

Bebauungsplan Nr. 2/4 der Universitätsstadt Marburg für das Gebiet "Campus Firmanei - Universitätsbibliothek"



AUFSTELLUNGSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.02.2010 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.05.2010 bis zum 11.06.2010 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.05.2012 bis zum 22.06.2012 stattgefunden.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 05.05.2012 vollendet.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB am beschlossen worden.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANS:

Marburg, den

Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/ INKRAFTTRETEN

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

Oberbürgermeister

Bauleitplanung

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT



Bearbeitung:



LANDSCHAFTSARCHITEKTUR
und ÖKOLOGIE

An der Eschollmühle 30
64297 Darmstadt

STADTPLAN

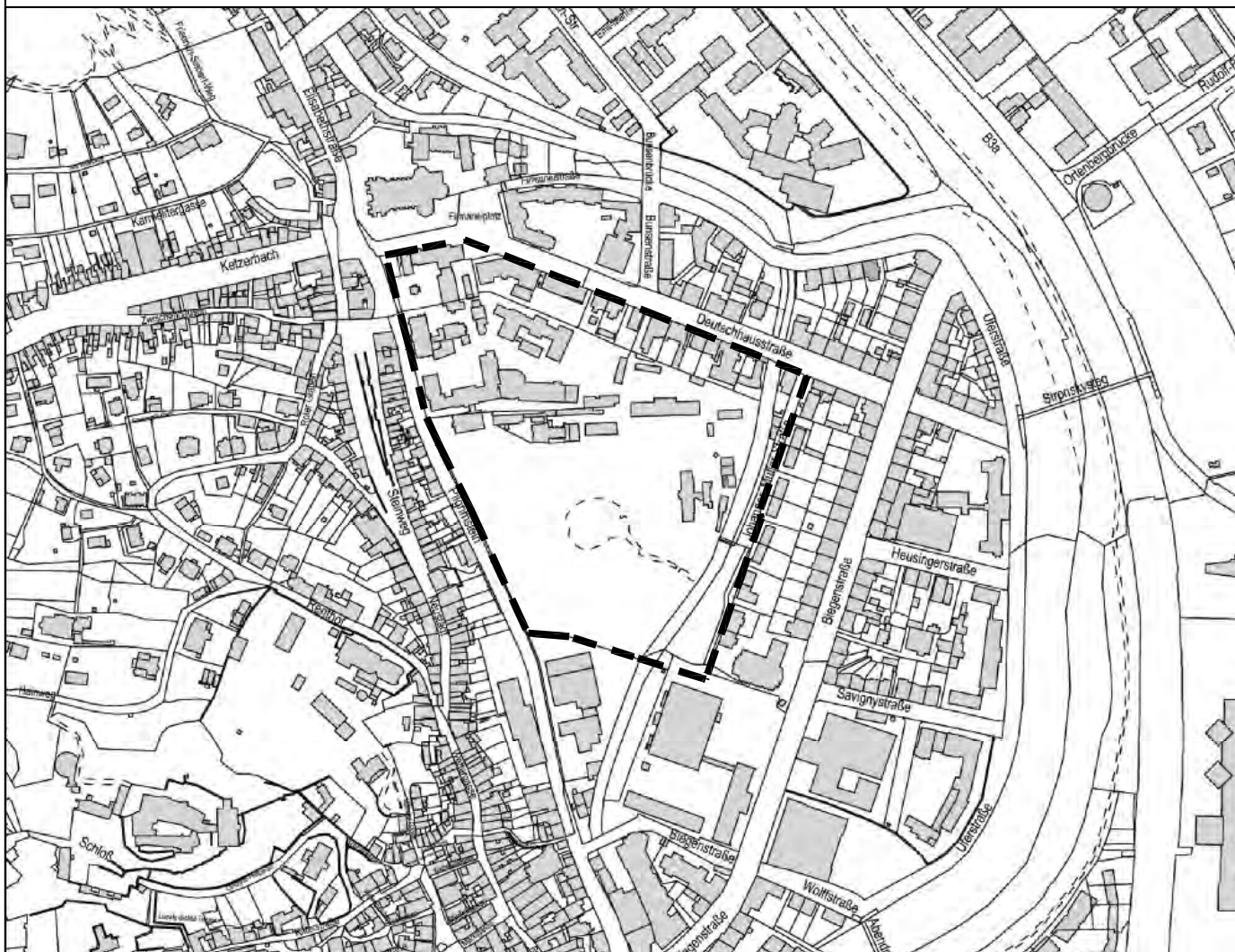


SKOUPIL

Louise-Dittmar-Straße 14
64297 Darmstadt

Bebauungsplan Nr. 2/4

der Universitätsstadt Marburg
für das Gebiet
Campus Firmani -
Universitätsbibliothek



