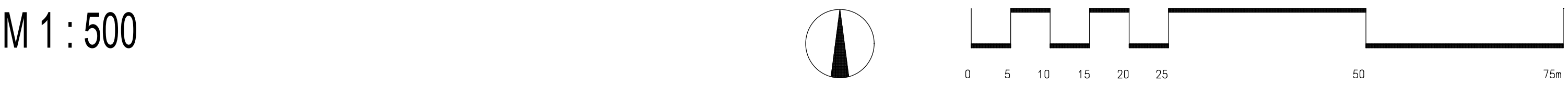
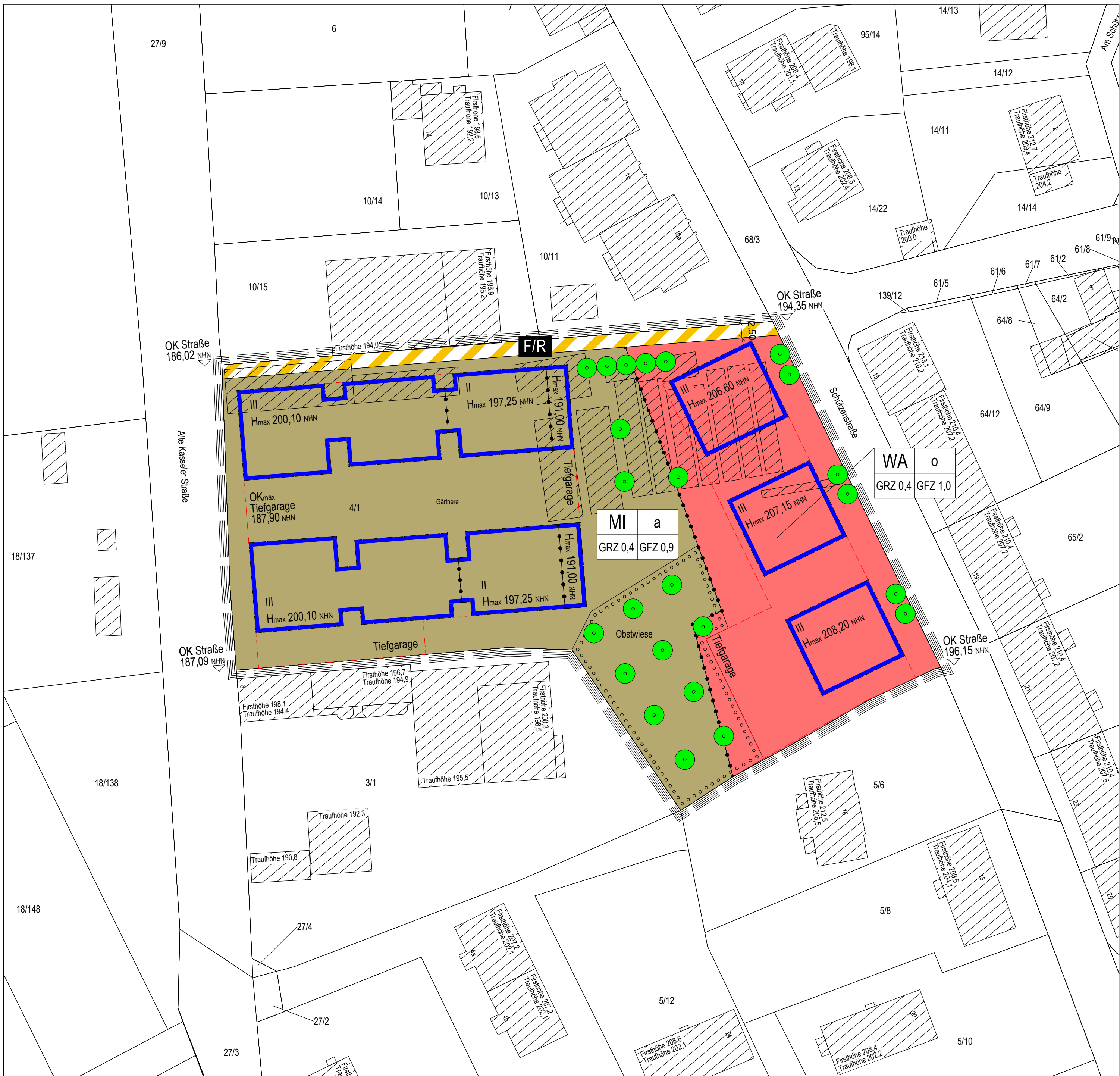


