsteller
- Lr** - Leitungsrecht zugunsten der Stadwerke Marburg

**Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**

- Lärmschutzwand (Höhe: 1,50 m)

Die Schalltechnischen Gutachten (Stoffers Akustik Ingenieurbüro vom 13.09.2021, Akustikbüro Göttingen vom 05.02.2020 sowie die 1. Ergänzung vom 29.04.2020) sind Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Kontingentierung: Der max. zulässige flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel (L<sub>WA</sub>, Angabe für Tag/Nacht in Dezibel) wird festgesetzt:

- für die Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“: L<sub>WA</sub> = 55 dB
- für das Sonstige Sondergebiet mit Zweckbestimmung „JFAZ“: L<sub>WA</sub> = 55/40 dB
- für das Gewerbegebiet (westlicher Bereich): L<sub>WA</sub> = 55 dB
- für das Gewerbegebiet (östlicher Bereich): L<sub>WA</sub> = 55/40 dB

**Bauliche und sonstige technische Anlagen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

**Förderung der Sonneneingelenutzung**

Bei der Errichtung von Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30 % der Dachflächen, vorzusehen.

**Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 HOB)**

**Dachgestaltung**

Flachdächer sind zulässig. Die Dachflächen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Sollte eine Dachbegrünung auf einzelnen Dachflächen aus Konstruktionsgründen (z.B. hohe Spannweiten) nicht möglich sein, ist dies entsprechend zu begründen.

**Gestaltung der Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze wasserundurchlässig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Flächen für Zuwegungen und Stellplätze sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterterrassen, Rasenkammern, breittüpfeliger Pflaster o. ä.) zu errichten (gemäß § 6 Abs. 2a Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg). Zufahrten können in wasserundurchlässiger Bauweise errichtet werden, wenn eine wasserundurchlässige Bauweise durch die entsprechende Frequenzierung und Belastung nicht geeignet ist. Dies ist entsprechend darzustellen und zu begründen.

**Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**Bodenmerkmale**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodenmerkmale bzw. archaische Funde sind gem. § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

**Altlasten und Bodenkontamination**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Menschen 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.

**Artenschutz**

Die nach § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützten Brutzeiträume (01. März bis 30. September) sind zu beachten.

**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.

**Ermassenausgleich**

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

**Baumschutzsatzung**

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

**Stellplatzsatzung**

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. Aufgrund der Verbindung von Versorgungsanlagen im Betriebsablauf der Freiwilligen Feuerwehr sind die im Stellplatzsatzung vorgesehenen Baumpflanzungen, anstatt zwischen den einzelnen Stellplätzen, im direkten Umfeld der Stellplätze vorzunehmen. Dies betrifft ausschließlich den südlichen Teil des geplanten Feuerwehrstützpunktes.

**Niederschlagswasser**

Anfallendes Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll gem. § 37 Abs. 4 Hessisches Wassergesetz (HWG) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

