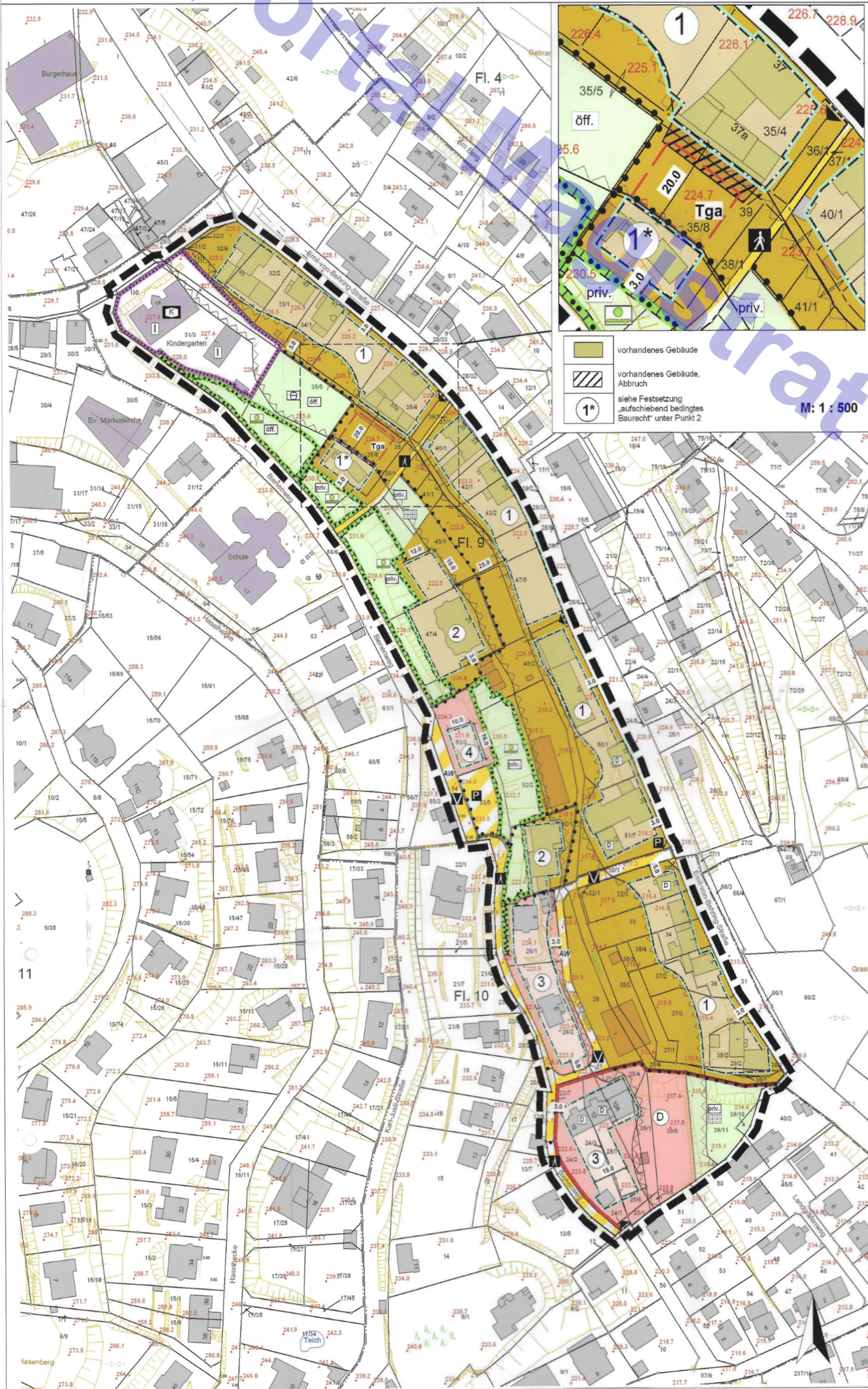


BEBAUUNGSPLAN NR. 24 / 4 „BIENENWEG“

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)



PLANZEICHEN GEMÄß PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO:
Die Ausnahmen des § 4(3) BauNVO sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanes, die entsprechenden Nutzungsarten sind unzulässig.

MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gem. § 9(1) 1 BauGB i.V.m. § 1(5) u. (6) BauNVO:
Gartenbaubetrieb sowie Vergnügungstätten i. S. § 4a(3) Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) 1 BauGB)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
(bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung)
i.V.m. § 19(4) BauNVO:
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgarage), höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,7 überschritten werden.

I II Zahl der Vollgeschosse (als **Höchstmaß**)
- genehmigt vorhandene bauliche Anlagen mit einer größeren Anzahl an Vollgeschossen genießen Bestandschutz

II - III Zahl der Vollgeschosse (als **Mindest- und Höchstmaß**)
- genehmigt vorhandene bauliche Anlagen mit einer größeren Anzahl an Vollgeschossen genießen Bestandschutz

Baugebiet	bauliche Nutzung	GRZ	Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
1	MI	0,4	II - III	
2	MI	0,4	III	
3	WA	0,3	II	o
4	WA	0,3	I	o

zu **1*** **Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9(2) 2 BauGB)**

Zur Sicherstellung der klimatischen Erfordernisse („Kaltluft-schneise“) ist im Bereich der festgesetzten, mit 1* gekennzeichneten Baufläche die Errichtung von baulichen Anlagen erst dann zulässig, wenn die Bebauung auf den Flstn. 35/4, 39 u. 35/8 auf ein durch die festgesetzte Baugrenze definiertes Maß (s. schraffierte Darstellung) zurückgenommen wurde.