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/13-1 für das Gebiet Schützenstraße / "Alte Gärtnerei"



Legende

Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4 und 6 BauNVO)

MI Mischgebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl als Höchstzahl

GFZ Geschossflächenzahl als Höchstzahl

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise

III Geschosszahl

Hmax maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)

OKmax maximale Deckenoberkante Tiefgarage in Meter über NHN (Normalhöhennull), ohne Begrünungsüberdeckung

Nutzungsschablone

Baugebiet

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

F/R öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fuß-/Radweg'

Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

First- bzw. Traufhöhen der umgebenden Bebauung in Meter über Normalnull (NN) entsprechend der digitalen topographischen Stadtkarte (DTS) Marburg

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte der Stadt Marburg M 1:500

Amt für Bodenmanagement Marburg

Stand: Mai 2012

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenzen

Gebäude (Bestand)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1 Bedingte Festsetzung

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die folgenden gem. § 4 (3) 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:

 - Einzelhandel
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen sowie
 - Vergnügungsstätten.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einscrib in den Plan festgesetzt. 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 3 m nicht überschreitet.

3.2 Baugrenzen

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone um bis zu 2,0 m ist zulässig.

4 Bauweise

Im Mischgebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 60m.

5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Stellplätze sind bis auf erforderliche Besucherstellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

6 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.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 CEF-Maßnahme

Die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ (Simon & Widdig, November 2012) beschriebene CEF-Maßnahme

CEF 1 – Anbringen von drei Nisthilfen für den Feld- und Haussperling ist vor dem 1. März des Jahres, in dem die Abbruch- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden, in der im Fachbeitrag beschriebenen Form umzusetzen. Nach Abschluss der Bautätigkeit sind die Nisthilfen dauerhaft an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Das Umhängen hat außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit von 1.10 bis 28.02., zu erfolgen.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ (Simon & Widdig, November 2012) beschriebene Maßnahme zur Vermeidung

„V 1 – Bauzeitenregelung: Die Vorbereitung des Baufeldes (Rodung, Abbruch von Gebäuden) darf nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Das Baufeld ist anschließend bis zum Beginn der Bautätigkeit von Aufwuchs freizuhalten.“

ist zu beachten.

8 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.1 Anpflanzen von Bäumen

Als neu zu pflanzende Bäume sind einheimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme, 3x verpflanzt. Stammumfang mindestens 14 – 16 cm oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Zahl der Bäume ist als Mindestanzahl bindend, die genaue Lage der Bäume ist zweckentsprechend zu wählen.

Für mindestens 60 % der zu pflanzenden Bäume sind Baumarten gemäß der Artenliste Bäume zu wählen.

8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen ist als Obstwiese mit mindestens 10 hochstämmigen Obstbäumen robuster Arten und Sorten auf stark wachsenden Unterlagern herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch je 4 m²). Für mindestens die Hälfte der zu pflanzenden Sträucher sind Straucharten gemäß der Artenliste Sträucher zu wählen.

8.4 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, sofern nicht überbaut, mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,40 m zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zugänge und Zufahrten.

8.5 Dachbegrünung

Alle Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen sowie die Flächen für notwendige technische Aufbauten.

8.6 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen ist zu gewährleisten.
- § 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO

§ 6 BauNVO

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 (2) BauNVO

§ 16 (2) und 18 BauNVO

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 (6) BauNVO

§ 9 (1) Nr. 23b BauGB

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

- 8.7 Pflanzliste**

Bäume	Feld-Ahorn	Sträucher	Hain-Buche
Acer campestre	Berg-Ahorn	Cornus betulus	Cornus mas
Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Hassel
Acer campestre	Roßkastanie	Crategeus monogyna	Weißdorn
Aesculus hippocastanum	Scharlach-Roßkastanie	Ligustrum vulgare	Liguster
Aesculus carnea	Sand-Birke	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Betula pendula	Trauben-Eiche	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Stiel-Eiche	Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus robur	Winter-Linde	Rosa corymbifera	Hecken Rose
Tilia cordata	Gemeine Esche	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Fraxinus excelsior	Blumen-Esche	Salix caprea	Sal-Weide
Fraxinus omnis	Hainbuche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus		Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Crategeus laevigata		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Paul's Scarlet	Rotdorn		
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus spec.	Apfel / Zierapfel		
Pyrus spec.	Birne / Wildbirne		

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

Die schalltechnische Untersuchung (Fritz GmbH, 30.10.2012) ist Teil der Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/13-1. Die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung sind auf Ebene der Baugenehmigung umzusetzen.

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 Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden orientiert sind, die in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung (Fritz GmbH, 30.10.2012, Anlage 2 der Begründung) dem Lärmpegelbereich IV oder höher zugeordnet werden, ist der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich. Im Falle des Lärmpegelbereiches III wird der Einbau von schalldämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Entsprechend des Anhang 4 der schalltechnischen Untersuchung wurde folgende Lärmpegelbereiche (Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109) für die geplanten Gebäude je Geschossebene ermittelt:
- Erdgeschoss**

	Fassade Nord	Fassade Süd	Fassade West	Fassade Ost
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus A)	II	IV	IV	-
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus B)	II	II	II	-
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus C)	II	II	-	I
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus D)	II	IV	V	-
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus E)	I	III	I	-
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus F)	II	III	-	-
Gebäude 3, Schützenstraße (Haus A)	III	III	III	IV
Gebäude 4, Schützenstraße (Haus B)	III	III	III	IV
Gebäude 5, Schützenstraße (Haus C)	III	IV	IV	IV

1. Obergeschoss

	Fassade Nord	Fassade Süd	Fassade West	Fassade Ost
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus A)	III	IV	IV	-
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus B)	II	II	II	-
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus C)	II	II	-	II
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus D)	II	IV	V	-
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus E)	II	IV	II	-
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus F)	II	III	-	II
Gebäude 3, Schützenstraße (Haus A)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 4, Schützenstraße (Haus B)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 5, Schützenstraße (Haus C)	IV	IV	IV	IV

2. Obergeschoss

	Fassade Nord	Fassade Süd	Fassade West	Fassade Ost
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus A)	III	IV	IV	-
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus B)	II	II	II	-
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus C)	II	II	-	II
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus D)	II	V	V	-
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus E)	II	IV	II	-
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus F)	II	IV	-	II
Gebäude 3, Schützenstraße (Haus A)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 4, Schützenstraße (Haus B)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 5, Schützenstraße (Haus C)	IV	IV	IV	IV

3. Obergeschoss/Stattgeschoss

	Fassade Nord	Fassade Süd	Fassade West	Fassade Ost
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus A)	III	IV	IV	-
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus B)	II	IV	-	III
Gebäude 1, Alte Kasselstraße (Haus C)	II	V	-	-
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus D)	III	V	V	-
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus E)	III	IV	-	III
Gebäude 2, Alte Kasselstraße (Haus F)	II	IV	-	III
Gebäude 3, Schützenstraße (Haus A)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 4, Schützenstraße (Haus B)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 5, Schützenstraße (Haus C)	IV	IV	IV	IV
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

10 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

11 Grundstückseinfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken oder beidseitig in Hecken eingefassten Zäunen in einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

12 Standplätze für Abfallbehältnisse

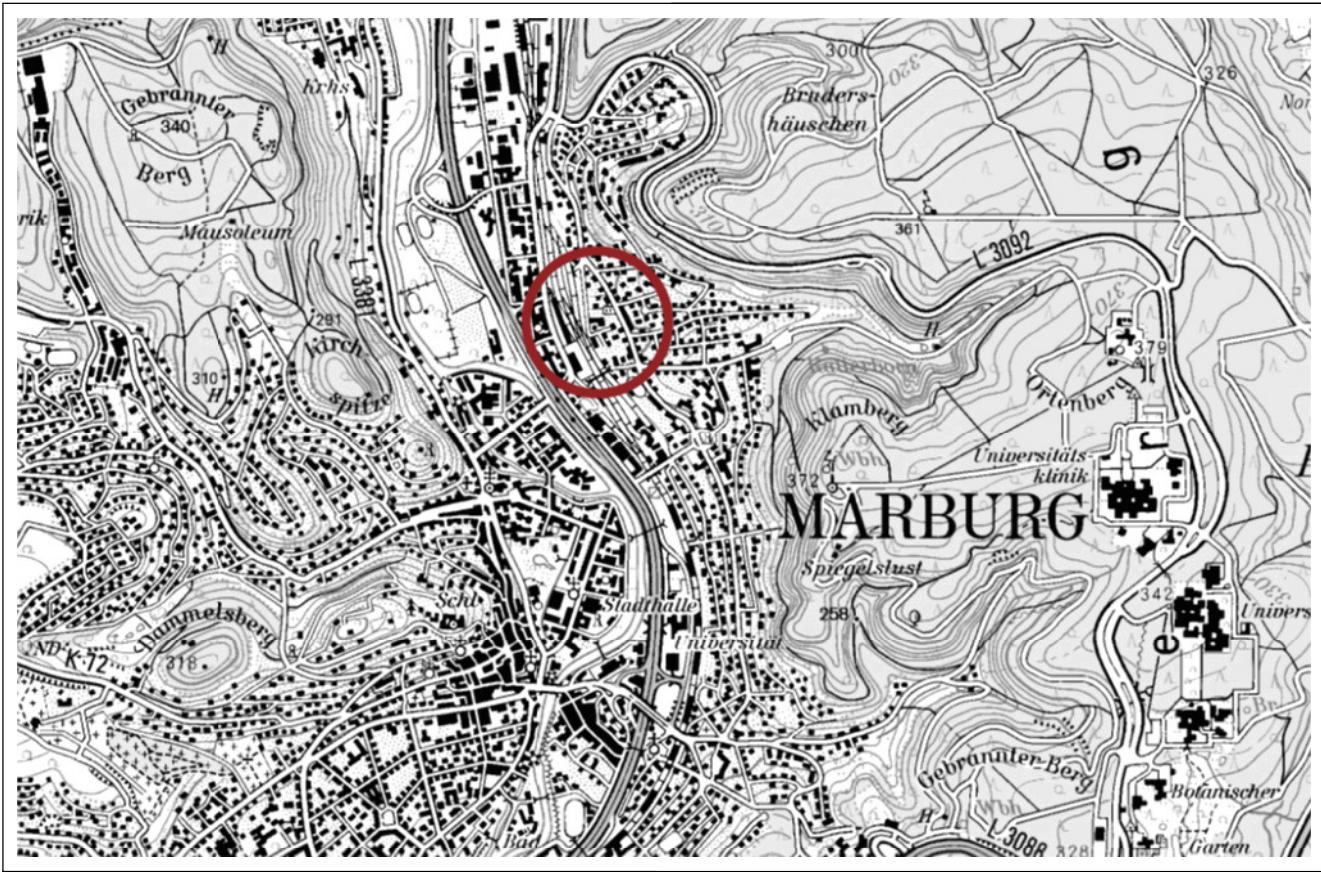
Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzufpflanzeln.

C. HINWEISE

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

D. RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Planzonenverordnung (PlanZV)
 - Hessische Bauordnung (HBO)
 - Hessisches Wassergesetz (HWG)
 - Garagenverordnung (GaVO)
 - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)



Universitätsstadt Marburg
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/13-1
für das Gebiet Schützenstraße / "Alte Gärtnerei"

ANP

Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Michael Berghofer
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
Barbara Ertmer-Brückmann
Dipl.-Ing. Architekt BDA DWB

Hessental 2 · D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 · Fax +49 (0)561 70775-23
E-mail: info@anp-st.de · www.anp-st.de

M 1 : 500
18. Juli 2013

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6/13-1
DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET SCHÜTZENSTRASSE / „ALTE GÄRTNEREI“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2013 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 10.12.2012 bis 11.01.2013 stattgefunden.

Oberbürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15.05.2013 bis 17.06.2013 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 08.05.2013 vollendet.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

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

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den _____

Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

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

Oberbürgermeister

