



I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

1.1 Urbanes Gebiet MU 1
(§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude (ab dem 1. Obergeschoss)
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Schank- und Speisewirtschaften (nur im Erdgeschoss)
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nicht zulässig sind:
- Vergnügungstätten
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO
- Sonstige Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2 Urbanes Gebiet MU 2 und MU 3
(§ 6a Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO)

- Zulässig sind:
- Wohngebäude (ab dem 1. Obergeschoss)
 - Geschäfts- und Bürogebäude (nur im Erdgeschoss)
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (nur im Erdgeschoss)
 - sonstige Gewerbebetriebe (nur im Erdgeschoss)
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (nur im Erdgeschoss)
- Nicht zulässig sind:
- Vergnügungstätten
 - Tankstellen
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO
- Wohnnutzungen können ausnahmsweise entlang des Franz-Tuczek-Wegs und der Capperl Straße im Erdgeschoss zugelassen werden.

1.3 Baurecht auf Zeit
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

In dem Urbanen Gebiet MU 3 ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach Ziffer 1.2 erst dann zulässig, wenn eine CEF-Maßnahme im räumlichen Zusammenhang im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt ist.

1.4 Soziale Wohnraumbeförderung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich auf denen Wohnbauvorhaben mit >= 10 Wohneinheiten oder mindestens 900 qm geschaffener Wohnfläche (gem. DIN 277-1) realisiert werden, dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, bei denen ein Anteil von mindestens 30 % der in den Gebäuden zulässigen Geschossfläche Wohnen mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnten.

Ausnahmsweise können Wohngebäude ohne förderungsfähige Wohnungen zugelassen werden, wenn der nach Satz 1 erforderliche Mindestanteil in anderen Wohngebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zusätzlich zu deren Anteil erbracht wird.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2 und 18 Abs. 1 BauNVO)

0,7	Grundflächenzahl (GRZ)
2,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
z.B. IV	Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse
z.B. IV	Zahl der zwingenden Vollgeschosse
BP	Bezugspunkt (BP) Oberkante (OK) "Frauenbergstraße" 186,00 m über NHN
FD	zulässige Dachformen
z.B. 0°-5°	Dachneigung
GH max.	maximale Gebäudehöhe

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 19 Abs. 1 und 20 Abs. 2 BauNVO)

Die maximale Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl ist gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

In dem Urbanen Gebiet MU 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Wegen, Zufahrten, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, die das Grundstück fediglich unterbauen und baulichen Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

In den Urbanen Gebiet MU 2 und MU 3 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Wegen und Zufahrten entlang der straßenseitigen und außenliegenden Fassadenflächen sowie von baulichen Anlagen unterhalb und oberhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Alle gemäß Planzeichnung festgesetzten Höhen sind als Meter über Normalhöhennull (m NHN) festzusetzen. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung als maximale Gebäudehöhe (GHmax) festgesetzt.

Bezugspunkt (BP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante (OK) der "Frauenbergstraße" - 186,00 m über NHN.

Der obere Bezugspunkt für die Bemessung der Gebäudehöhen ist jeweils der höchstliegende Punkt des raumschließenden Bauteils, zum Beispiel der obere Abschluss der Attika inklusive der dazugehörigen Brüstungen oder der obere Abschluss der Dachhaut.

Technikaufbauten und untergeordnete Aufbauten zur Dachnutzung können ausnahmsweise i.S.v. § 16 Abs. 6 BauNVO die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 3,5 m überschreiten. Um die Höhenentwicklung städtebaulich vertraglich zu gestalten, ist eine Einhausung der Aufbauten vorzusehen. Selbst bei brandschutztechnischen Bedenken, sind alternative Möglichkeiten zur vertraglichen Gestaltung der Aufbauten zu finden.

3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m.)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- Überbaubare Grundstücksfläche im Urbanen Gebiet
 - Nicht überbaubare Grundstücksfläche im Urbanen Gebiet

Bauweise

- g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Es gilt eine abweichende Bauweise für die Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; die Länge der Gebäude darf höchstens 65 m betragen.

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche
(§§ 23 Abs. 3 BauNVO und 16 Abs. 5 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung definiert.

