

Plangrundlage: ALKIS-Daten des Amtes für Bodenmanagement Marburg, Stand 08/2021. Katasterdaten ergänzt um die topographische Aufnahme de ÖBVI-Büro.....

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A) Festsetzung gemäß BauGB und BauNVO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) „Pflegeheim und betreutes Wohnen“
- 1** Im mit 1 bezeichneten Baufeld (Schwerpunkt Pflegeheim) sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 1. Wohnungen,
 2. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen,
 3. Büro-, Sozial- und Personalräume,
 4. Gruppen- und Gemeinschaftsräume,
 5. Cafeteria für Bewohner und Besucher,
 6. Sonstige Räume, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes erforderlich sind.
- 2** Im mit 2 bezeichneten Baufeld (Schwerpunkt Betreutes Wohnen) sind die folgenden Nutzungen zulässig:
 1. Wohnungen,
 2. Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen,
 3. Gruppen- und Gemeinschaftsräume,
 4. Büro-, Sozial- und Personalräume,
 5. sonstige Räume, die für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes erforderlich sind.

Es sind darüber hinaus nur solche baulichen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB).

Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Universitätsstadt Marburg verpflichtet hat.

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

- 0,5 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- GF max. 6.500m² Zulässige Geschößfläche (GF) als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

z.B. OK max. 246,3m ü. N.H.N. Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull als Höchstmaß.

Oberer Bezugspunkt: Höhe der Attika

Von der festgesetzten Höhe des Höchstmaßes kann für technische Aufbauten (z.B. Be- und Entlüftungen, Aufzüge, Photovoltaikanlagen) auf bis zu 40% der Dachfläche um bis zu 3,00 m im Wege der Ausnahme abgewichen werden (§ 18 BauNVO).

Dachform/Dacheindeckung

Dächer sind als Flachdach auszuführen.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Einfahrtbereich

Grünflächen (§9 Abs 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen (gem. § 9 Abs.1Nr. 20 und 25 BauGB)

Die nicht von baulichen Anlagen (Gebäude, Nebenanlagen, Flächenbefestigungen) überdeckten Grundstücksfreiflächen sind als Grünflächen mit einer ständigen Vegetationsfläche anzulegen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen sowie sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20, V.m.Nr. 25 BauGB)

zu pflanzende Bäume und Hecken
Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen und Stellplatzanlagen sind insgesamt mindestens 23 Stück standortgerechte Laubbäume I. und II. Ordnung (STU mind. 16/18 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Nachbarrechtliche Bestimmungen sind bei der Standortwahl zu beachten. Desweiteren sind mind. 400 qm Hecken aus standortgerechten heimischen Gehölzen zu pflanzen.

Dachbegrünung

Die Dächer sind mind. extensiv zu begrünen.

Erhaltung von Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

Einsatz erneuerbarer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Im Baufeld 1 sind mind. 100% der nutzbaren Dachflächen (d.h. abzgl. der Flächen für technische Aufbauten etc.) mit Photovoltaikanlagen zu belegen. Im Baufeld 2 sind mind. 30% der nutzbaren Dachflächen (s.o.) mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

B) Sonstige Planzeichen

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Flächen für Stellplätze (St) und ihre Einfahrten, hier: „St 1“ für die erforderlichen Stellplätze und ihre Einfahrten, welche Baufeld 1 zugeordnet sind.

Flächen für Stellplätze (St) und ihre Einfahrten, hier: „St 2“ für die erforderlichen Stellplätze und ihre Einfahrten, welche Baufeld 2 zugeordnet sind.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur in den überbaubaren Grundstücksteilen bzw. in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften dem nicht entgegenstehen.

C) Örtliche Bauvorschrift (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 (HBO))

Gestaltung der Grundstücksfreiflächen

Die Flächen für Zufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotterterrassen, Rasenkammersteine, breitflügeliges Pflaster o.ä.) zu errichten (vgl. § 6 Abs. 2a der Stellplatzsatzung der Universitätsstadt Marburg). Begründete Ausnahmen (z.B. Behindertenparkplätze) sind zulässig.

Zufahrten können in wasserundurchlässiger Bauweise errichtet werden, wenn eine wasserundurchlässige Bauweise aufgrund hoher Frequentierung und/oder Belastung ungeeignet ist. Eine mögliche Ausführung von Zufahrten in wasserundurchlässiger Art und Weise ist darzulegen und zu begründen.

Stellplatzbäume

Pro angefangene vier Stellplätze ist direkt diesen zugeordnet, mindestens ein standortgerechter Laubbaum anzupflanzen. Die offene Baumscheibe hat mindestens 6 m² und ist durch geeignete Maßnahmen vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.

D) Sonstige Darstellungen

- Vorhandene Flurstücksgrenze
- Flur 4 Flurnummer
- 98/31 Flurstücksnummer
- 4 Vorhandenes Gebäude mit Hausnummer
- Höhengichtlinie

Nutzungsschablone

- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- 0,5 GF max. 6.500m² Grundflächenzahl (GRZ)
- GF Geschößfläche (GF)
- o FD Bauweise
- o Dachform

E) Hinweise

Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gemäß § 21 Hessisches Denkmalschutzgesetz (HDSchG) unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz zu melden.

Altlasten und Bodenkontamination

Werden im Rahmen von Baumaßnahmen, insbesondere bei Ausschachtungsarbeiten, Bodenkontaminationen und sonstige Beeinträchtigungen festgestellt, von denen eine Gefährdung für Menschen und Umwelt ausgehen kann, ist umgehend gemäß § 4 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz (HAltBodSchG) das zuständige Dezernat des Regierungspräsidiums Gießen, die nächste Polizeidienststelle oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Marburg-Biedenkopf zu benachrichtigen.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Marburg/Wehrda.

Artenschutz

Die gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Brutzeiträume (01. März bis 30. September) sind zu beachten.

Erdmassenausgleich

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

Baumschutzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Universitätsstadt Marburg zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.

Stellplatzsatzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Stadt Marburg zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) in ihrer jeweils gültigen Fassung.



Übersichtskarte: ©OpenStreetMap-Mitwirkende, o.M.

Universitätsstadt Marburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/7 (3. Änderung) „Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach

Blatt 1 (Blatt 2: Vorhaben- und Erschließungsplan)

Vorhabenträger:
DRK-Schwesterstern Marburg e.V.
Deutschhausstraße 25
35037 Marburg

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK

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

ANHÖRUNGSVERMERK

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom 20.06.22 bis 15.07.22 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 16.01.23 bis einschließlich 17.02.23. Die öffentl. Bekanntmachung der Planfestsetzung erfolgte am 07.01.23.

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 21.07.2023 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

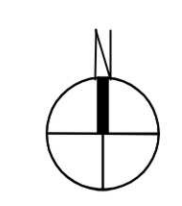
Marburg, den 31.07.2023

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / INKRAFTTRETEN

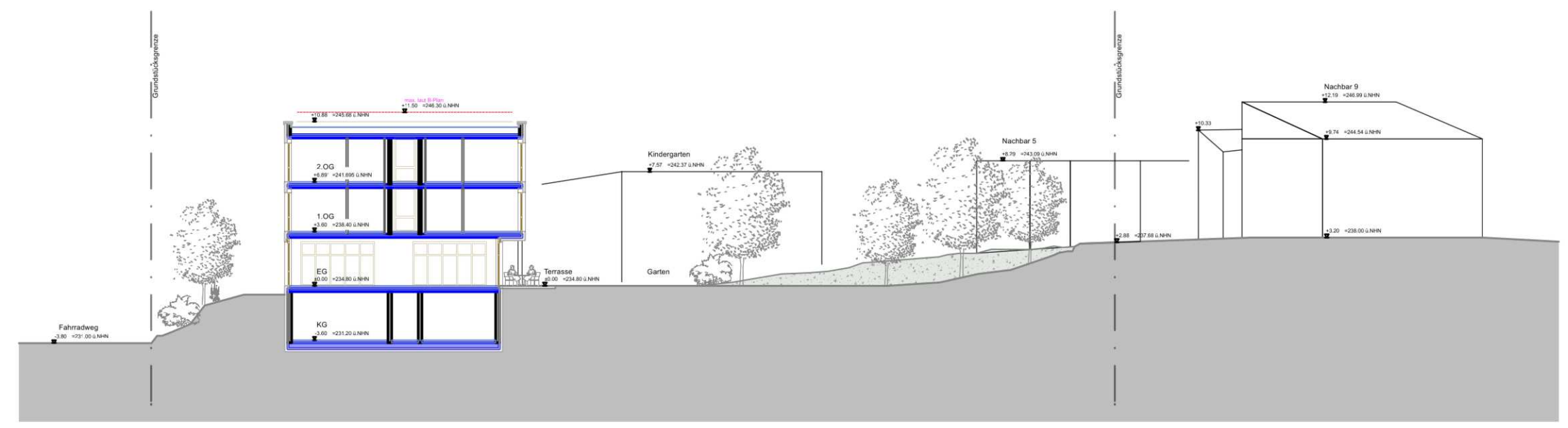
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 23.09.2023 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.



- Legende**
- + 0.00 Höhe Bestand
 - + 0.00 Höhe Planung
 - Rasen
 - Pflanzfläche
 - Grünflächengestaltung naturnah
 - Hecke
 - Baum Bestand
 - Baum Neupflanzung



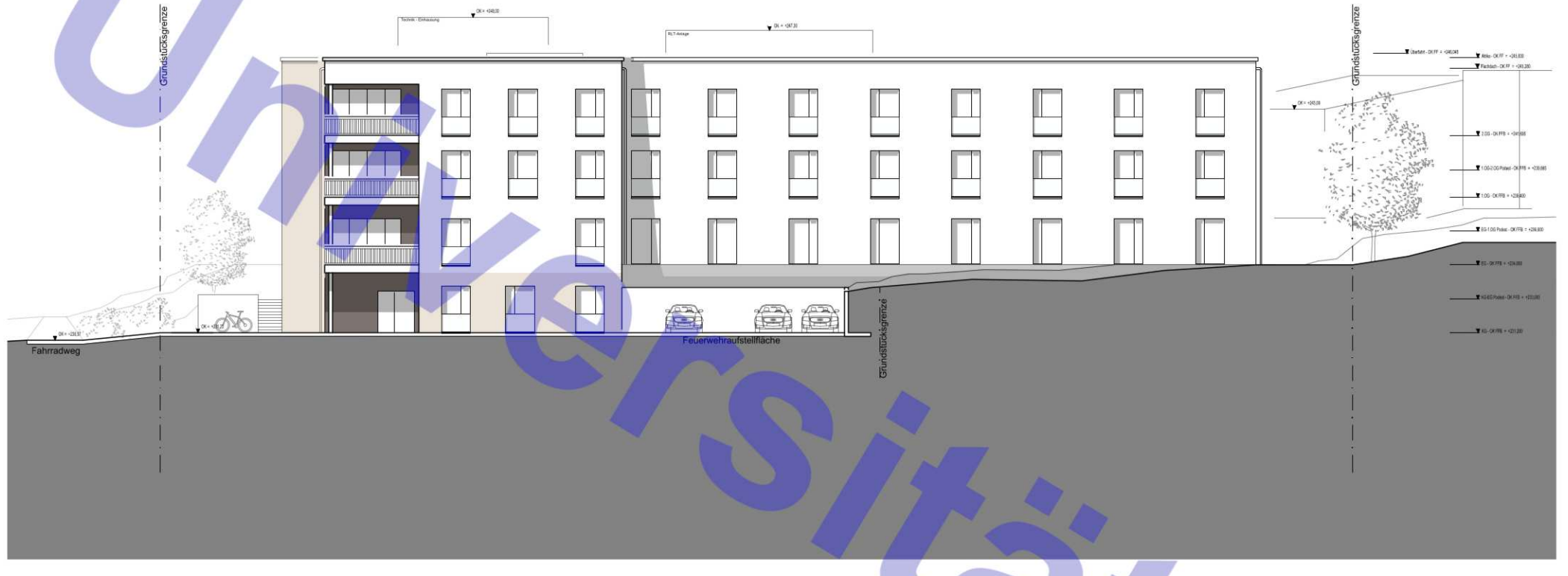
Datei-Nr.: Z0403 SOLEO ENTWURF_P03_ZWISCHENSTADT_23112.DWG		gezeichnet:	gelesen:
Maßstab: 1:500	Datum: 10.11.2022	Projekt-Nr.: 22A013	Index: D
Prozessum: 13.11.2022	Projektleiter: FRANK DIEDRICHSEN	Planungszeichnung: UE002_M1_500	
Auftraggeber: DRK Schwesternschaft Marburg e.V. Deutschhausstraße 25, 35037 Marburg			
Zeichnung: Übersicht Aussenanlage Entwurfphase			
Bauvorhaben: Seniorenwohnquartier am Lindenplatz Marburg-Michelbach			



Systemschnitt / Geländeschnitt Pflegeeinrichtung, o.M.



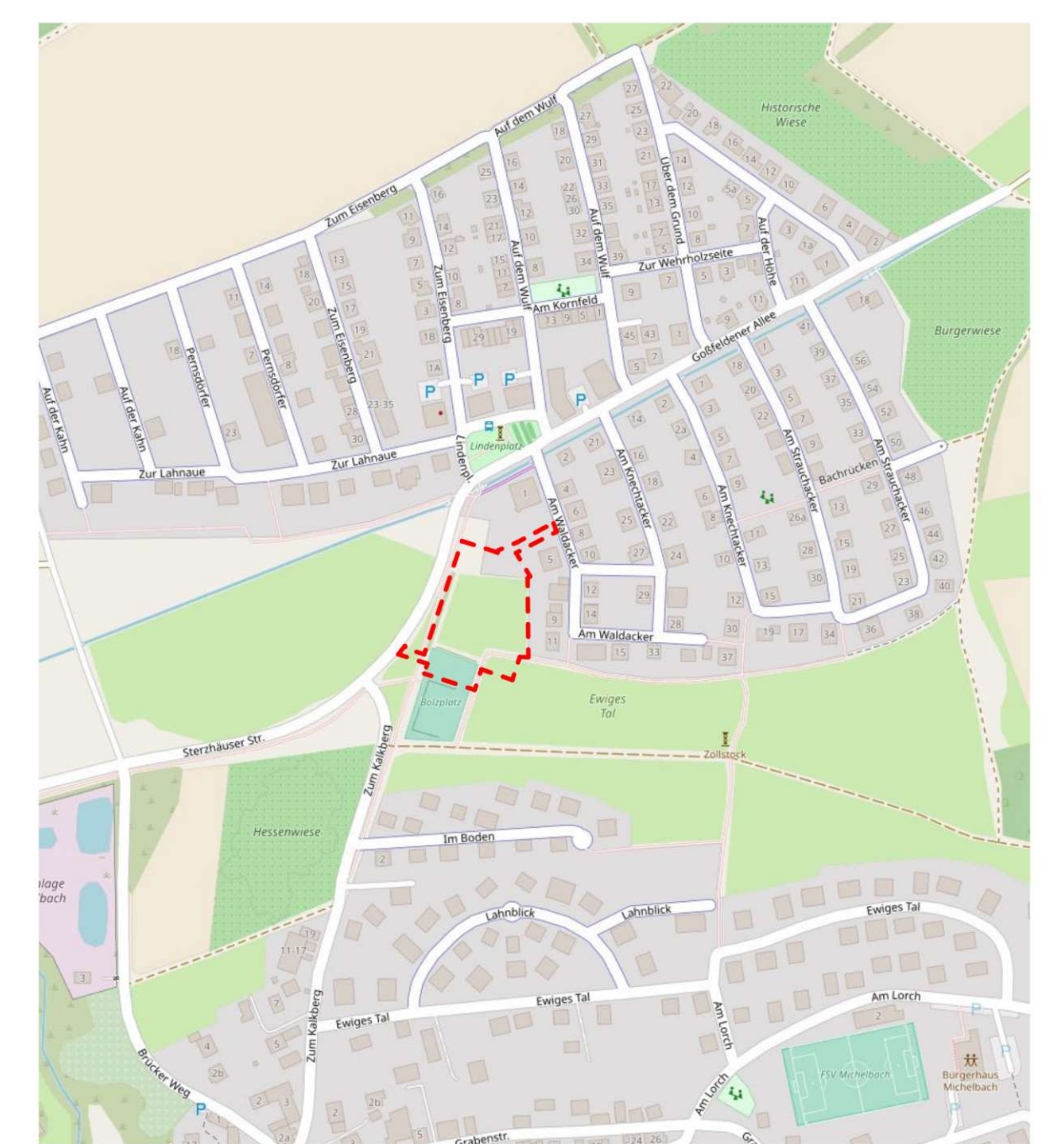
Westansicht von Sterzhäuser Straße, o.M.



Südansicht am Bolzplatz, o.M.



Lageplan Dachdaufsicht, o.M.



Übersichtskarte: ©OpenStreetMap-Mitwirkende, o.M.

Universitätsstadt Marburg
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Seniorenquartier am Lindenplatz“ im Stadtteil Michelbach

Blatt 2
(Blatt 1: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26/7)

Vorhabenträger:
DRK-Schwesternschaft Marburg e.V.
Deutschhausstraße 25
35037 Marburg

