

BEBAUUNGSPLAN NR. 6/15

DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG

FÜR DAS GEBIET: MAUERSTRASSE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.03.2014 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 22.09.2014 bis 17.10.2014 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.06.2015 bis 24.07.2015 stattgefunden.

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 13.06.2015 vollendet.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

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

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den _____

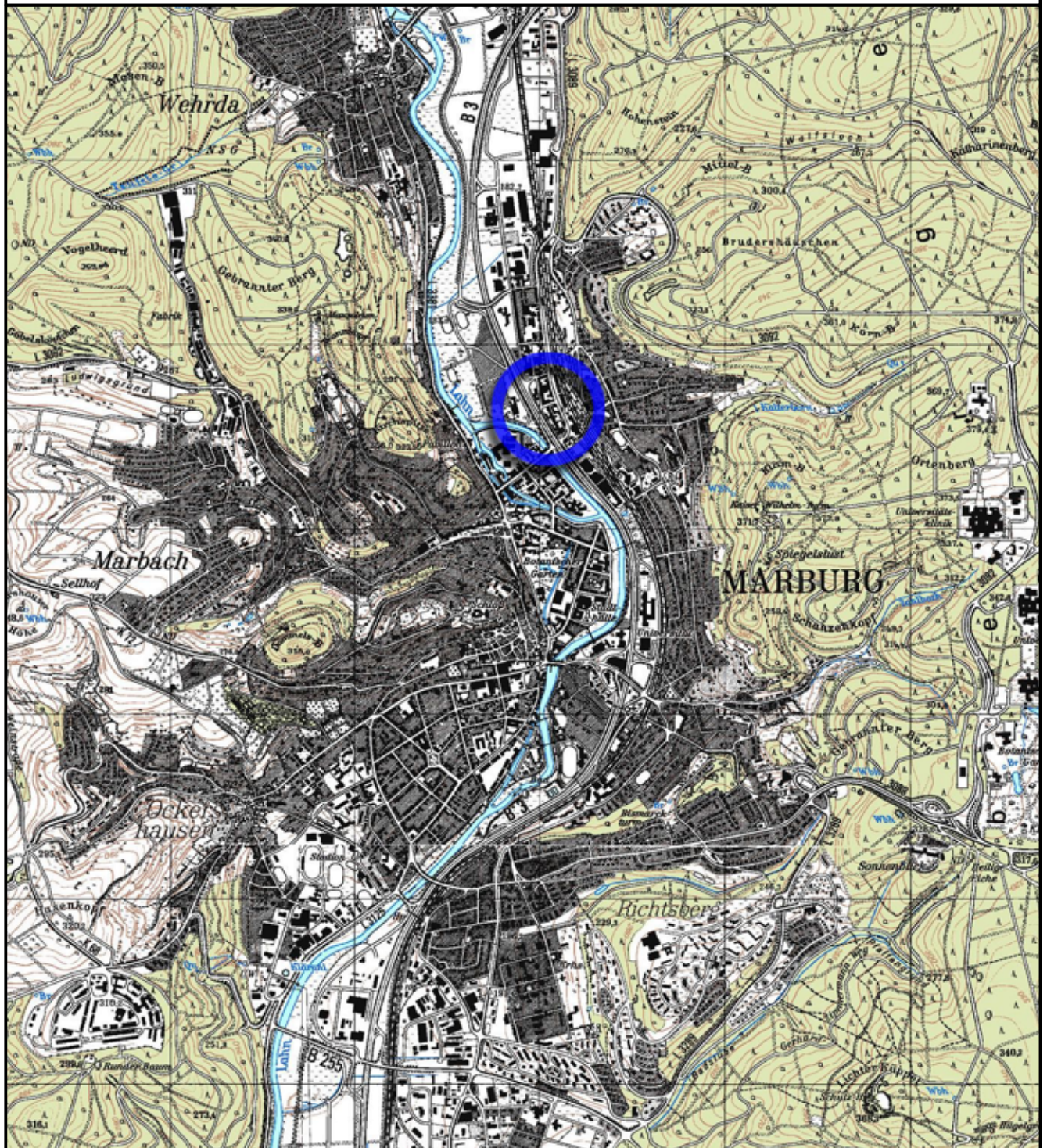
Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN

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

Oberbürgermeister

Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



Stand: Dezember 2015

bearb.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

gez.: Schweinfest

gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau



Bahnhofsweg 22
35096 Weimar (Lahn)
FON 06426/92076 * FAX 06426/92077
<http://www.grosshausmann.de>
info@grosshausmann.de

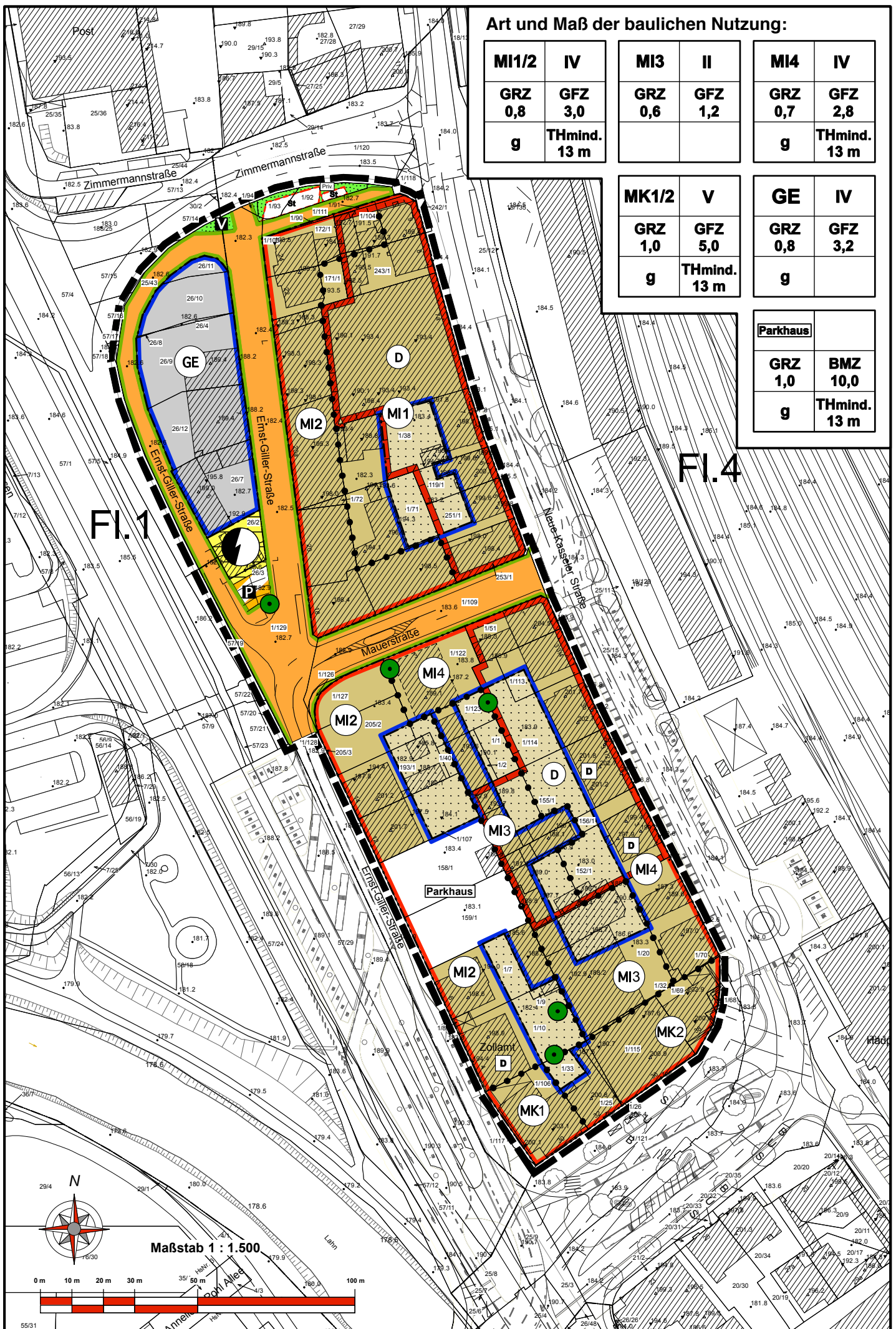
Maßstab 1 : 1.500

Art und Maß der baulichen Nutzung:

MI1/2	IV	MI3	II	MI4	IV
GRZ 0,8	GFZ 3,0	GRZ 0,6	GFZ 1,2	GRZ 0,7	GFZ 2,8
g	THmind. 13 m			g	THmind. 13 m

MK1/2	V	GE	IV
GRZ 1,0	GFZ 5,0	GRZ 0,8	GFZ 3,2
g	THmind. 13 m	g	

Parkhaus	
GRZ 1,0	BMZ 10,0
g	THmind. 13 m



Fl.4

Fl.1

PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

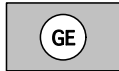
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB ; §§ 1 - 11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)



Kerngebiet
(§ 7 BauNVO)



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)

Innerhalb der Mischgebiete (MI 1, 2, 3 und 4) sind nicht zulässig:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

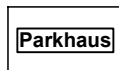
Im Mischgebiet MI2 sowie im Kerngebiet MK 1 ist das Wohnen nicht zulässig.

In den Kerngebieten (MK 1 und 2) sowie im Gewerbegebiet (GE) sind darüber hinaus nicht zulässig:

1. Tankstellen, auch im Zusammenhang mit Parkhäusern. Dies gilt nicht für nicht öffentlich nutzbare Betriebs-Tankstellen (als Nebenanlagen).
2. Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe
3. Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend erotisch/sexuellem Angebot (Sex-Shops)
4. Spielhallen und ähnliche Unternehmen gem. § 33i Gewerbeordnung

Im Kerngebiet MK 2 sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses ausnahmsweise zulässig.

Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich wird
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)



Die als "Flächen für besonderen Nutzungszweck" festgesetzte Fläche dient der Errichtung eines Parkhauses.

Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 4, § 18 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

GFZ

Geschossflächenzahl

Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig in die Geschossflächenzahl einzurechnen.

GRZ

Grundflächenzahl

BMZ

Baumassenzahl

V

Zahl der Vollgeschosse (Obergrenze)

THmind

Höhe baulicher Anlagen Mindestmaß der Traufhöhe

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist innerhalb der **"Flächen für besonderen Nutzungszweck - Parkhaus"** sowie in den **Mischgebieten MI 1, 2 und 4** und in den **Kerngebieten MK 1 und 2** eine Traufhöhe (TH) von mindestens 13 m festgesetzt. Bezugshöhe für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhe der angrenzenden Straßenoberfläche (Straßenmitte), gemessen an einer senkrecht zur Straßenachse auf die Gebäudemitte verlaufenden Linie.

Maßgebend zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Trauflinie). Bei Flachdächern entspricht die Höhe der Oberkante der baulichen Anlage der Traufhöhe. Abweichend gilt bei Gebäuden mit Staffelgeschoss als Trauflinie die Oberkante der Geschossdecke des obersten Vollgeschosses.

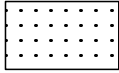
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze



Baulinie



nicht überbaubare Grundstücksfläche

g

geschlossene Bauweise

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 mind. 30% der Dachflächen, vorzusehen.

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

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.

In den Mischgebieten **MI 1 und 4** sowie im Kerngebiet **MK 2** ist die Anordnung von Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) im Sinne der DIN 4109 an den Fassaden entlang der Mauerstraße, der Neuen Kasseler Straße, der Zimmermannstraße sowie entlang des Bahnhofvorplatzes nur zulässig, wenn durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Vorräume (verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden, Schallschutzerker, Prallscheiben o.Ä.) gewährleistet wird, dass vor diesen Fenstern ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) Tag/Nacht und durch Anlagenlärm von 60/45 dB(A) Tag/Nacht (einschließlich der Berücksichtigung des sog. Spitzenpegelkriteriums) nicht überschritten wird. Diese Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein.

Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden im Plangebiet sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnräumen mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 64 dB(A) tags oder 54 dB(A) nachts auftreten, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Das Parkhaus ist zum Blockinnenbereich geschlossen (lärmgeschützt) zu gestalten. Lüftungseinrichtungen sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ist im Mischgebiet **MI 1, 3 und 4** sowie im Kerngebiet **MK 2** nur zulässig, sofern die abschirmende Wirkung der Bebauung des Mischgebietes **MI 2** sowie des Kerngebietes **MK 1** oder technisch gleichwertige aktive Schallschutzmaßnahmen vorhanden sind (z.B. temporäre Schallschutzwand) oder alternativ durch den Bauherrn sonstige geeignete bauliche Vorkehrungen nachgewiesen werden können, die ein gesundes Wohnen gewährleisten.

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



Straßenverkehrsflächen



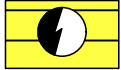
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Parkplatzfläche

Öffentliches Verkehrsgrün

Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, u.ä. Zweckbestimmung: Elektrizität

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



Private Grünfläche

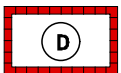
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i.V.m. Nr. 20 BauGB)



Bäume (erhalten)

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, abgängige sind durch Neuanpflanzungen gleichwertiger Pflanzen zu ersetzen. Bestehende standortgerechte Laubgehölze sind zu erhalten oder durch Neuanpflanzung an anderer Stelle im Plangebiet zu ersetzen. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen. (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen. (§ 9 Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN



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



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
(§ 4 BauNVO)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 81 HBO)

Gestaltung der Baukörper (Staffelgeschosse) gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Außenwände von Staffelgeschossen, die keine Vollgeschosse sind, müssen sich in Material oder Farbe gegenüber den darunter liegenden Geschossen absetzen.

Dachgestaltung und -aufbauten gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Die Dacheindeckung geneigter Dächer ist den Farbtönen rot, anthrazit oder dunkelgrau zulässig. Dabei sind stark reflektierende Materialien, wie z.B. glasierte Ziegel oder glänzend engobierte Ziegel nicht zulässig.

Dachaufbauten und -einschnitte, wie z. B. Gauben, dürfen in der Summe ihrer Breite zwei Drittel der Trauflänge der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten, wobei ein Abstand von mindestens 1,00 m zu den Giebelwänden einzuhalten ist. Ihre Firstlinie muss mindestens 0,50 m unterhalb der Firstlinie des jeweiligen Gebäudeteils liegen.

Dachaufbauten, -einschnitte und Dachflächenfester sind nur einreihig horizontal nebeneinander zulässig.

Material der Außenhaut gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 HBO

Verkleidungen mit grellbunten bzw. hochglänzenden Materialien sind an Fassaden und Sockeln nicht zulässig. Sichtbare Außenmauern sind zu verputzen, zu verkleiden oder zu verblenden.

Einfriedungen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO

Folgende Einfriedungen sind – auch in Kombination – zulässig:

- Hecken bis zu einer Höhe von 1,5 m, mit ausschließlich standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen,
- Mauern bis zu einer Höhe von 0,75 m und Mauerpfeiler bis zu einer Höhe von 1,5 m.

Begrünung von Dachflächen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO

Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung unter 5° sind mindestens extensiv zu begrünen.

Werbeanlagen gem. § 81 Abs. 1 Nr. 7 HBO

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung in baulicher Einheit mit dem jeweiligen Hauptbaukörper ausschließlich unterhalb der Trauflinie errichtet werden. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, Laserlichtanlagen, Lichtanlagen, die in den Himmel strahlen, Werbefahnen sowie bewegliche Schaubänder sind nicht zulässig.

Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang, Höhe, Anordnung und Gestaltung den Bauwerken unterzuordnen.

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmäler

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

Altstandorte, Altlasten, Bodenkontaminationen

In Teilbereichen des Plangebietes besteht aus der historischen Nutzung heraus aufgrund des Umgangs mit umweltgefährdenden Stoffen ein Altlastenanfangsverdacht. Hier ist vorab bodeneingreifender Baumaßnahmen das Verfahren nach Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Hessischem Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) mit einer historischen Recherche aufzunehmen.

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 die nach § 15 HAltBodSchG zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.

Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Für eine konzentrierte Versickerung von Dachflächenwasser über Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, wenn der Flurabstand zum höchsten natürlichen Grundwasserleiter weniger als 1,5 m beträgt. Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser, das über das natürliche Maß verschmutzt ist, wird nicht gestattet. Dieses Wasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel

Um Insekten vor dem Massensterben im grellweißen Laternenlicht zu bewahren, soll die Außenbeleuchtung mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. LED-Lampen), die nur einen Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen, ausgestattet werden.

Schutz von Versorgungsleitungen

Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind nur in direkter Abstimmung mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ (FGSV, Ausgabe 1989), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk GW125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu beachten.

Kampfmittelbelastung und -räumung

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Deshalb muss grundsätzlich von der Möglichkeit des Vorhandenseins von Kampfmitteln ausgegangen werden. In den Bereichen, in denen durch Nachkriegsbebauungen bereits bodeneingreifende Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mindestens 4 Metern durchgeführt wurden, sind keine Kampfmittelräummaßnahmen erforderlich. Bei allen anderen Flächen ist eine systematische Überprüfung (Sondierung auf Kampfmittel, ggf. nach Abtrag des Oberbodens), nach den Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes des Landes Hessen, vor Beginn der bodeneingreifenden Baumaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen von Mauerseglern bekannt und aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen ist in Teilen des Gebietes mit dem Vorkommen von Fledermäusen zu rechnen. Vor dem Abriss von Gebäuden muss daher aus Artenschutzgründen ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt werden. Sollten die Untersuchungen ergeben, dass Brut- oder Wohnquartiere betroffen sind, müssen entsprechende Ersatzquartiere (z.B. Brutkästen oder Spaltenquartiere) in unmittelbarer Nähe geschaffen werden.

Der Abriss sollte außerhalb der Vogelbrutzeit im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) erfolgen. Davon kann abgewichen werden, wenn durch einen fachkundigen Biologen keine Brutaktivität nachgewiesen wurde.