

# PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO )

GE

### Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbegebieten.

Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO). Ausgeschlossen sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie die folgenden Anlagen: Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsvorhaben, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll; Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Somit sind nach § 8 BauNVO mit den o.a. Einschränkungen zulässig:  
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.  
Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Anlagen für sportliche Zwecke.

GI

### Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie die folgenden Anlagen:

Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsvorhaben, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll; Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Somit sind nach § 9 BauNVO mit den o.a. Einschränkungen zulässig:  
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8

Grundflächenzahl

5,0

Baumassenzahl

## Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

OK 325 m ü. NN

Oberkante des Gebäudes über der Normalnull

Überschreitungen der festgesetzten Bebauungshöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (Dachaufbauten, Schornsteine, Oberlichter, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte etc.) sind zulässig.

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



a

Baugrenze

abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten.

(§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

## Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

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

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



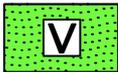
Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



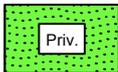
Verkehrsgrün

## Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



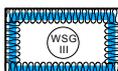
Elektrizität - Trafostation, geplant

## Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



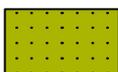
Private Grünfläche

## Umgrenzung von Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

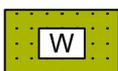


Wasserschutzgebiet, Zone III

## Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.18 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für die Landwirtschaft - Wirtschaftsweg

## **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Bestehende standortgerechte Bäume sind zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung standortgerechter Bäume zu ersetzen.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. (Hinweise: die gesetzlichen Grenzabstände nach §§ 38ff. NachbG sowie die DIN 18920 zu beachten.)

Die nicht überbauten und nicht für Stellplatz- und Erschließungsanlagen benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen mit festgesetzten Baumstandorten sind keine Veränderungen der vorhandenen Geländehöhen zulässig. Ausnahmsweise sind Veränderungen der Geländehöhen im Zusammenhang mit untergeordneten Erschließungsanlagen zulässig.



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



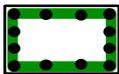
Aufwertungsmaßnahmen:

Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland. (*Festsetzung aus dem Alt-Bebauungsplan Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof II"*)



Aufwertungsmaßnahmen:

Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland. (*Festsetzung aus dem Alt-Bebauungsplan Nr. 26/11 "Görzhäuser Hof II"*) Herstellung einer straßenbegleitenden Immissions-schutzbepflanzung in wechselnder Breite von 5 - 10 m aus standortheimischen Bäumen.



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



Bäume (anzupflanzen)



Bäume (erhalten)

Stellplatzbäume:

Pro angefangener vier Stellplätze ist direkt diesen zugeordnet mindestens 1 Laubbaum (entsprechend der Stellplatzsatzung) anzupflanzen. Die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheibe hat mind. 6 qm zu betragen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperrern und Rammschutzeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.

Grundwasserschutz und -neubildung:

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten mit anschließender Nutzung für gärtnerische Zwecke oder als Brauchwasser im Gebäude, falls dies möglich ist. Bei Verwendung von Gründächern (extensive oder intensive Dachbegrünung) kann auf die Brauchwassernutzung verzichtet werden. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser einschließlich des Zisternenüberlaufs ist in die zugeordnete Entwässerungsanlage im öffentlichen Raum abzuleiten.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben ist jeweils zu prüfen, inwieweit evtl. anfallendes belastetes Niederschlagswasser von Fahr- und Hofflächen zunächst über betriebsinterne Vorbehandlungsanlagen abzuleiten ist.

Falls die Bebauung in Schichtwasserhorizonte eingreift, sind die betroffenen Gebäudeteile als Weiße Wanne auszubilden. Alternativ dazu kann evtl. auftretendes Schichtwasser in Versickerungsanlagen auf den Grundstücken geleitet werden. Der Überlauf der Versickerungsanlage kann an die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen angeschlossen werden.

#### Bodenschutz:

Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausbaweise herzustellen, soweit keine Wasserschutzgründe dagegen sprechen.

## **SONSTIGE PLANZEICHEN**



**LEK=  
65/50 dB(A)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die für die Teilflächen des Plangebietes festgesetzten Emissionskontingente LEK (tags/nachts) nach DIN 4591 weder tags (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.  
Der Nachweis der Einhaltung muss nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. (§ 9 Abs.1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 4 BauNVO)

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO)**

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen

Anlagen der Außenwerbung sind nur an Stätten der eigenen Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht an Bäumen oder oberhalb der Trauflinie angebracht werden, dürfen gestalterisch bedeutsame Bauglieder nicht überdecken. Als Werbeanlagen sind unzulässig: Blinklichter, bewegliche Scheinwerfer, Laserlichtanlagen und bewegliche Leuchtwerbbeanlagen.

Fensterlose Gebäudeaußenwände sind je angefangener 5,0 m mit mindestens einer standortgerechten Rank- bzw. Kletterpflanze zu begrünen.

Stark reflektierende Fassadenmaterialien und Dacheindeckungen, fernwirksame Fassadenbeleuchtung sowie großflächige, fernwirksame Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

## **HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **DENKMALSCHUTZ**

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

### **ALTLASTEN**

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Mensch und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend nach § 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAItBodSchG) das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

### **BODENSCHUTZ**

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

### **TRINKWASSERSCHUTZ**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert die beiden nachfolgend genannten Trinkwasserschutzgebiete der Univesitätsstadt Marburg:

- Wasserschutzgebiet für die Trinkwassergewinnungsanlagen der Universitätsstadt Marburg/Lahn, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 27/1971, S. 1099 ff.
- Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlage Tiefbrunnen Michelbach in der Gemarkung Michelbach der Stadt Marburg zugunsten der Stadtwerke Marburg, veröffentlicht im Staatsanzeiger für das Land Hessen, Nr. 18/2007, S. 895 ff.

die jeweiligen Schutzgebietsverordnungen sind zu beachten.

## BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE

### Sonstige Bäume:

Bei der Baumartenwahl wird auf die Baumartenliste der Stadt Marburg (Stellplatzsatzung der Stadt Marburg) verwiesen.

### Heckenpflanzungen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha	- Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
(Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose - Rosa rugosa)	

### Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	- Wein
Lonicera caprinifolia	- Geißschlinge
Humulus lupulus	- Hopfen
Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrübe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen	