

**Planzeichenerklärung**

Art und Maß der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiete
- GE Gewerbegebiete
- SO Sonstiges Sondergebiet

- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- GFZ 2,4 Geschossflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 12 m Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß
- Baugrenze

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Flächen für Versorgungsanlagen

- Elektrizität
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- unterirdische Telekommunikationslinie

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhaltung von Bäumen
- Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Nachrichtliche Übernahmen

- Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummern



**1 Textliche Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung § 1 und §§ 6 - 11 BauNVO**

**1.1.1 Mischgebiete (MI) § 6 BauNVO**

Allgemein zulässig sind gemäß § 6 (2) Nr. 1 - 5 BauNVO Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an Wohnungen sind bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 (Ausgabe 1989) erfüllt werden. Die gemäß § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sonst allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Die gemäß § 6 (3) BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE 1) § 8 BauNVO in Verb. mit § 1 (4) BauNVO**

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke. Im Hinblick auf das zulässige Emissionsniveau sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen „nicht wesentlich stören“. Die gemäß § 8 (2) Nr. 3 BauNVO sonst allgemein zulässigen Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten an Wohnungen sind bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile der DIN 4109 (Ausgabe 1989) erfüllt werden. Gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.1.3 Gewerbegebiete (GE 2) § 8 BauNVO**

Allgemein zulässig sind gemäß § 8 (2) Nr. 1 - 4 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke zulässig. Gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. Die gemäß § 8 (3) Nr. 1 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

**1.1.4 Einzelhandel in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2**

Gemäß § 8 BauNVO in Verb. mit § 1 (9) BauNVO ist der Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne des „Masterplan Einzelhandelsentwicklung für die Universitätsstadt Marburg“ (S.50; siehe dazu auch Begründung) nicht zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe mit den Sortimenten Baustoffe und Bauelemente, Möbel, Teppiche und Bodenbeläge, Gartenartikel und Gartenbedarf, Zoartikler und Tiernahrung, Kfz und Motorräder, Kinderwagen, großteilige Sportgeräte und Campingartikel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO zugelassen werden. Daneben können Verkaufsstellen zugelassen werden, wenn sie sich innerhalb von produzierenden, reparierenden oder installierenden Betrieben befinden und zur Vermarktung eigener oder weiterverarbeiteter Erzeugnisse erforderlich sind und die Verkaufsstelle einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt.

**1.1.5 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandelsbetrieb (GEH) § 11 (3) BauNVO**

Sortimentsbeschränkung auf Lebensmittel (Vollsortimenter) mit 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einschließlich zugeordneter Shops. Zulässig ist das Kernsortiment Lebensmittel und Getränke einschließlich Drogeriewaren. Randsortimente des Non-Food-Bereiches dürfen 15 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung § 16 - 20 BauNVO**

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

	MI	GE 1, SO GEH	GE 2
Grundflächenzahl GRZ	0,6	0,8	0,8
Geschossflächenzahl GFZ	1,2	2,4	1,6
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	III	III	II
Höhe baulicher Anlagen maximal	12 m	12 m	10 m

Bei der Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen können untergeordnete Bauteile wie Schornsteine unberücksichtigt bleiben. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe 184,0 m ü. NN.

**1.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

In dem „Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ muss im Zuge der Baugenehmigung für bauliche Maßnahmen zwingend gutachterlich nachgewiesen werden, dass die einschlägigen Immissionsrichtwerte an den Außenfassaden der im Mischgebiet an der Alten Kasseler Str. 22 - 28 gelegenen Wohnnutzungen und in den benachbarten Gewerbegebieten eingehalten werden. Im übrigen wird auf die Inhalte / Maßnahmen des der Begründung beigefügten Lärmgutachtens hingewiesen.

**1.4 Stellplätze und Garagen § 12 BauNVO**

Stellplätze sind auf den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf die Stellplatzsatzung der Stadt Marburg vom 31.05.1995 und die dort vorgeschriebene Gestaltung der Stellplätze wird verwiesen.

**1.5 Solarenergie § 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).

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

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellten Flächen entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches werden mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Deutschen Bahn AG belastet.

Die gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB dargestellten Flächen im südlichen Bereich des Plangebietes werden mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Anlieger belastet.

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

Versorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise auszuführen.

**1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die im Plan dargestellten Standorte für Baumpflanzungen entlang der Alten Kasseler Straße sind mit Spitzahorn (*Acer platanoides*) als Hochstämmen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die festgesetzten Standorte können innerhalb der Reihe um bis zu 2 m verschoben werden. Für jeden Baum ist eine offene Pflanzfläche von mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen wie Überfahrsperrn und Ramm-schutzvorrichtungen vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.