Übersichtsplan M 1 : 5.000

①		②		③		④		⑤		⑥	
SO Uni	II	SO Uni	III	SO Uni	II	SO Uni		SO Uni	II	MI	III
0,55	①	0,7	②	0,4	⑧	0,6	②.3	0,2	④	0,65	①.5
a	SD	a	SD	g	SD	a	FD PD über Atrium	o	SD	g	SD

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 5, 6, 11 (2) und 15 BauNVO



Baugebiete 1 bis 5: Sonstiges Sondergebiet - Universität

Zulässig sind universitäre Nutzungen und die zugehörigen Nebenanlagen.



Baugebiete 6: Mischgebiete

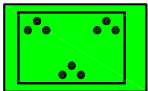
Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig wenn sie den Universitätsbetrieb nicht stören. Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6,7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: nur Fuß- und Radverkehr erlaubt



Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage



Private Grünflächen



Öffentliche Wasserflächen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 und 10 BauGB sowie § 16 (2) Nr. 1, § 19 (4) BauNVO

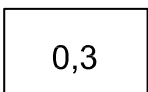


Baugrenzen

Die Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile auf einer Breite von max. 5 m um max. 2 m überschritten werden.

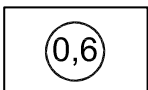


Baulinien



Grundflächenzahl GRZ (Beispiel)

Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um 50 % überschreiten.



Geschoßflächenzahl GFZ (Beispiel)

3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)

TH max. Maximal zulässige Traufhöhe über NN (Beispiel)

192m ü. NN

Technische Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Fahrstuhlanlagen, Solaranlagen, Klimageräte) können diese Höhe ausnahmsweise soweit funktional erforderlich überschreiten. Dabei müssen sie mind. 1,50 m von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.



Trauflinie des Atrium-Glasdachs

Die Traufen des Pultdaches über dem Atrium müssen zwischen den Traufhöhen des westlichen Gebäudeflügels (max. 203,30 m ü. NN) und des östlichen Gebäudeflügels (max. 201,50 m ü. NN) vermitteln. In der Mittellinie des Pultdachs ist parallel zum Gefälle eine Überhöhung von max. 1,50 m zulässig.

4 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

a Abweichende Bauweise

Ist die abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt, so sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

5 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO und § 14 BauNVO

In den Sondergebieten 1 bis 5 ist innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen die Anlage von untergeordneten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einschließlich Fahrrad-Abstellplätze sowie von Behindertenstellplätzen zulässig.

Abweichend von § 1 (2) i. V. m. Anlage 1 Ziffer 8.4 der Stellplatzsatzung der Stadt Marburg ist die Zahl der erforderlichen Stellplätze für PKW wie folgt zu ermitteln: 1 Stellplatz je 9 Studierende. Die übrigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung bleiben unberührt.

Von den 290 für den Geltungsbereich erforderlichen Stellplätze sind 8 für Behinderte im Geltungsbereich und die übrigen im Bereich universitätseigener Flächen an der Wilhelm-Röpke-Straße nachzuweisen.

6 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB



Trafostation oder Gleichrichterstation

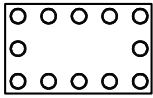
7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

§ 9 (1) Nr. 21 und Abs. 6 BauGB



Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechte für die Versorgungsträger

Die Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit gelten auch für die Benutzung mit Fahrrädern. Der Bereich des Atriums im Baugebiet 4 ist von den Leitungsrechten und der Benutzung mit Fahrrädern ausgenommen.



