



**BEBAUUNGSPLAN NR. 18/8 - 4. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET "BELTERSÄUSER-/ CAPPELER STRAÙE, tegut - MARKT" IM STADTEIL CAPPEL**

**I. Planzeichen gemäß Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 und textliche Festsetzungen**

<b>1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB ; §§ 1-11 BauNVO)	
<b>SO</b>	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Einkaufszentrum (§ 11(3) BauNVO) Sortimentsbeschränkung für: - Lebensmittelvollsortimenter: 2.200 qm VK (Verkaufsfläche) - Fachmarkt, Schuhe: 400 qm VK - Lebensmittel-discounter: 1.000 qm VK - Fachmarkt, Textilien: 170 qm VK - Fachmarkt (nicht-zentrenrelevante Sortimente, s. Begründung Auflistung; Dienstleistungen), Apotheke: 500 qm VK
<b>GE</b>	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
<b>2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)	
GFZ z.B.: 0,8	Geschossflächenzahl
GRZ z.B.: 0,8	Grundflächenzahl
OK z.B. 205 m NN	maximale Höhe baulicher Anlagen über NN
<b>3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	Baugrenze nicht überbaubare Fläche überbaubare Fläche
<b>4. VERKEHRSFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Ein- und Ausfahrt)
	Straßenbegrenzungslinie
	Ein- und Ausfahrtbereich (§9 (1) Nr. 11 Bau GB)
<b>5. FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	
	Elektrizität
<b>6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	unterirdisch (Lichtwellenleiterkabel, Schutzstreifen 2 m)

<b>7. GRÜNFLÄCHEN</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	private Grünfläche
	öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Verkehrsgrünfläche
<b>8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT</b> (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen; hier: extensive Begrünung
<b>9. SONSTIGE PLANZEICHEN</b>	
	Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzer des Grundstücks Flur 3, Flst.-Nr. 30/6. (Hinweis: Unterhaltungs- und Herstellungspflicht unterliegt gesonderter vertraglicher Regelung.)
	Leitungsgerecht zugunsten der jeweiligen Versorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB), W = Wasser, S = Strom, G = Gas
	Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB).
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
<b>10. HINWEISE</b>	
	Flurstücksgrenze mit Polygonpunkt
	Flurstücksummern
	Maßangaben
	vorhandene Gebäude
	abzubrechende Gebäude (vertraglich geregelt)

**II. Textliche Festsetzungen**

- 1. GRUNDWASSERSCHUTZ**  
Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB sind die ebenerdigen, nicht unterbauten Stellplätze in wasserdurchlässiger Weise (Rasenkammersteine, breittüftiges Pflaster, wassergebundene Decke etc.) zu befestigen.
- 2. PFLANZBINDUNG**  
Gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in Verbindung mit der kommunalen Stellplatzsatzung sind je 4 ebenerdiger Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm zu pflanzen.
- 3. RECHTSGRUNDLAGEN**  
(In der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Planzeichenverordnung (PlanzVO)
  - Hessische Bauordnung (HBO)
  - Hessisches Wassergesetz (HWG)
  - Hessisches Straßengesetz (HStrG)
  - Garagenverordnung (GaVO)
  - Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Hessisches Naturschutzgesetz (HENatSchG)
  - Hessisches Straßenschutzverordnung (BImSchV)

**III. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

- 1. GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSFREIFLÄCHEN (§ 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 81 (1) HBO)**  
Die Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfreiflächen wird in den, den Gebäuden zugeordneten Flächen mittels qualifizierten Freiflächenplanes - als integraler Bestandteil der Baugenehmigung - geregelt.  
Die aktualisierte Ausgestaltung und Pflege der den Landesstraßen zugeordneten Freiflächen wird im Zuge der Planfeststellungsunterlagen (Anlage: Landschaftspflegerischer Begleitplan) zum Umbau des Verkehrsnetzes geregelt.
- 2. Dachflächen**  
Die Dachfläche des geplanten Gebäudes an der Schubertstraße (Discounter) ist zu begrünen. Ferner sind mindestens 30 % der Dachfläche mit solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik und / oder Solarthermie) zu nutzen.
- IV. Hinweise**
- 1. Einsatz erneuerbarer Energien**  
Der Einsatz erneuerbarer Energien, hier Solarenergie (Photovoltaik) ist per Erneuerbare-Energie + Wärmegesetz (EEWärmeG) geregelt.
- 2. Lärmschutzmaßnahmen**
- 2.1 Gewerbelärm  
Im Zuge der Baugenehmigung sind folgende Maßnahmen zu regeln:  
Gegenüber dem Flurstück Nr. 30/3 werden im Hinblick auf Emissionen folgende Maßnahmen getroffen:  
A) Verbot der Anlieferung während der Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)  
B) Bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Ladezone:  
- Schallschutzwand Ladezone tegut mit einer Höhe von 4,5 m  
- zentrale Schallschutzwand mit einer Höhe von 4,75 m  
- Schallschutzwand Discounter mit einer Höhe von 3,5 m.  
(Weitere Einzelheiten in der Begründung unter Punkt 4.3)
- 2.2 Verkehrslärm  
Infolge des Knotenpunktumbaus ist an den Objekten Damaschkeweg 6 und Damaschkeweg 12 Lärmschutz in passiver Form gemäß § 24 BImSchV umzusetzen. (Weitere Einzelheiten in der Begründung unter Punkt 5.2).
- 3. Städtebauliche Verträge**  
Mit dem Vorhabenträger tegut wird ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der u.a. Regelungen zur Bauwerks- und Freiflächengestaltung, zur Dachbegrünung und zu Fritten beinhaltet.  
Im Zusammenhang mit dem Mini-Kreisell an der Marburger Straße wird ein gesonderter Vertrag zwischen Stadt Marburg, der Firma tegut und den Eigentümern des Flurstücks Nr. 23/2 (teilw.) abgeschlossen.  
Für den "Halbanschluss" des tegut Grundstückes an die Belterhäuser Straße ist ein Vertrag zwischen dem Straßenbaulastträger, dem ASV-Marburg, und der Firma tegut abgeschlossen worden.

**4. Bauverbotszone entlang L3125**

Nach § 23 Abs. 1 HStrG dürfen Bauwerke, die ganz oder teilweise über Erdgleiche liegen (Hochbauten) an der Landesstraße 3125 (Beltershäuser Straße) in einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 18/8 - 4. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: MARBURG Cappel, Belterhäuser-/ Cappeler Straße, tegut - Markt**

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 20.06.2008 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

**ANHÖRUNGSVERMERK**  
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 07.09.2009 bis 28.09.2009 stattgefunden.

**OFFENLEGUNGSVERMERK**  
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 22.06.2010 bis 23.07.2010 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 15.06.2010 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK**  
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 28.01.2011 beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
Marburg, den 03.02.2011

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN**  
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 05.02.2011 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

