



1 Textliche Festsetzungen

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, WA 2 und WA 3) § 4 BauNVO

Gemäß § 4 (2) Nr. 1 und 3 BauNVO sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 4 (5) Nr. 1 und 2 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sonst allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe können gemäß § 1 (5) BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 4 (5) Nr. 3 bis 5 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung §§ 16 - 20 BauNVO

Für das Maß der baulichen Nutzung werden folgende Festsetzungen als Obergrenze getroffen:

Grundflächenzahl	GRZ 0,4
Geschossflächenzahl	GFZ 1,2
Zahl der Vollgeschosse im WA 1 und WA 3	IV als Höchstmaß
Zahl der Vollgeschosse im WA 2	zwingend IV

Die Höhe baulicher Anlagen darf im WA 1 und WA 2 maximal 14 m, im WA 3 maximal 12 m betragen. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteine können unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt im WA 1 und WA 2 ist die Höhe 186,0 m ü. NN, im WA 3 die Höhe 185,0 m ü. NN.

1.3 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur auf der mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen umgrenzten Fläche zulässig. Behinderten-Stellplätze sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Marburg vom 12.04.1995 und die dort vorgeschriebene Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.

1.4 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien § 9 (1) Nr. 23 b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen. (> 30 % der Dachflächen)

1.5 Bauliche Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

An den in dem Allgemeinen Wohngebiet geplanten Wohnhäusern sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung gemäß der schalltechnischen Untersuchung, die Bestandteil der Begründung ist, vorzunehmen.

1.6 Bedingte Festsetzung zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Die Errichtung der Wohnbebauung entlang der Alten Kasseler Straße ist erst nach Fertigstellung der abschirmenden Riegelbebauung entlang der westlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes und des Parkhauses zulässig.

1.7 Öffentliche Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen sind als extensive Brach- und Sukzessionsflächen zu gestalten. Vorhandene Brach- und Sukzessionsflächen sowie Magerrasen auf Schotterstandorten sind als bestimmende Elemente in das Gestaltungskonzept einzubeziehen. Die Anlage befestigter Wege ist zulässig. Die vorhandene Obstplantage ist in die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen einzubinden. Die Obstplantage ist zu erhalten, zu pflegen und zu bewirtschaften.

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

Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit 1 gekennzeichneten Flächen sind die naturnaumtypischen Laubgehölzbestände und Ufergehölze zu erhalten. Nicht standortgerechte Gehölze sind schrittweise durch naturnaumtypische Laubgehölze zu ersetzen. Der naturnahe Bachabschnitt ist zu erhalten. Auf den gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB umgrenzten und mit 2 gekennzeichneten Flächen ist eine Magervegetation durch Ansaat der offenen Schotterflächen mit Regioaatgut für Magergras zu entwickeln. Eine Mahd der Flächen soll mindestens 1x jährlich erfolgen, dass Mähgut ist abzufahren. Als Lebensraum für Reptilien sind Stein- und Totholzhaufen anzulegen. Die Fläche soll zum Wohngebiet und entlang des geplanten Weges eingezäunt werden.

1.9 Bahnanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich dem Fachplanungsrecht unterliegende Bahnanlagen. Auf den nachrichtlich dargestellten Bahnanlagen im Bereich der Querfelder ist die Pflanzung von Gehölzen unzulässig. Die Querfeldmasten sind mit einem Kletterschutz vor unbefugtem Besteigen zu sichern. Die dargestellten Bahnanlagen sind für Wartungszwecke freizuhalten, der Zugang ist jederzeit zu ermöglichen.

1.10 Geh- und Fahrrechte § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellten Flächen werden mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Deutschen Bahn AG und den Nutzungsberechtigten des Flurstücks 18/144 belastet.

1.11 Führung von Versorgungsleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

2 Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 HBO

2.1 Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Erhaltene Bäume sind anrechenbar.

2.2 Einfriedungen § 81 (1) Nr. 3 HBO

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

2.3 Begrünung von Dachflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO

Die Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet 3 (WA 3) sind dauerhaft flächig zu begrünen.

3 Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Gewässer § 9 (6) BauGB

Im Plangebiet verläuft ein Bach, der als Gewässer III. Ordnung klassifiziert ist. Maßnahmen an dem Bach bedürfen der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens.

4 Hinweise

4.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne

Mit dem Bebauungsplan Nr. 6/12 „Bahnflächen“ wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6/21 teilweise überlagert. Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 6/12 „Bahnflächen“ tritt der Bebauungsplan Nr. 6/21 in seinen überlagerten Bereichen außer Kraft.

4.2 Kampfmittel

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem Bombenabwurfgebiet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung aller Flächen, auf denen bodeneingreifende Maßnahmen durchgeführt werden sollen, ist vor Beginn der Bauarbeiten erforderlich. Die Allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Land Hessen sind zu beachten.

4.3 Bodendenkmale § 9 (6) BauGB i.V.m. § 20 Denkmalschutzgesetz

Sollten Bodendenkmäler gefunden werden, so ist dieser Fund gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Anzeige kann auch gegenüber der Stadt Marburg, Untere Denkmalschutzbehörde erfolgen. Hinweise auf Bodendenkmäler geben alte Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen oder Metallgegenstände.

4.4 Lärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Bahnlärm. Dabei werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (Tag 55 dB(A), Nacht 45 dB(A)) überschritten. Auf die Schalltechnische Untersuchung als Bestandteil der Begründung wird hingewiesen.

4.5 Elektromagnetischen Einwirkungen, Funkbelastungen

Die vom Bahnbetrieb ausgehenden elektromagnetischen Einwirkungen mit 16 2/3 Hz Bahnstrom und die HF-Funkbelastungen im Bahnhofsbereich können nachteilige Auswirkungen auf das Wohlbefinden bzw. die Gesundheit empfindlicher Personen haben.

4.6 Bauliche Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien

Auf die Verpflichtung zum Einsatz erneuerbarer Energien gemäß der Energieeinsparungsverordnung (EnEV) wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

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

Luftbild M 1 : 10.000



Bebauungsplan Nr. 6/12 "Bahnflächen" 1. Verfahrensabschnitt (südlicher Teilbereich)

schöne aussichten
landschaftsarchitektur

Sickingenstr. 10
34117 Kassel
Fon: 0561.76 67 69-0
Fax: 0561.76 67 69-9
e-mail: mail@schoneaussichten.net

16. April 2012
M 1 : 1000

Bebauungsplan Nr. 6/12 "Bahnflächen" Der Universitätsstadt Marburg

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSEVERMerk
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.06.2007 beschlossen.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMerk
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 30.05.2011 bis zum 30.06.2011 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMerk
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 12.12.2011 bis 18.01.2012 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 03.12.2011 vollendet.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSEVERMerk
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



Planzeichenerklärung

Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg
- Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg

Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- 1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Erhaltung von Bäumen

Wasserflächen

- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

- GGa** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen Zweckbestimmung Gemeinschaftsgaragen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Gewidmete Bahnflächen
- Gasreglerstation
- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern

37/4