8 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

G1

Aufwerten des Bereichs um die historische Hospizkapelle;
Neugestaltung im Zusammenhang mit der Campuskonzeption

G2

Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Erschließungsflächen und
Zugangsbereiche, Aufwertung durch Grünkonzept (Bäume)

G3

Zulässig sind Einfriedungen mit Hecken. Terrassen und andere
wasserdurchlässige Befestigungen sind auf bis zu 30 % der
Freiflächen erlaubt.

G4

Übergangsbereich Universitätsbibliothek - alter Botanischer Garten:

Die Gestaltung ist an den Kernbereich des Botanischen Gartens
anzupassen und die bestehende Mauer einzubeziehen.

Liegewiesen und wasserdurchlässig befestigte Aufenthaltsbereiche
sind zulässig. Neue Wege sind in einer Breite von max. 3 m zulässig
und an das Wegesystem des alten Botanischen Gartens
anzupassen.

Der Baumbestand ist zu erhalten und unter Einbeziehung der
historischen Gehölzwahl bei Abgang zu ersetzen.

G6

Private Grünfläche am Gästehaus:

Die Fläche ist als Obstbaumwiese zu erhalten. Abgängige Bäume sind
durch lokale alte Apfelsorten zu ersetzen.

G7

Grünfläche Mühlgraben/Johannes-Müller-Straße:

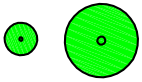
Der Bewegungsraum innerhalb des Innenstadt-Campus ist
komfortabel zu gestalten. Es sind Aufenthaltsbereiche am Ufer des
Mühlgrabens in nutzungsintensiven Bereichen (Hörsaalgebäude) zu
schaffen.

Ufervegetation:

Der Gehölzsaum am Mühlgraben ist zu erhalten und zu pflegen.

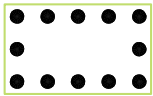
Der Gehölzaufwuchs und die Heckenpflanzung entlang der
Johannes-Müller Straße sind zu entfernen.

Die Sichtbeziehung zum Gewässer und in den Alten Botanischen
Garten ist offenzuhalten.



Standorte für anzupflanzende Bäume:

Von den festgesetzten Standorten kann aus funktionalen oder technischen Gründen um max. 2 m abgewichen werden.



9 FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

§ 9 (1) Nr. 25b BauGB



Alter Botanischer Garten:

Bäume und Sträucher:

Der historische Baumbestand (Arboretum) und Strauchbestand ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Historisch nicht authentische Baumpflanzungen und Gehölzpflanzungen sind nach Abgang nicht wieder zu ersetzen.

Wiesen:

Mahdregime für intensive und extensive Wiesenpflege: Es sind 80 % artenreiche Wiesen zu entwickeln (2- schürige Wiesen) und 20 % intensive begehbbare Wiesenflächen herzustellen.

Teich und Teichumfeld:

Regeneration des Teiches und des Umfelds

Entschlammung des Teiches nach Erfordernis. Die Teichdichtung aus natürlichen Materialien ist entsprechend der historischen Bauweise aufrechtzuerhalten. Der Wiesen- und Staudensaum im Uferbereich ist wiederherzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Wege:

Das Wegesystem ist auf Grundlage des historischen Verlaufs in authentischer Bauweise soweit erforderlich zu erneuern und bei Schonung des Vegetationsbestands wiederherzustellen.

Ausstattung:

Integration der erforderlichen neuen Ausstattung unter Berücksichtigung des historischen Kontextes

Mühlgraben:

Erhaltung und Pflege des Gehölzsaums am Mühlgraben, Entfernen von Gehölzaufwuchs, Sichtbeziehungen in den Alten Botanischen Garten sind offen zu halten.

Nahtstelle ehemaliges Brauereigelände:

Die südlichen Randbereiche sind zu bepflanzen und einzuzäunen.

B ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

1 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN

Eine Einfriedung ist, wo notwendig, als Metallstabzaun auf max. 0,50 m hohem Mauersockel oder als in einer Hecke oder in Gehölzen geführter Zaun zulässig.

2 DACHFORM UND -NEIGUNG; MATERIALIEN ZUR DACHEINDECKUNG

SD Vorgeschrieben sind Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 40° und 55°. Auf untergeordneten Dachteilen (max. 10 % der gesamten Dachfläche) sind auch andere Dachformen zulässig.