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

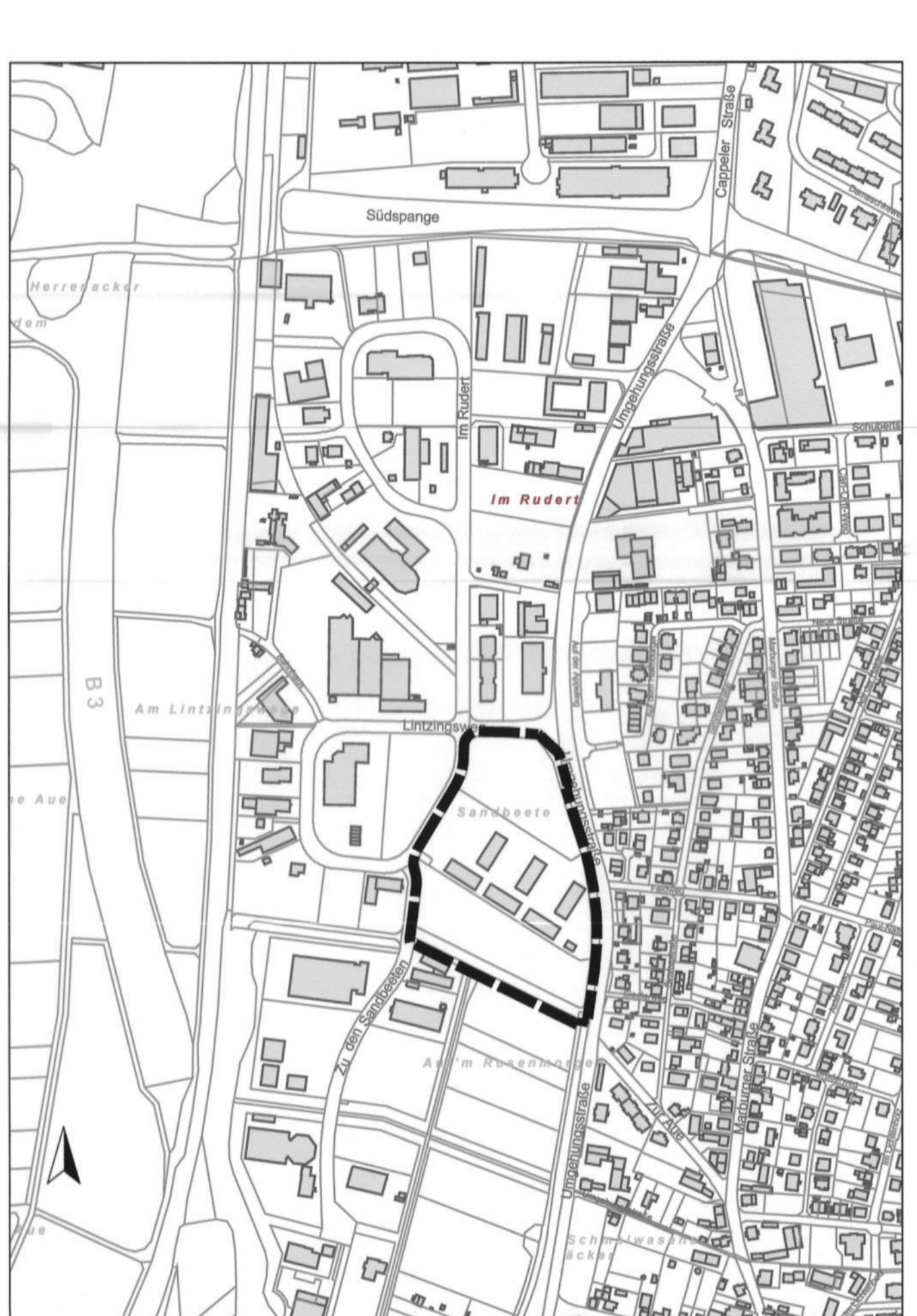
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches**

**Sonstige Planzeichen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)**

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Flurgrenze
- Flurnummer
- Vorhandene Grundstücksgrenze
- Flurstücks-Nummer
- Bestandsgebäude
- Hausnummer
- Vorhandene Einfriedung (Zaunanlage)
- Vorhandene Böschung

**Rechtsgrundlagen:**

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsgesetz vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2886), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 21) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch (BauGB)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 21) geändert worden ist.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO)
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeileitungsverordnung PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Verkündet als Artikel 1 vom 28. Mai 2018 (GVBl. S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2023 (GVBl. S. 582).
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. S. 211).
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungs sicherstellungsgesetz PlanSiG) vom 20. Mai 2020 (BGBl. I S. 1041), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist.
- Hessisches Wassergesetz (HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. S. 548), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. Juni 2023 (GVBl. S. 473, 475).
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz - HAltBodSchG) vom 28. September 2007, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2021 (GVBl. S. 602, bei S. 701)
- Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg



Übersichtskarte: Stadt Marburg Maßstab 1 : 5.000

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18/17, 1. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "Feuerwehrstützpunkt und Jugendfeuerwehrausbildungszentrum" in Marburg, St. Cappel**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 14.12.2018 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

**ANHÖRUNGSVERMERK**  
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.10.2019 bis 01.11.2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 21.10.2019 bis einschließlich 01.11.2019.

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 01.03.2021 bis 31.03.2021 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 20.02.2021 vollendet.

**2. OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 02.05.2022 bis 03.05.2022 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im selben Zeitraum. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 25.04.2022 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 20.10.2023 beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Marburg, den 23.10.2023

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / HIKKAFRETTEN**  
Der Bebauungsplan wurde am 26.10.2023 amtlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

