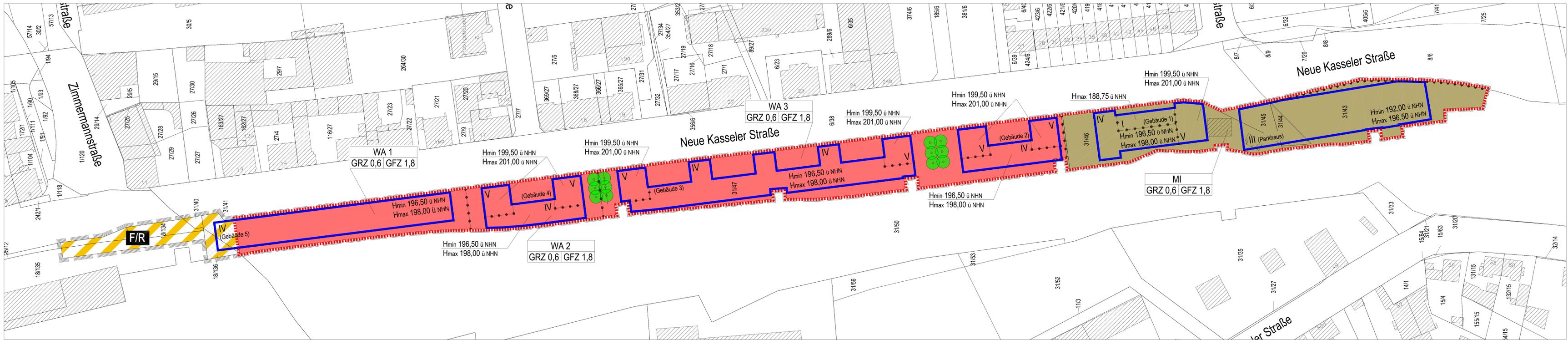


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/16 "Neue Kasseler Straße"

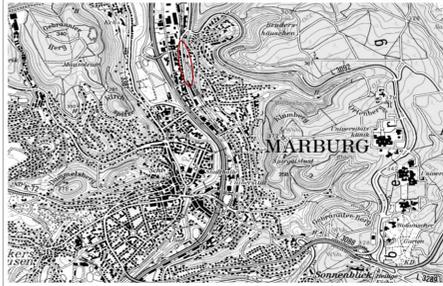


M 1 : 500

Legende

Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4 und 6 BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) Mischgebiet MI	Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (Gebäude 2) Bezeichnung der Gebäude gem. Vorhaben- und Erschließungsplan Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB) Bahnanlage (planfestgestellte Fläche gem. § 18 AEG)	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO) GRZ Grundflächenzahl als Höchstzahl GFZ Geschossflächenzahl als Höchstzahl IV Geschosszahl als Höchstzahl Hmin Mindest-Gebäudehöhe in Meter über NNH (Normalhöhenfuß) Hmax maximale Gebäudehöhe in Meter über NNH (Normalhöhenfuß)	Kartengrundlage Legenschaftskarte der Stadt Marburg M 1:500 Amt für Bodennutzung Marburg Stand: August 2014 5/8 Flurstücknummer Flurstücksgrenzen Gebäude (Bestand)
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO) Baugrenze	Verkehrsräume öffentliche Verkehrsfläche besondere Zweckbestimmung "Fuß-Radweg" Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) Anpflanzen von Bäumen	

ERMÄCHTIGUNG § 9 (1) BauGB § 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO i. V. mit § 1 (6) BauNVO § 1 (7) Nr. 1 BauNVO § 9 (1) Nr. 7 BauGB § 6 BauNVO i. V. mit § 1 (5) und (6) BauNVO § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO § 19 BauNVO	FESTSETZUNGEN A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1 Bedingte Festsetzung Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Plan gekennzeichnet. 2 Art der baulichen Nutzung 2.1 Allgemeines Wohngebiet In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die folgenden gem. § 4 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig: - Gartenbaubetriebe sowie - Tankstellen. 2.2 Mischgebiet Im Mischgebiet MI sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig: - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen, - Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsproduktion sowie - Vergnügungsgaststätten. 3 Maß der baulichen Nutzung Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einschieb in den Plan festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch diese Anlagen im Mischgebiet MI sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. ERMÄCHTIGUNG § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 (2) BauNVO § 19 BauNVO	3.2 Höhe der baulichen Anlagen Die Mindest-Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe sind durch Einschieb in den Plan festgesetzt. Die Mindest-Gebäudehöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss der Außenwände. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindest-Gebäudehöhe ist nicht zulässig. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmass von 2,00 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 2,00 m von der Fassade zurücktreten. 3.3 Baugrenzen Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone oder Terrassen um bis zu 2,0 m ist zulässig. 3.4 Nebenanlagen und Stellplätze Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig. 4 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien Auf mindestens 30 % der Dachflächen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen. 5 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Maßnahmen zur Vermeidung Die im „Antragsverfahrenlichen Fachbeitrag“ (Simon & Widdig, Juni 2014) beschriebene Maßnahme zur Vermeidung „1.1 - Baucollargierung: Die Vorbereitung des Baufeldes (Röschung, Abbruch von Gebäuden) darf nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Das Baufeld ist anschließend bis zum Beginn der Baulätigkeit von Aufwuchs freizuhalten.“ ist zu beachten.	6 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB 6.1 Grundstücksflächen Die Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je angefangenen 600 m ² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind in ihrer genauen Lage zweckentsprechend zu wählen. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen. 6.2 Dachbegrünung Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen sowie die Flächen für notwendige technische Aufbauten. 6.3 Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf Baugrundstücken Stellplätze, Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen ist zu gewährleisten. 7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB 7.1 Schallschutz Die schallschutztechnische Untersuchung (Fritz GmbH, 02.03.2015) ist Teil der Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/16. Die Aussagen der schallschutztechnischen Untersuchung sind auf Ebene der Baugenehmigung umzusetzen. An den Ostfassaden der neu zu errichtenden Bebauung im Geltungsbereich sind keine Fenster vor Außenbalkonen zulässig. Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Verkehrslärmimmissionen, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz der Außenbalkone gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschallschuldung der Außenbalkone gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden. In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich.	7.2 Erschütterungsschutz Die erschütterungstechnische Untersuchung (Fritz GmbH, 02.03.2015) ist Teil der Begründung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/16. Die Aussagen der erschütterungstechnischen Untersuchung sind auf Ebene der Baugenehmigung umzusetzen. Zur Reduzierung der Erschütterungsmissionen ist eine der im Gutachten genannten möglichen Maßnahmen (z.B. Bodenplatte mit einem elastischen Lager aus Gummi-Noppen-Matten) im Rahmen der Bauausführung umzusetzen. Baumwuchsschutz Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Universitätsstadt Marburg zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung. Stellplatzsatzung Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt über die Textliche Festsetzung Nr. 11 hinaus die Satzung der Stadt Marburg zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung. B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO) § 81 (1) Nr. 1 HBO 8 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen Als Dachform sind nur Flachdächer (max. Neigung 2°) zulässig. 9 Grundstückseinfriedungen Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken oder beidseitig in Hecken eingefassten Zäunen in einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. 10 Standplätze für Abfallbehälter Standplätze für Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren, in eigenständigen Abstellräumen anzuordnen, mit Rankpflanzen einzugrenzen und mit Säubäumen oder Hecken aufzufassen. § 9 (1) Nr. 24 BauGB 11 Anzahl Stellplätze Die Zahl der gem. § 3 und Anlage 1 der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) erforderlichen Stellplätze für PKW wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sowie für das Mischgebiet MI mit 0,5 Stellplätze je Wohnung (entsch. Baueinheiten) festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sind keine Stellplätze für PKW nachzuweisen. C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAMME § 9 (6) BauGB Bahnflächen Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine gem. § 18 AEG gewidmete Bahnfläche, die als solche im Plan durch Schraffur gekennzeichnet ist. Die Überlagerung der planfestgestellten Fläche mit Festsetzungen gem. § 9 BauGB wurde von Seiten des Eisenbahnbundesamtes (EBA) mit Schreiben vom 29.03.2016 gestattet.	D. HINWEISE § 81 (1) Nr. 3 HBO § 81 (1) Nr. 3 HBO E. RECHTSGRUNDLAGEN - Baugesetz (BauGB) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - Planungsverordnung (PlanV) - Hessische Bauordnung (HBO) - Hessisches Wassergesetz (HWG) - Garagenverordnung (GeVO) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)
--	--	--	---	--	--



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Universitätsstadt Marburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/16
"Neue Kasseler Straße"

ANP
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Michael Dreyer
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
Barbara Frey-Görsch
Dipl.-Ing. Architekt BGA DWA
Hessersstraße 2, D-34150 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-23 Fax +49 (0)561 70775-25
E-Mail: info@anp.de www.anp.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6/16
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
"Neue Kasseler Straße"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSEVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.07.2014 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 11.05.2015 bis 10.06.2015 stattgefunden.

1. OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 11.12.2015 bis 26.01.2016 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 04.12.2015 vollendet.

2. OFFENLEGUNGSVERMERK
Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 03.03. bis 24.03.2016 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 24.02.2016 vollendet.

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

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg, den

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNGSKRAFFTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplans wurde am öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT