

## Bebauungsplan Nr. 2/5

der Universitätsstadt Marburg für das Gebiet Campus Firmani - Deutscher Sprachatlas zur teilweisen Änderung des Bebauungsplans Nr. 1-2/30a

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am **24.02.2012** beschlossen. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Oberbürgermeister

### **ANHÖRUNGSVERMERK**

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom **19.11.2012** bis zum **14.12.2012** stattgefunden.

### **OFFENLEGUNGSVERMERK**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom **29.04.2013** bis **07.06.2013** stattgefunden.

Die Bekanntmachung der Planauslegung erfolgte am **20.04.2013**.

Oberbürgermeister

### **SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**

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



# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

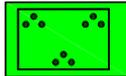
## A BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

SO Uni

Baugebiete 1 bis 3: Sonstiges Sondergebiet - Universität  
Zulässig sind universitäre Nutzungen und die zugehörigen Nebenanlagen



Öffentliche Grünflächen, Zweckbestimmung: Parkanlage



Öffentliche Wasserflächen



Private Grünflächen

### 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.

0,6

Grundflächenzahl GRZ (Beispiel)

2

Geschoßflächenzahl GFZ (Beispiel)

### 3 HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Beispiel)

TH 197 m  
ü. NN

Maximal zulässige Traufhöhe über NN (Beispiel)

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.

### 4 BAUWEISE UND STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

o Offene Bauweise

a Abweichende Bauweise  
Gebäude sind 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 3 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 13 Studierende. Die übrigen Bestimmungen der Stellplatzsatzung bleiben unberührt. Die Stellplätze sind an der Wilhelm-Röpke-Straße nachzuweisen.

## 6 VERSORGUNGSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 12 BauGB



Trafostation, Rückkühlwerk

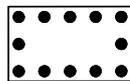
## 7 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE

§ 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.



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

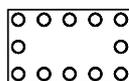
§ 9 (1) Nr. 25b BauGB



Die Gehölze in diesem Bereich sind zu erhalten und als dichte Hecke zu pflegen.



Der Baum ist zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.



## 9 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB



Entlang dem Mühlgraben sind Flachufer, Buchten und Grabentaschen auszubilden und Totholz einzubringen.



In diesem Bereich ist ein parkartiger Garten anzulegen und zu pflegen.



Standorte für anzupflanzende Bäume:

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

## **B ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

§ 9 (1) Nr. 23b und (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

### **1 GRUNDSTÜCKSEINFRIEDUNGEN**

Im Sondergebiet 3 ist eine Einfriedung 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 Vorgeschieden 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.

20° Vorgeschieden sind geneigte Dächer bis max. 20°. 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.

Geneigte Dächer sind mit denkmalverträglichen Materialien einzudecken. Glasierte und stark reflektierende Materialien sind zur Dacheindeckung der Hauptdächer (mind. 90 % der gesamten Dachfläche) nicht zulässig.

Auf mind. 30% der Dachflächen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

### **3 WEGE, STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN**

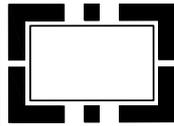
Wege, PKW-Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen und sonstige befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Versiegelung solcher Flächen ist zulässig, wenn das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser auf benachbarten Flächen versickert wird oder wenn für die Niederschlagswasserableitung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

### **4 NIEDERSCHLAGSWASSER**

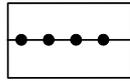
Das Niederschlagswasser, welches auf den Baugrundstücken anfällt, ist zu bewirtschaften. Der Drosselabfluss, der vom Grundstück abgeleitet werden darf, ist nach dem Arbeitsblatt A118 der abwassertechnischen Vereinigung (ATV), neuester Stand, zu berechnen.

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

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

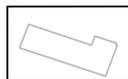
Die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 29. Februar zulässig. Alle Gebäude und Bäume sind vor Abriss oder Umbau bzw. Fällung auf Fledermausquartiere zu überprüfen. Die eventuell notwendigen Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 3 ALTSTANDORT

Der Geltungsbereich ist als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

### 4 NIEDERSCHLAGSWASSERABLEITUNG

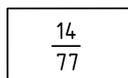
Mit der Beantragung einer Erlaubnis gem. § 71 HWG ist der Unteren Wasserbehörde, Landkreis Marburg Biedenkopf eine Niederschlagswasser-Ableitungsplanung vorzulegen. Hierbei sind evtl. vorhandene Niederschlagswasser-Ableitungs- und -Behandlungseinrichtungen darzustellen, zu erläutern und bei der Gesamtplanung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