Ausnahmsweise ist in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen zur Errichtung von Balkonen mit einer Tiefe von max. 2,0 m und einer Gesamtlänge von 8 qm zulässig.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. §§ 14 Abs. 1 BauNVO und 23 Abs. 5 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

Ausgenommen hiervon sind:

- Flächen für Zuwegungen einschl. Rampen-/Treppenanlagen, -Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Abstellflächen und -anlagen für Fahrräder,
- der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Fernmeldetechnik, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Niederschlags- und Abwasser dienende Nebenanlagen sowie
- zulässige Überschreitungen der Baugrenzen gemäß Festsetzungsnummer 1.3.1 "Überbaubare Grundstücksfläche".

4 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wege, Terrassen, Zufahrten sowie sonstige zu befestigende Flächen auf Baugrundstücken sind so herzustellen, dass Niederschläge versickern, in angrenzende Pflanzflächen entwässert werden können oder nach der Festsetzungsnummer II 4 "Bewirtschaftung von Niederschlagswasser" verwendet werden.

5 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m.)

- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und Tiefgaragen
- St/Ö Zweckbestimmung barrierefreie Stellplätze
- TGa1 Zweckbestimmung Tiefgarage

5.1 Stellplätze und Garagen
(§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

Tiefgaragen sind nur innerhalb der Planzeichnung entsprechend ihrer Zweckbestimmung gekennzeichnete Fläche im Urbanen Gebiet MU 1 und nur als "Geschos" unter dem Erdgeschoss bezogen auf den Bezugspunkt OK "Frauenbergstraße" zulässig.

Ausnahmsweise können Behindertenstellplätze außerhalb der entsprechend ihrer Zweckbestimmung gekennzeichneten Fläche entlang des Franz-Tuczek-Wegs zugelassen werden.

6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereiche für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Verkehrsflächen dienen als Zufahrt ausschließlich für die erforderliche Versorgung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans angesiedelten gewerblichen Nutzungen.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Bereiche für Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Diese Verkehrsflächen dienen ausschließlich der Benutzung durch Fußgänger*innen und Fahrradfahrer*innen. Die Durchquerungsfunktion muss zu jeder Zeit gewahrt bleiben.

7 Grünfestsetzungen, Nutzungsregelungen, öffentliche und private Grünflächen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

- 10 zu pflanzende Bäume /zu pflanzende Bäume mit der Ordnungszahl "1" zu erhaltende Bäume
- 10 Anpflanzung einer Baumreihe mit Angabe der Anzahl der Bäume Der Standort ist variabel.

7.1 Zu pflanzende Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als zu pflanzen festgesetzte Bäume sind unter Wahrung der verkehrlichen und erschließungstechnischen Anforderungen und sofern die örtlichen Bodenverhältnisse dies zulassen als standortgerechte und klimaresiliente Laubbäume zu wählen. Der Stammumfang soll mind. 20-25 cm betragen. Aus gestalterischer Sicht sind mehrstammige Laubbäume, die der vorgeannten Qualität entsprechen, zulässig. Anzupflanzende Bäume sind in einer unbefestigten Baumscheibe fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall, Abgang oder Entfernung gleichwertig zu ersetzen. Die Größe der offenen, wasserdurchlässigen und belüfteten Baumscheibe beträgt mindestens 6 m². Im Untergrund sind für die Pflanzgrube mindestens 12 m³ ungestörter Wurzelraum bereitzustellen und nachhaltig gegen Überfluten zu sichern. Eine Verschiebung der im Plan verzeichneten Baumstandorte ist unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang begründet um max. 5 m zulässig.

Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Urbanen Gebiete MU 2 und MU 3 sowie die öffentliche Grünfläche des Nachbarschaftsplatzes sind jeweils mindestens 5 Bäume (gem. obenstehender Festsetzung) zu pflanzen.

Für die in der Planzeichnung mit der Ordnungszahl „1“ versehenen zu pflanzen Bäume entlang der Frauenbergstraße und Capperl Straße ist ausnahmsweise eine Verschiebung außerhalb des Geltungsbereiches unter Einhaltung der festgesetzten Gesamtzahl im räumlichen Zusammenhang begründet zulässig.

7.2 Zu erhaltende Bäume
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der zu erhaltende Baum entlang des Franz-Tuczek-Wegs ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Größe der offenen, wasserdurchlässigen und belüfteten Baumscheibe orientiert sich an dem Kronendurchmesser und ist getolot dauerhaft zu pflegen und zu sichern. Der Wurzelraum ist nachhaltig gegen Überfluten zu sichern.

7.3 Begrünung nicht überbaubarer Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3, die nicht durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO oder sonstige bauliche Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden dürfen, sind dauerhaft gärtnerisch anzulegen. Dabei sind mindestens 60 % dieser Fläche als unversiegelte und wasserdurchlässige Vegetationsfläche anzulegen.

7.4 Begrünung der öffentlichen Grünfläche „Nachbarschaftsplatz“
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

In der öffentlichen Grünfläche „Nachbarschaftsplatz“ sind mindestens 60 % dieser Fläche als unversiegelte und wasserdurchlässige Vegetationsfläche anzulegen.

7.5 Dachbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen auf ihren kompletten Flächen dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ein Abflussbeiwert von maximal 0,3 und eine Substratschicht von mind. 8 cm sind einzuhalten. Die textliche Festsetzung zur solaren Energiegewinnung gem. Ziffer 8 ist auf diesen Flächen umzusetzen.

Ausgenommen hiervon sind:

- Grundflächen für notwendige Technikaufbauten (z.B. Fahrstuhlüberfahrten), -notwendige Flächen für die Erschließung (Wartungswegs), - Geländer zur Absturzsicherung,
- sonstige gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik von Begrünung freizuhaltende Dachflächen (z.B. notwendige Randabstände zu technischen Einbauten, Filterschichten im Bereich der Dachabläufe, etc.) - sowie Flächen für den Brandschutz und vergleichbares.

Von einer Begrünung der Dachflächen kann ausnahmsweise abgesehen werden bei:

- Produktion von Nahrung (z.B. als Dachgärten o.ä.),
- Nutzung als Freizeit- oder Erholungsflächen (z.B. Sport-, Spiel- oder Freizeitch o.ä.)
- jeweils notwendige Erschließungsflächen (z. B. Wegeverbindungen, Dachausstiege oder -aufgänge o.ä.).

7.6 Fassadenbegrünung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Fläche von mindestens 30 m² sind mit einer geeigneten Bepflanzung flächendeckend vertikal oder horizontal zu begrünen, soweit die Funktionalität des jeweiligen Gebäudes nicht beeinträchtigt wird. Optional wird auch die Umsetzung horizontaler Begrünung vor Fassadenöffnungen empfohlen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8 Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung erneuerbarer Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche oder sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen vorzusehen. Die Nutzung muss als Solar-Grundach erfolgen. Um den Bewuchs des Solar-Grunddachs nicht negativ zu beeinflussen, müssen die Module aufgeständert werden.

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

9.1 Lichtimmissionen
Zur Minderung der Lichtverschmutzung ist die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und so abzusichern, dass sie abgeschirmt nur unterhalb der Horizontalen strahlen (0% Upward Light Ratio). Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freizeiflächen (z.B. Wege, Stellplatzanlagen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtmenge ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Stellplatzanlagen.

Zulässig sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil (Farbtemperatur bis max. 2700 Kelvin). Flächige Fassadenstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten, Kugelleuchten, Solarkugeln mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Die notwendige Beleuchtung ist auf die Nutzungszeit zu begrenzen. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr). Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen (§ 35 HeiNtAG).

Die Beleuchtung von Werbeanlagen, Platz-, Hof-, Wege- und Verkehrsflächen muss blendfrei sein. Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich nutzungsspezifisch so niedrig wie möglich umzusetzen.

Eine Lichtsenkerung von Bäumen ist grundsätzlich unzulässig. In Innenhöfen im Urbanen Gebiet MU 1 ist eine Lichtsenkerung von Bäumen ausnahmsweise zulässig.

9.2 Lärmimmissionen

Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb des dargestellten Bereichs ab dem 1. Obergeschoss keine öffentlichen Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß der DIN 4109 zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU 2 sind innerhalb des dargestellten Bereichs im Erdgeschoss keine öffentlichen Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß der DIN 4109 zulässig.

Im Urbanen Gebiet MU 3 ist innerhalb des dargestellten Bereichs im Erdgeschoss die Errichtung und Änderung von überwiegend zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn - vor mindestens einem Fenster des jeweiligen schutzbedürftigen Raums durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass vor diesem Fenster der Beurteilungspegel in der Nacht der Wert von 59 dB(A) im Urbanen Gebiet nicht überschritten wird,

- der jeweilige schutzbedürftige Raum über mindestens ein weiteres zu öffnendes Fenster an einer Fassade verfügt, welches nicht innerhalb der markierten Flächen liegt,
- oder durch bauliche Maßnahmen sichergestellt wird, dass auch bei teilgeöffnetem Fenster ein Immissionspegel (nachts) Innen ≤= 30 dB(A) nicht überschritten wird.

Von dieser Maßnahme darf abgewichen werden, wenn im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht werden kann, dass an den betroffenen Fassaden in 0,5 m vor geöffneten Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, Immissionsrichtwerte eines MU nach TA Lärm eingehalten werden.

Außenwohnbereiche sind entlang der Capperl Straße und des Franz-Tuczek-Wegs zulässig, wenn gewährleistet ist, dass die Mittleitungspegel im Außenwohnbereich am Tag 64 dB(A) nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 3 HBO)

1 Gestaltung der Grundstücksfreiflächen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 5 HBO)

Für alle Flächenbeläge im Außenraum sind helle und nicht aufheizende Materialien zu verwenden. Die Nutzung der Grundstücksfreiflächen und deren Bepflanzung ist in einem gesonderten qualifizierten Freiflächenplan mit dem Bauantrag einzureichen.

2 Dachgestaltung
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Im Plangebiet sind für Hauptkörper gemäß Nutzungsschablone als Dachform ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit maximal 5° Neigung zulässig.

3 Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
(§ 91 Abs. 1 Nr. 1 HBO)

Für die Flächenbeläge sind helle und nicht aufheizende Materialien zu verwenden. Die Gestaltung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und deren Bepflanzung ist in einem qualifizierten Freiflächenplan mit dem Bauantrag einzureichen.

4 Bewirtschaftung von Niederschlagswasser
(§ 37 Abs. 4 HWG)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Anlagen zur Bewirtschaftung von Niederschlagswasser zu sammeln, zu verwerten, zu versickern, zu verdunsten und/oder gedroselt abzuleiten. Die Einleitung von Niederschlagswasser von diesen Flächen in die öffentliche Kanalisation ist auf 10 Liter pro Sekunde je Hektar begrenzt. Bei der Errichtung von Bewirtschaftungsanlagen mit einem Anschluss und/oder Überlauf an die öffentliche Kanalisation ist ein Retentionsvolumen zu berücksichtigen. Behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist vorzubehandeln.

5 Werbeanlagen
(§ 91 Abs. 1 Nr. 2 HBO)

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur am Gebäude zulässig. Sie dürfen nicht an Vorbauten und Balkonen angebracht werden. Es sind maximal drei Anlagen pro Nutzungseinheit zulässig.

Ausnahmsweise kann bei mehreren Nutzungseinheiten innerhalb eines Gebäudes die maximale Anzahl der Werbeanlagen pro Nutzungseinheit überschritten werden, soweit die Summe an maximal zulässigen Werbeanlagen für das einzelne Gebäude eingehalten wird.

Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit wechselndem oder sich bewegendem Licht wie z.B. Phasenschaltung, laufendem oder blinkendem Licht, Laser oder Booster-Anlagen sind nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde sind gem. § 21 HDöSchN unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Altlasten und Bodenkontamination

Wenn im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Menschen 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.

Artenschutz

Die nach § 39 Abs. 5 BNatSchG geschützten Brutzeiträume (01. März bis 30. September) sind zu beachten. Gem. § 37 HeiNtAG sind Fensterfronten so zu gestalten, dass Vogelschlag vermieden wird.

Brutplätze und Fledermausquartiere

An den neu errichteten Gebäuden sind jeweils pro Gebäude 3 - 5 Fledermausquartiere bzw. Nistkästen für gebäudebewohnende Vogelarten anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

Erdmassenausgleich

An den Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub soll nach Möglichkeit im Eingriffsbereich Verwendung finden.

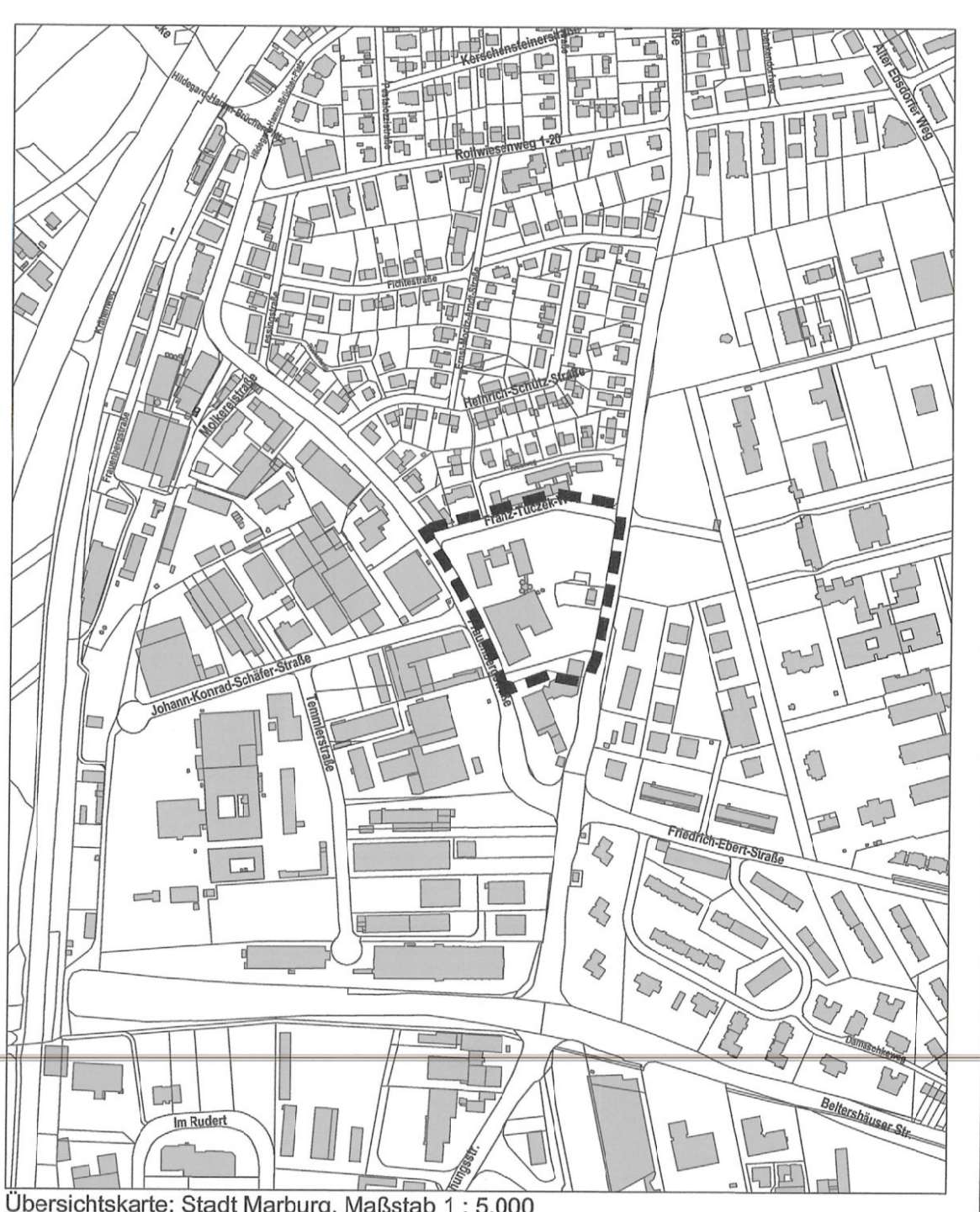
Katasteramtliche Darstellungen

- Flurgrenze
- Flur 43
- Flurnummer
- Flurstücksnummer
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- Bestandsgebäude mit Hausnummer

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation, Stand : November 2023.

Planzeichen

- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Führung von unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Schmutzwasserkanal
- Sonstige Planzeichen (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 2 PlanZV)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.
- Bemaßung (m)



Übersichtskarte: Stadt Marburg, Maßstab 1 : 5.000

Rechtsgrundlagen in ihrer aktuellen Fassung

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauutzungsverordnung BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDöSchN)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherungsgesetz PlanSiG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung (Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz HAltBodSchG)
- Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg
- Baumschutzsatzung der Universitätsstadt Marburg
- Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (HeiNtAG)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.01.2021 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

[Signature]
Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 11.06.2024 bis einschließlich 28.06.2024 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 11.06.2024 bis einschließlich 28.06.2024.

[Signature]
Oberbürgermeister

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 20.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024 stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 20.11.2024 bis einschließlich 20.12.2024. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 19.11.2024 vollendet.

[Signature]
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23.05.2025 beschlossen worden.

[Signature]
Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den 04.06.2025

[Signature]
Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 04.06.2025 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

[Signature]
Oberbürgermeister

BEBAUUNGSPLAN NR. 9/42, 2. ÄNDERUNG

DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG

Für das Gebiet: "Franz-Tuczek-Weg/ Capperl Straße/ Frauenbergstraße" in Marburg, Kernstadt

FD 61