

# **BEBAUUNGSPLAN Nr. 24/8**

## **DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG**

### **FÜR DAS GEBIET: Hinkelbachtal / Ludwigsgrund**

#### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.11.2010 beschlossen.

Oberbürgermeister

#### **ANHÖRUNGSVERMERK**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 07.09.2011 bis einschl. 07.10.2011 stattgefunden.

#### **OFFENLEGUNGSVERMERK**

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

Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am \_\_\_\_\_ vollendet.

Oberbürgermeister

#### **SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**

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

Oberbürgermeister

#### **AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Marburg, den \_\_\_\_\_

Oberbürgermeister

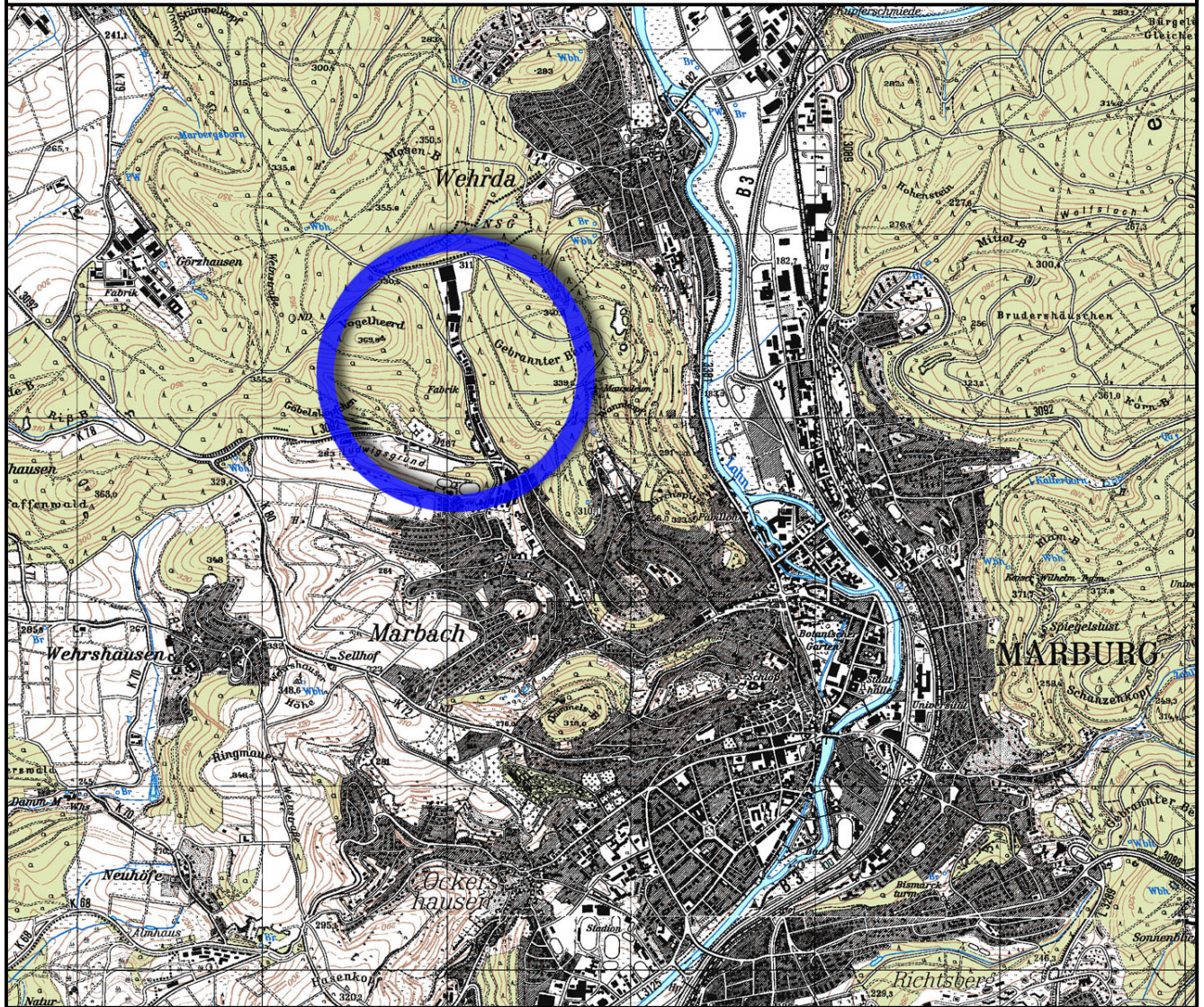
#### **VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**