**1.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

Die dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind als Laubholzhecken zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Für die Bepflanzung sind naturnaumtypische Arten mit natürlicher Kronenentwicklung der unten stehenden Liste zu verwenden:

- Sträucher:
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna* C. *levigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Schneeball (*Viburnum lantanna*, *V. opulus*)

- Großsträucher / Kleinkronige Bäume:
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Heckenkirsche (*Lonicera nigra*, *L. xylosteum*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Holunder (*Sambucus nigra*, *S. racemosa*)
- Salweide (*Salix caprea*)

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

**2.1 Werbeanlagen § 81 (1) Nr. 1 HBO**

Werbeanlagen als eigenständige bauliche Anlagen sind zur Eigen- und Fremdwerbung auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Werbefläche jeder baulich eigenständigen Werbeanlage darf eine Größe von 12 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Höhe eigenständiger Werbeanlagen darf maximal 8,00 m betragen, unterer Bezugspunkt ist die Höhe 184,0 m ü. NN. Werbeanlagen an Fassaden sind nach Umfang, Höhe, Anordnung und Gestaltung den Bauwerken unterzuordnen. Die Gesamtfläche von Werbeanlagen darf 35 m<sup>2</sup> je Fassade nicht überschreiten. Unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach sowie Werbeanlagen und Elemente mit wechselndem Licht. Lichtwerbeanlagen dürfen auf die Nachbargrundstücke keine überstrahlende Wirkung ausüben. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Bahn- und Kfz-Verkehr erfolgen.

**2.2 Einfriedungen § 81 (1) Nr. 3 HBO**

Einfriedungen sind als Zäune oder lebende Hecken mit standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen darf deren Höhe max. 1,5 m betragen.

**2.3 Grundstücksfreiflächen § 81 (1) Nr. 5 HBO**

Die Grundstücksfreiflächen sind im Sinne des § 8 HBO gärtnerisch anzulegen. Die Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßengrenzungslinie sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind notwendige Grundstückszufahrten. Die künftigen Freiflächen sind mit unbelastetem und kulturfähigem Bodenmaterial in der erforderlichen nutzungsbezogenen und durchwurzelbaren Mächtigkeit abzudecken. Je angefangener 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Erhaltene Bäume und auf den Stellplätzen anzupflanzende Bäume sind anrechenbar. Für die Baumpflanzungen sind vorzugsweise Hochstämme folgender Arten mit natürlicher Kronenentwicklung zu verwenden: Ahorn (*Acer pseudoplatanus*, *Acer platanoides*) Esche (*Fraxinus excelsior*) Eiche (*Quercus robur*) Hainbuche (*Carpinus betulus*) Linde (*Tilia cordata*)

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

Flachdächer und schwach geneigte Dächer mit einer Neigung unter 5° sind dauerhaft flächig mit heimischen Arten zu begrünen.

**3 Hinweise**

**3.1 Überlagerung rechtskräftiger Bebauungspläne**

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

**3.2 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 Kampfmittleräumung in Land Hessen sind zu beachten.

**3.3 Altlasten**

Nach der Fertigstellung der neu hergestellten Freiflächen ist dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4 nachzuweisen, dass der nutzungsbezogene- und durchwurzelbare Bodenhorizont die maßgeblichen Mächtigkeiten einhält oder überschreitet sowie die Bodenkulturziele eingehalten oder unterschritten werden.

**3.4 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 alle Steinsetzungen, Scherben, Knochen, Bodenfärbungen durch Holzzerstörungen oder Metallgegenstände.

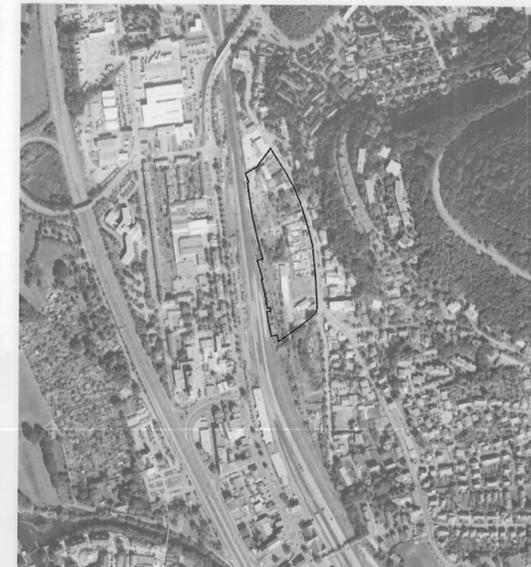
**3.5 Artenschutz § 44 (1) BNatSchG**

Vor dem Abriss von Gebäuden ist anhand einer Kartierung zu prüfen, ob eine aktuelle Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders oder streng geschützten Arten festzustellen ist. Sollte dies festgestellt werden, ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen, durch welche Maßnahmen die Tötung von Tieren vermieden werden kann.

**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



**MARBURG**  
UNIVERSITÄTSSTADT

**Bebauungsplan Nr. 6/12 "Bahnhöfe", 2. Verfahrensabschnitt (nördlicher Teilbereich)**

schöne aussichten  
landschaftsarchitektur  
Friedrich-Ebert-Straße 48  
34117 Kassel  
Tel: 0561 739 7977-0  
Fax: 0561 739 7977-29  
e-mail: kassel@schoneaussichten.net  
Januar 2013  
M 1 : 1000

**Bebauungsplan Nr. 6/12 "Bahnhöfe", 2. Verfahrensabschnitt Der Universitätsstadt Marburg**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**

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

**ANHÖRUNGSVERMERK**

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.04.2012 bis 04.05.2012 stattgefunden.

**OFFENLEGUNGSVERMERK**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.10.2012 bis 25.11.2012 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 13.10.2012 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 22.03.2013 beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Marburg, den 10.10.2013

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG INKRAFTTRETEN**

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 12.10.2013 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

**MARBURG**  
UNIVERSITÄTSSTADT

**MARBURG**  
UNIVERSITÄTSSTADT