Satteldächer sind mit Schiefer zu decken.

FD Vorgeschrieben sind Flachdächer mit Neigungen bis 5° und flach geneigte Dächer bis max. 10°. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (max. 10 % der gesamten Dachfläche) sind abweichende Dachneigungen zulässig

Flachdächer sind mind. extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen und die Flächen für notwendige technische Anlagen. Auf mind. 20 % der Dachflächen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

Faserzement, Kupfer, Blei und Zink sowie glasierte und reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung der Hauptdächer (mind. 90 % der gesamten Dachfläche) nicht zulässig.

3 WERBEANLAGEN

Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Grelle Farbtöne sind unzulässig. Werbeelemente dürfen nur indirekt beleuchtet werden.

Werbeanlagen sind nur in den Baugebieten 6 zulässig. Die max. Höhe wird mit 50 cm festgesetzt. Die max. Fläche darf ca. 2,0 qm nicht überschreiten.

4 ERDANSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Erdanschüttungen und Abgrabungen sind nur zur Anpassung an das Erdgeschoss, an öffentlichen Flächen (Straßen) und zur Anpassung an Nachbargrundstücke zulässig. Übergänge sind mit einer Neigung von 1:5 anzupassen.

5 WEGE, STELLPLÄTZE, ZUFahrTEN

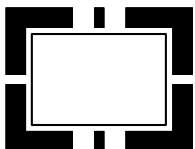
Wege, PKW-Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und sonstige befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung solcher Flächen ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf benachbarten Flächen versickert wird oder wenn für die Niederschlagswasserableitung eine entsprechende Erlaubnis gem. § 71 HWG erteilt wird.

6 NIEDERSCHLAGSWASSER

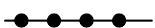
Das Niederschlagswasser, welches auf den Baugrundstücken anfällt, ist zu bewirtschaften. Der Drosselabfluss, der vom Grundstück abgeleitet werden darf, ist nach dem Arbeitsblatt A118 der abwassertechnischen Vereinigung (ATV), neuster Stand, zu berechnen.

Die Dachflächen sind an Zisternen, Rigolen, Versickerungsbecken und andere Möglichkeiten anzuschließen. Das Wasser ist als Brauchwasser zu nutzen, bzw. gedrosselt und zeitverzögert in das Grundwasser oder den Vorfluter einzuleiten.

C SONSTIGE PLANZEICHEN



1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS



2 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z. B. VON BAUGEBIETEN UND ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS

D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1 BODENFUNDE UND DENKMALSCHUTZ



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen.

Der gesamte Geltungsbereich ist Bestandteil einer Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Funde oder Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zur Entscheidung zu schützen.

2 ARTENSCHUTZ

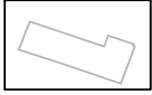
Die Rodung von Gehölzen ist nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar zulässig. Alle Gebäude sind rechtzeitig (mind. 1 Monat) vor dem Abriss auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Die eventuell im Zuge von Gebäudeabbrüchen und Baumfällungen notwendigen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

An den Fassaden der neuen Universitätsbibliothek ist Vogelschutzglas zu verwenden.

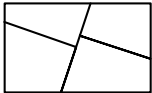
Baumaßnahmen im Sondergebiet 4 sind im Hinblick auf Auswirkungen auf den Alten Botanischen Gartens ökologisch zu begleiten.

3 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

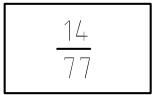
Mit der Beantragung einer Erlaubnis gem. § 71 HWG ist der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Marburg Biedenkopf eine Niederschlagswasser-Ableitungsplanung vorzulegen. Hierbei sind evtl. vorhandene Niederschlagswasser-Ableitungs- und -Behandlungseinrichtungen darzustellen, zu erläutern und bei der Gesamtplanung zu berücksichtigen.



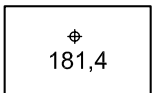
4 VORHANDENE GEBÄUDE



5 VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN



6 FLURSTÜCKSNUMMERN



7 VORHANDENE GELÄNDEHÖHEN

RECHTSGRUNDLAGEN

(in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)