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

Oberbürgermeister



## Räumliche Lage (Ausschnitt TK25 - unmaßstäblich)



| Nr: | Änderungsinhalt: | Datum: | Name: |
|-----|------------------|--------|-------|
|     |                  |        |       |
|     |                  |        |       |
|     |                  |        |       |

## Teil C: **Bebauungsplanentwurf**

Stand: Januar 2015

bearb.: M. Hausmann

gez.: Schweinfest

gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

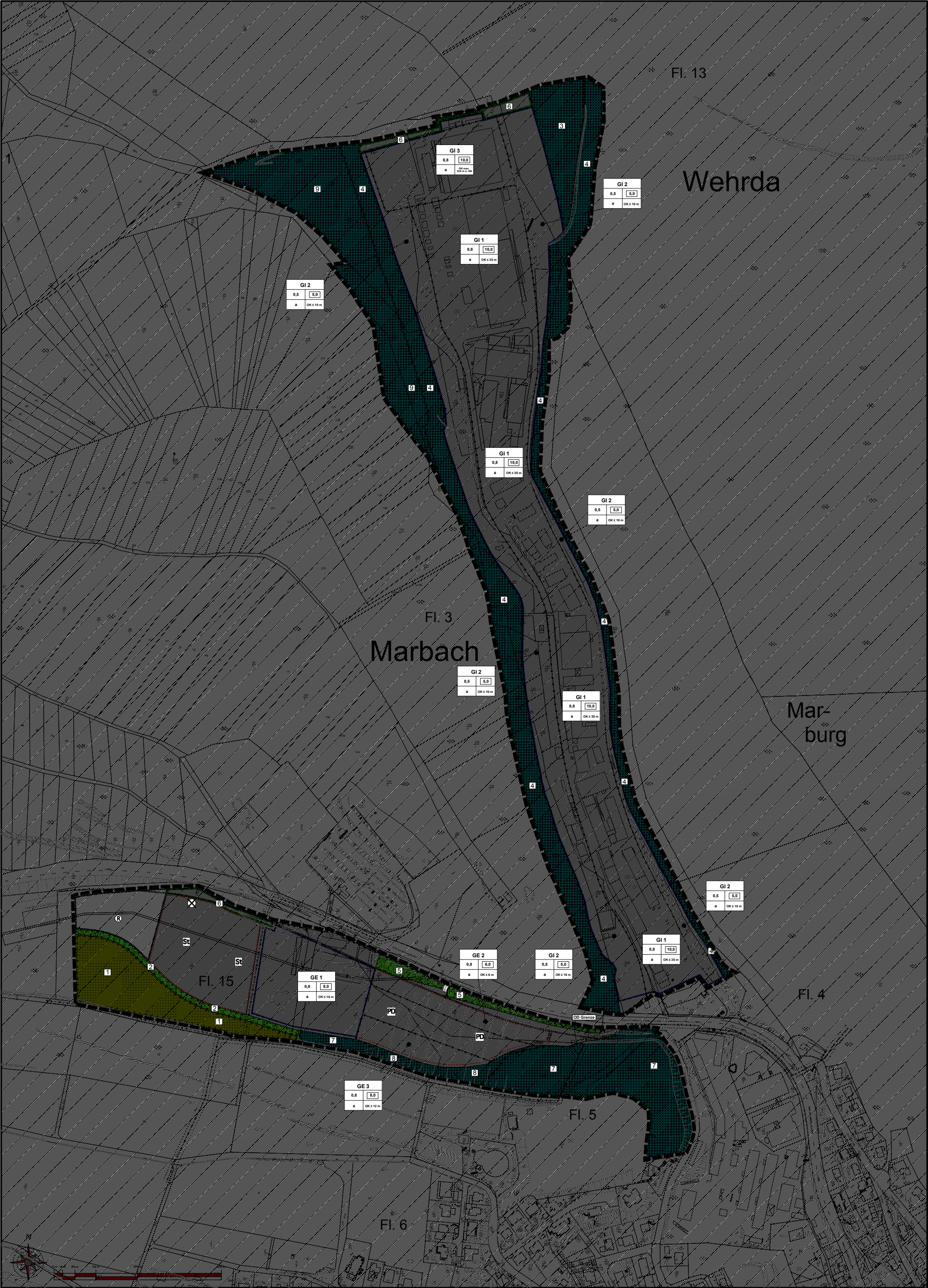
**Groß & Hausmann**  
Umweltplanung und Städtebau



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

**Maßstab 1 : 4.000**





# I. PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

|                                                                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 1.1 | Gewerbegebiet<br>(§ 8 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|  | 1.2 | Industriegebiet<br>(§ 9 BauNVO)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                   | 1.3 | In den mit <b>GI</b> und <b>GE</b> bezeichneten Flächen ist die Einrichtung von Verkaufsflächen nur für die Selbstvermarktung der in diesem Gebiet produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfläche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.<br>(Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 (4) BauNVO)                 |
|                                                                                   | 1.4 | In den mit <b>GI</b> und <b>GE</b> bezeichneten Flächen sind Vergnügungsstätten sowie folgende Anlagen nicht zulässig: Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll; Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5), (6) und (9) BauNVO) |

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

|                                                                                   |     |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|------------------|
| 0,8                                                                               | 2.1 | Grundflächenzahl |
|  | 2.2 | Baumassenzahl    |

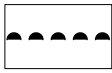
## 3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 18 BauNVO)

|              |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OK ≤ 10m     | 3.1 | Oberkante des Gebäudes über der Geländeoberfläche                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| OK 325 m NHN | 3.2 | Oberkante des Gebäudes über der Normalhöhennull                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|              | 3.3 | In den mit <b>GI1</b> bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 35 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes in senkrechter Projektion zum Schnittpunkt des Baukörpers mit dem natürlichen Gelände gemessen am Gebäudeschwerpunkt im Grundriss (durch Schnittzeichnung im Bauantrag nachzuweisen).                                                                                             |
|              | 3.4 | In den mit <b>GI2</b> und <b>GE1</b> bezeichneten Flächen ist eine Gebäudehöhe von max. 10 m, im Teilbereich <b>GE2</b> max. 6 m und im Teilbereich <b>GE3</b> max. 12 m zulässig. Bezugspunkt zur Bestimmung ist die Oberkante (OK) des Gebäudes in senkrechter Projektion zum Schnittpunkt des Baukörpers mit dem natürlichen Gelände, gemessen am Gebäudeschwerpunkt im Grundriss (durch Schnittzeichnung im Bauantrag nachzuweisen). |
|              | 3.5 | In der mit <b>GI3</b> bezeichneten Fläche beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 325 m NHN. Oberer Bezugspunkt ist dabei die Oberkante (OK) des Gebäudes.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|              | 3.6 | Überschreitungen der festgesetzten Bebauungshöhen durch untergeordnete Gebäudeteile (Dachaufbauten, Schornsteine, Oberlichter, Lüftungsanlagen, Aufzugsschächte, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien etc.) sind zulässig.                                                                                                                                                                                                         |

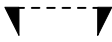
## 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

|                                                                                     |     |                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 4.1 | Baugrenze                                                                                                                                                                                   |
|                                                                                     | 4.2 | Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 und 23 BauNVO)                                                           |
| a                                                                                   | 4.3 | abweichende Bauweise                                                                                                                                                                        |
|                                                                                     | 4.4 | 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) |

**5. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

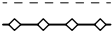


5.1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

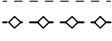


5.2 Einfahrtbereich

**6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

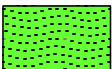


6.1 unterirdisch (Bestand, mit Schutzstreifen)



6.2 unterirdisch (Planung, mit Schutzstreifen)

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



7.1 Private Grünfläche

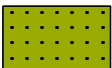
**8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



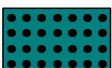
8.1 Regenrückhaltebecken

8.2 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB festgesetzten Fläche sind der dort vorhandene verdohlte Bachabschnitt zu öffnen und landschaftsgerecht gestaltete Hochwasserrückhalteanlagen zu errichten. Diese sind in Erdbauweise herzustellen und intensiv mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern einzugrünen. (Hinweis: Diese Festsetzung schließt ggf. notwendige wasserrechtliche Bewilligungen oder Erlaubnisse nicht mit ein.)  
(§ 9 (1) Nr. 16 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 BauG)

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



9.1 Flächen für die Landwirtschaft



9.2 Flächen für Wald

**10. 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)

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

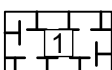
10.2 Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Pflanzliste aufgeführten Arten. (Hinweise: die gesetzlichen Grenzabstände nach §§ 38ff. NachbG sowie die DIN 18920 zu beachten.)

10.3 Innerhalb der mit **GE** bezeichneten Flächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 20 % als Grünfläche anzulegen und durch Anpflanzung von Laubbäumen zu gliedern.

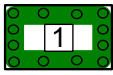
10.4 Innerhalb der mit **GI2** bezeichneten Flächen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu mind. 20 % als Grünfläche anzulegen.

10.5 Innerhalb der gem. § 9 (1) Nr. 22 festgesetzten Flächen sind neu zu errichtende Stellplätze max. wasserdurchlässig zu befestigen.

10.6 Stellplatzflächen sind mit je einem großkronigen Laubbaum pro vier Stellplätzen zu bepflanzen.



10.7 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)  
- in Verbindung mit jeweiliger Maßnahmennummer (siehe unten)



10.8 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
- in Verbindung mit jeweiliger Maßnahmennummer (siehe unten)

10.9 Maßnahmen:

[1]

10.9.1 Entwicklung von Extensivgrünland  
Die mit der lfd. Nr. 1 gekennzeichnete Fläche ist als extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.

[2]

10.9.2 Entwicklung von Feldheckenstrukturen  
Innerhalb der mit der lfd. Nr. 2 gekennzeichneten Fläche sind Feldheckenstrukturen aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln, die abschnittsweise unterbrochen sind.

[3]

10.9.3 Parkplatzrückbau und Waldentwicklung  
Der Mitarbeiterparkplatz innerhalb der mit der lfd. Nr. 3 gekennzeichneten Fläche ist zurückzubauen und anschließend wieder zu Wald zu entwickeln.

[4]

10.9.4 Erhalt des Waldrandes  
Der Waldrand innerhalb der mit der lfd. Nr. 4 gekennzeichneten Fläche ist in vielfältig gestufter Form dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

[5]

10.9.5 Gehölzumbau  
Die innerhalb der mit der lfd. Nr. 5 gekennzeichneten Fläche bestehende koniferenreiche Straßenrandbegrünung ist in eine Struktur aus standortheimischen Laubgehölzen umzubauen.

[6]

10.9.6 Entwicklung einer Randeingrünung  
Innerhalb der mit der lfd. Nr. 6 gekennzeichneten Fläche ist eine durchgängige Feldhecke aus standortheimischen Laubgehölzen zu entwickeln. Bestehende standortheimische Laubgehölze sind dabei vorrangig zu erhalten.

[7]

10.9.7 Verbesserung der lokalklimatischen Situation  
Zur Verbesserung der Durchlüftungssituation des Talzugs ist der Innerhalb der mit der lfd. Nr. 7 gekennzeichneten Fläche vorhandene Wald im Rahmen der forstwirtschaftlichen Walderhaltung aufzulichten und stärker zu verjüngen.

[8]

10.9.8 Waldumbau  
Der im westlichen Abschnitt vorhandene Fichtenriegel ist in einen Waldrand mit Saum und Mantelgehölzen umzubauen.

[9]

10.9.9 Waldumbau  
Umbau der Nadelwaldbestände in Laub-Mischwald

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

11.1 Bei der Errichtung von Gebäuden im Gewerbegebiet (GE) sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie, auf mindestens 30% der Dachflächen, vorzusehen.  
Ausnahmsweise können auch andere Maßnahmen zugelassen werden, sofern dadurch nachweislich eine äquivalente CO<sub>2</sub>-Einsparung erreicht wird.

**12. Aufschiebende Bedingung  
(gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)**

12.1 Die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 22 BauGB festgesetzten Stellplatzflächen sowie die Errichtung eines Parkdecks für mehr als 300 zusätzliche Mitarbeiterstellplätze innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzten Fläche, sind erst dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass mit Realisierung der Stellplatzflächen, die o.g. Ausgleichsmaßnahmen nach Ziffer [3] unmittelbar durchgeführt werden.



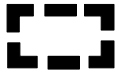
## II. SONSTIGE PLANZEICHEN



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



- 1.2 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze als offenes Parkdeck  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

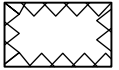


2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

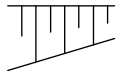


3. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
(§ 4 BauNVO)

## III. NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG



1. Bauverbotszone  
(gem. § 9 Abs. 1 FStrG)



2. Böschung



3. im Altflächen-Informationssystem (ALTIS) des Landes Hessen registrierte  
Altflächen (- nähere Beschreibung in der Begründung, Kap. Altlasten)

## IV. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 81 HBO

1. 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 Leuchtwerbeanlagen.

## V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

### 1. Bodendenkmäler

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

### 2. Altlasten und Bodenkontamination

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 (HAltBodSchG) das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises zu benachrichtigen.

Im Bereich des Ludwiggrunds befindet sich die Altablagerung Nummer 534.014.150-000.025 (gem. hessischer Altflächendatei). Mitte bis Ende der 1960er Jahre wurde hier ein Müllplatz betrieben (Hausmüll, Bauschutt, Bodenaushub, Garten- und Parkabfälle und Abfälle aus der ehemaligen Behringwerke AG), anschließend wurde die Fläche als Parkplatz bzw. Grünland umgenutzt. Im Frühjahr 2010 fand im Bereich der Altlast eine orientierende Untersuchung statt. Die vollständige Untersuchung ist jedoch aufgrund der größeren Ausdehnung der Altablagerung und den angetroffenen Abfällen aus dem pharmazeutischen Bereich bisher noch nicht abgeschlossen.

Aushubmaßnahmen im Bereich der Altablagerung sind gutachterlich zu begleiten, damit organoleptisch auffälliges Deponiegut separiert werden kann. Grundsätzlich unterliegt der Aushub aus der Altablagerung den abfallrechtlichen Bestimmungen und ist hiernach abfallrechtlich einzustufen. Zuständig ist hierfür das Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 42.1. Oberflächennaher Wiedereinbau von Material aus dem Ablagerungskörper innerhalb der oberen 50 cm ist zu vermeiden.

### 3. Erdmassenausgleich

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

### 4. Artenschutz

Vor Vollzug der Parkplatzrekultivierung und Wiederbewaldung im Hinkelbachtal (Ziffer 3 der Ausgleichsfestsetzungen) ist der in den dortigen Randbereichen auftretende Knöllchensteinbrech innerhalb des Wuchsortes umzusetzen (neuer Waldrand).

## VI. BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE FÜR BÄUME UND STRÄUCHER

### 1. Wald/ Waldrand:

Der Waldumbau bzw. Waldranderhalt soll nach den „Grundsätzen und Leitlinien zur naturnahen Wirtschaftsweise im hessischen Staatswald“ (Hessische Waldbaufibel, Hessen-Forst 2008) erfolgen. Hierbei sind besonders die Vorgaben „Waldbau und Naturschutz“ zu beachten, bei der Auswahl der Arten sind der Trophiegrad (Nährstoffangebot) des Standortes zu berücksichtigen.

### 2. Sonstige Bäume:

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

### 3. 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)

### 4. Geeignete Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:

|                             |                 |
|-----------------------------|-----------------|
| Clematis vitalba            | - Waldrebe      |
| Hedera helix                | - Gemeiner Efeu |
| Parthenocissus quinquefolia | - Wein          |
| Lonicera caprinifolia       | - Geißschlinge  |
| Humulus lupulus             | - Hopfen        |

Spalierobst, Kletterrosen, Zaunrube, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen