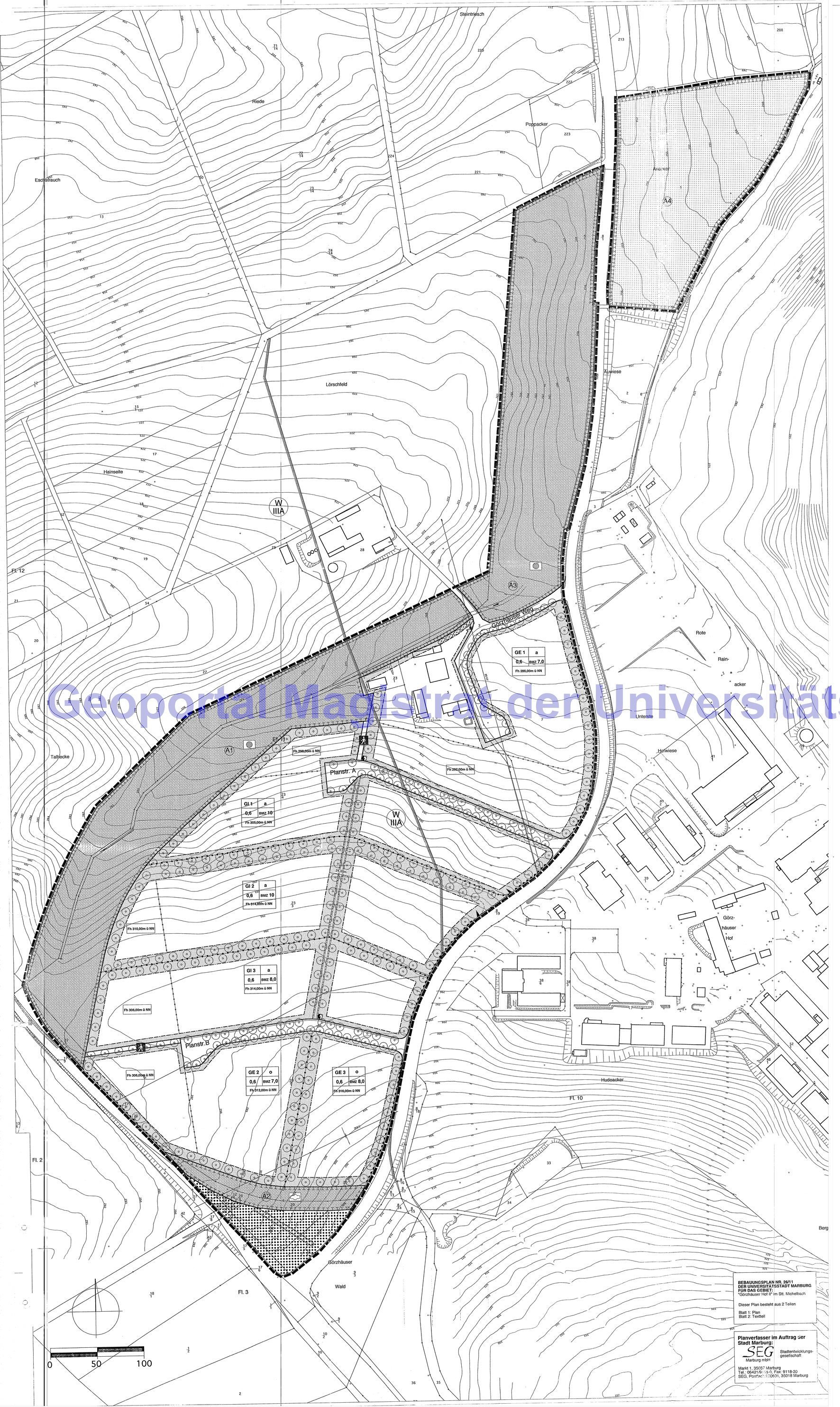


Geoportal Magistrat der Universitätsstadt Marburg

BEBAUUNGSPLAN NR. 26/11
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: "Görzhäuser Hof II" im Stt. Michelbach

Dieser Plan besteht aus 2 Teilen

Blatt 1: Plan
Blatt 2: Textteil

Planverfasser im Auftrag der Stadt Marburg:
SEG Marburg mbH
Stadtentwicklungsgesellschaft
Markt 1, 35037 Marburg
Tel.: 06421/99-0, Fax: 9118-20
SEG, Postfach: 120631, 35018 Marburg

Bebauungsplan Nr. 26/11 der Universitätsstadt Marburg für das Gebiet "Görzhäuser Hof II" im Stadtteil Michelbach

Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen

Dieser Plan besteht aus 2 Teilen

Blatt 1: Plan
Blatt 2: Textteil

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

GE — 1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind nur solche gewerblichen Nutzungen und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel 65 dB (A) am Tag und 50 dB (A) bei Nacht nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).
Ausgeschlossen sind Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie die folgenden Anlagen:
Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsvorhaben, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll; Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Somit sind nach § 8 BauNVO mit den o.a. Einschränkungen zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitsschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke,
Anlagen für sportliche Zwecke

Innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Michelbach sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten (siehe unter 8.)

GI — 1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

In den Industriegebieten sind nur solche Nutzungen und Anlagen zulässig, deren flächenbezogener Schallleistungspegel 70 dB (A) am Tag und bei Nacht nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 BauNVO). Ein entsprechender Nachweis zur Einhaltung der Lärmimmissionsgrenzwerte ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sowie die nach § 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie die folgenden Anlagen:
Umschlaganlagen für Hausmüll, Anlagen zur örtlichen Bodenbehandlung bei Sanierungsvorhaben, Recyclinghöfe, Schrottplätze, Autowrackplätze und Sortieranlagen für Haus-, Gewerbe- und Sperrmüll; Anlagen zur Entsorgung oder Lagerung von Abfällen. (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Somit sind nach § 9 BauNVO mit den o.a. Einschränkungen zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO dienen Industriegebiete vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Michelbach sind die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung einzuhalten (siehe unter 8.)

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

0,6 — Grundflächenzahl

z.B. BMZ 8,0 — Baumassenzahl

Fh ....m ü NN — Maximal zulässige Firsthöhe in m über NN. Überschreitungen durch untergeordnete Gebäudeteile (Dachaufbauten, Schornsteine, Aufzugschächte etc.) sind zulässig.

Abgrenzung unterschiedlicher Höhe

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise
Gemäß § 22 (4) BauNVO können Gebäude unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes nach HBO, abweichend von der offenen Bauweise, auch mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden.

Baugrenze

nichtüberbaubare Grundstücksfläche
Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und Garagen und Stellplätze gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sowie Erschließungsflächen zulässig, soweit sie die festgesetzten Baumstandorte nicht beeinträchtigen.

Freiflächen

3.1 Die nicht überbauten und nicht für Stellplatz- und Erschließungsanlagen benötigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

3.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen mit festgesetzten Baumstandorten sind keine Veränderungen der vorhandenen Geländehöhen zulässig. Ausnahmsweise sind Veränderungen der Geländehöhen im Zusammenhang mit untergeordneten Erschließungsanlagen zulässig.

3.3 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem gesonderten Freiflächenplan unter Berücksichtigung der landschaftspflegerischen und siedlungsökologischen Festsetzungen darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.

4. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 81 HBO)

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. Abs. 2 BauGB i.V.m. § 81 HBO)

Die Montage von Anlagen zur Solarwärmegewinnung oder Solarstromerzeugung auf Dächern ist zulässig.
Die Begrünung von Flachdächern wird empfohlen.

Die Anbringung von Fledermausquartieren und Nisthilfen für Mauersegler an Gebäuden wird empfohlen.

Fassadengestaltung

Fensterlose Gebäudeaußenwände sind je angefangener 5,0 m mit mindestens einer standortgerechten Rank- bzw. Kletterpflanze zu begrünen.

Stark reflektierende Fassadenmaterialien und Dacheindeckungen, fernwirksame Fassadenbeleuchtung sowie großflächige, fernwirksame Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

öffentlicher Fußweg

6. Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

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

Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:
Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB) und Rückhaltung von Niederschlagswasser
(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
Die Fläche ist entsprechend den Empfehlungen der Grünordnungsplanung (GOP) zu bepflanzen; ein wasserdurchlässig befestigter Fußweg, der auch für Pflege- und Wartungsarbeiten nutzbar ist, kann angelegt werden.

Die genaue Abgrenzung und Ausgestaltung der Entwässerungs- bzw. Regenrückhalteanlagen ist Gegenstand der Entwässerungsplanung und des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Zweckbestimmung: Waldsaum.
Dem Wald vorgelagerter Staudensaum, extensive Pflege.

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

W IIIA — Trinkwasserschutzgebiet Michelbach, Schutzzone III A (nachrichtlich).
Die Bestimmungen nach § 3 der Verordnung zum Schutze der Trinkwassergewinnungsanlage Michelbach vom 6.6.1974 sind einzuhalten.
Hinweis: Nach Abschluß des Änderungsverfahrens für das Trinkwasserschutzgebiet Michelbach ist mit einer Änderung der Schutzzonenabgrenzung zu rechnen.

Zur Regelung des Wasserabflusses siehe Festsetzungen unter Nr. 7 und 10

9. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB)

Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)

10. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

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

A1 — Ausgleichsfläche gem. § 1a (3) BauGB: Herausnahme aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Renaturierung des Bachlaufs "Görzhäuser Bach", naturnahe Gestaltung der Uferzonen, Wiese mit Vernassungsbereichen. Innerhalb dieser Fläche ist ein offenes Entwässerungssystem in der Art anzulegen, daß die Dach- und Oberflächenwässer der Baugebiete hier oberflächennah bzw. über den vorhandenen Wasserlauf entwässern können. Die Fläche ist entsprechend den Empfehlungen des GOP zu bepflanzen.

A2 — Ausgleichsfläche gem. § 1a (3) BauGB:
Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Erhaltung und Erweiterung des Staudensaums. Die Flächen sind abschnittsweise in mehrjährigem Abstand zu mähen.

A3 — Ausgleichsfläche gem. § 1 a (3) BauGB:
Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland, naturnahe Gestaltung einer Retentionsfläche, Renaturierung des Bachlaufs "Görzhäuser Bach".

A4 — Ausgleichsfläche gem. § 1 a (3) BauGB:
Herausnahme aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Umwandlung von Ackerland in extensives Grünland

Zuordnungen nach § 9 (1a) BauGB

Die Ausgleichsflächen A1, A2, A3 und A4, sowie die hierauf durchzuführenden Maßnahmen werden den Eingriffen in den Gewerbegebieten GE 1-3 und den Industriegebieten GI 1-3 einschließlich sämtlicher öffentlicher Erschließungsflächen zugeordnet.

vorhandene Gehölze, zu erhalten

anzupflanzender Einzelbaum: Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Stammumfang mindestens 18 - 20 cm.

Stellplatzbäume

Pro angefangener vier Stellplätze ist direkt diesen zugeordnet mindestens 1 Laubbaum (entsprechend der Stellplatzsatzung) anzupflanzen.Die Größe der offenen, weder teil- noch vollversiegelten Baumscheibe hat mind. 6 qm zu betragen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfahrsperren und Rammschutzeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.

Grundwasserschutz und -neubildung

Das Niederschlagswasser von den Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten mit anschließender Nutzung für gärtnerische Zwecke oder als Brauchwasser im Gebäude, falls dies möglich ist. Bei Verwendung von Gründächern (extensive oder intensive Dachbegrünung) kann auf die Brauchwassernutzung verzichtet werden.Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser einschließlich des Zisternenüberlaufs ist in die zugeordnete Entwässerungsanlage im öffentlichen Raum abzuleiten.

Im Zuge der Genehmigungsverfahren für Einzelbauvorhaben ist jeweils zu prüfen, inwieweit evtl. anfallendes belastetes Niederschlagswasser von Fahr- und Hofflächen zunächst über betriebsinterne Vorbehandlungsanlagen abzuleiten ist.

Falls die Bebauung in Schichtwasserhorizonte eingreift, sind die betroffenen Gebäudeteile als Weiße Wanne auszubilden. Alternativ dazu kann evtl. auftretendes Schichtwasser in Versickerungsanlagen auf den Grundstücken geleitet werden. Der Überlauf der Versickerungsanlage kann an die öffentlichen Regenwasserentwässerungsanlagen angeschlossen werden.

Bodenschutz

Die Versiegelung des Bodens ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausbauweise herzustellen, soweit keine Wasserschutzgründe dagegen sprechen.

11. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Marburg und der Versorgungsträger (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

12. Nachrichtliche Übernahmen

Höhenlinie

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

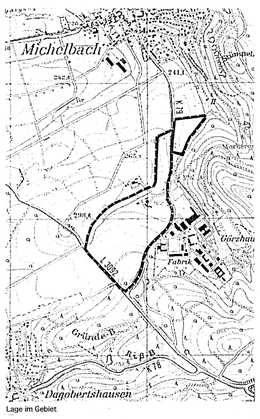
Fl.1 — Flurnummer

68/56 — Flurstücksnummer

vorh. Bebauung

13. Ergänzende Hinweise und Empfehlungen

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.



Lage im Gebiet

BEBAUUNGSPLAN NR. 26/11 DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "Görzhäuser Hof II" im Stt. Michelbach

RECHTSGRUNDLAGEN (In der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)

BESCHEINIGUNG DES KATASTERAMTES

Es wird bescheinigt, daß die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen.
Marburg, den 2 0 Nov 2003
Siegel
Der Leiter des Katasteramtes
Marburg-Biedenkopf
In Auftrag

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 21.05.2003
Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK

Die Bürgeranhörung hat gemäß § 3 BauGB stattgefunden
Bürgerversammlung am — Ausgelegt vom 23.09.2002 bis 18.10.2002

OFFENLEGUNGSVERMERK

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 10.06.2003 bis 15.07.2003 öffentlich ausgelegen.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 31.05.2003 vollendet.
Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.10.2003 beschlossen.
Oberbürgermeister

GENEHMIGUNGSVERMERK / ANZEIGENVERMERK

Gemäß § 10 BauGB wurde der aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan von der Stadtverordnetenversammlung beschlossene Bebauungsplan von der oberen Gemeinde bekanntgegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 26.03.2004 öffentlich bekanntgegeben.
Oberbürgermeister