Es ist zu jedem Zeitpunkt die Freihaltung eines mindestens 20 m breiten Korridors von baulichen Anlagen über der Geländeoberfläche zwischen der Bebauung an der Emil-von-Behring-Straße (Flst. 35/4) und einer ergänzenden Bebauung im südwestlichen Teil des Flstes. 35/8 zu gewährleisten (s. planzeichnerische Darstellung).

1* = LV.m. § 81 HBO

Im Falle der Realisierung von drei Vollgeschossen ist ein Dachgeschossausbau bzw. die Errichtung eines Staffelgeschosses unzulässig. In diesem Fall ist ein Flachdach mit einer Dachbegrünung auszuführen.

Die Oberkante baulicher Anlagen beträgt $Z_{Kmax} = 236$ m üB. NNH

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9(1) 2 BauGB)

o offene Bauweise

Baugrenze
überbaubare Fläche
nicht überbaubare Fläche

4. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9(1) 4 und 22 BauGB)

Flächen für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage), den Nutzungen und Nutzungsberechtigten im Bereich der Flstn. 35/4 und 35/8 zugeordnet.

5. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9(1) 5 BauGB)

Kindergarten

6. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9(1) 10 BauGB)
(Bevorzugte Zugbahn bodennaher Kaltluft, ÖKOPLAN, Mannheim 2012, Abb. 10)

Zulässig sind eine gärtnerische Nutzung (mit Anpflanzungen bis maximal Blüme 2. Ordnung) sowie die Errichtung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen sofern diese zu 100 % wasserdruchtunfähig befestigt sind; Flächenversiegelungen sind unzulässig!

7. Verkehrsflächen (§ 9(1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

- Öffentliche Parkfläche
- Fußweg
- Anliegerweg
- verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

- Einfahrt / Einfahrtbereich

8. Grünflächen (§ 9(1) 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Spielplatz

Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung Gehölzbestand

Private Grünfläche
- Zweckbestimmung Gehölzbestand

Private Grünfläche
- Zweckbestimmung Haus- und Freizeigarten

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9(1) 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung der Gehölzstrukturen

10. Einsatz erneuerbarer Energien (§ 9(1) 23 b BauGB)

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

FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHTLICHEN BESTIMMUNGEN (hier: Hess. Bauordnung, Hess. Wassergesetz (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 81(1) HBO) und § 37(4) HWG

1. Dachgestaltung

Flachdach / Satteldach
Dachneigung 0 – 38°

2. Brauchwassernutzung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist in Zisternen zu sammeln und zur Brauchwassernutzung und/ oder zur gärtnerischen Nutzung zu verwenden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE (§ 9(6) BauGB)

1. Katasterdarstellungen

Flurnummer
Flurgrenze
Flurstücknummer
vorhandene Grundstücksgrenzen
vorhandene Gebäude

2. Denkmalschutz (HDSchG)

Einzelkulturdenkmal
Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutzgesetz unterliegen.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. (§ 20 HDSchG)

3. Verwendung von Niederschlagswasser (§ 55(2) HWG)

Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften nach wasserwirtschaftliche Belange entgegen stehen.

4. Artenschutz (§§ 39(5) Nr. 2 und 44 BNatSchG)

Eine Baufeldvorbereitung sowie Rückschnitte oder Rodungen von Gehölzen dürfen nur zum Zeitpunkt außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (01.10. – 01.03.) durchgeführt werden. Vor Bau-, Abriss oder Sanierung von Gebäuden sowie vor dem Fällen/ Roden von Gehölzen ist in jedem Fall zu prüfen, ob hiervon geschützte Arten betroffen sind und ggfs. durch geeignete Maßnahmen (Vermeidungsmaßnahmen, cEF-Maßnahmen) sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten. Auf die Ausführung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (Simon & Widdig, Büro für Landschaftsökologie, Marburg, Juli 2013) wird ausdrücklich hingewiesen.

5. Altflächen / Bodenverunreinigungen

Hinweise oder Erkenntnisse bezüglich vorhandener Bodenbelastungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches liegen nicht vor. Werden bei der Durchführung von Erdarbeiten Bodenverunreinigungen, Altablagerungen oder sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, sind umgehend die zuständigen Behörden zu informieren.

6. Stellplätze

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden subsidiär durch die Vorschriften der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg in der zum Zeitpunkt der Baugrunderstellung bzw. Genehmigungsfreistellung geltenden Fassung ergänzt.

SONSTIGE PLANZEICHEN

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Böschungen
vorhandene Geländeoberfläche, Höhenpunkte in m üB NN
Bemaßung
vorhandene Gebäude, Abbruch
(vgl. aufschiebend bedingtes Baurecht, Festsetzung 2)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)

PLANSTAND: Januar 2013
zuletzt überarbeitet: Januar 2014

Maßstab: 1 : 1000

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hess. Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

PLANUNGSGRUPPE PROF. DR. V. SEIFERT
Regionalplanung * Stadtplanung * Landschaftsplanung
Breiter Weg 114,
35440 Linden – Leigestern
Tel.: 06403 9503-21 Fax: 06403 9503-30 e-Mail: mruick@seiferplan.de



Lage im Gebiet M=1:5000

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum BNatSchG (HAGBNatSchG)

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 / 4
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET:
MARBURG MARBACH „BIENENWEG“, 8. ÄNDERUNG
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.12.2001 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 25.02.2013 bis 08.03.2013 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 05.06. bis 06.06.2014 stattgefunden.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 25.04.2014 erfolgt.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27.02.2015 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 13.03.2015 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

