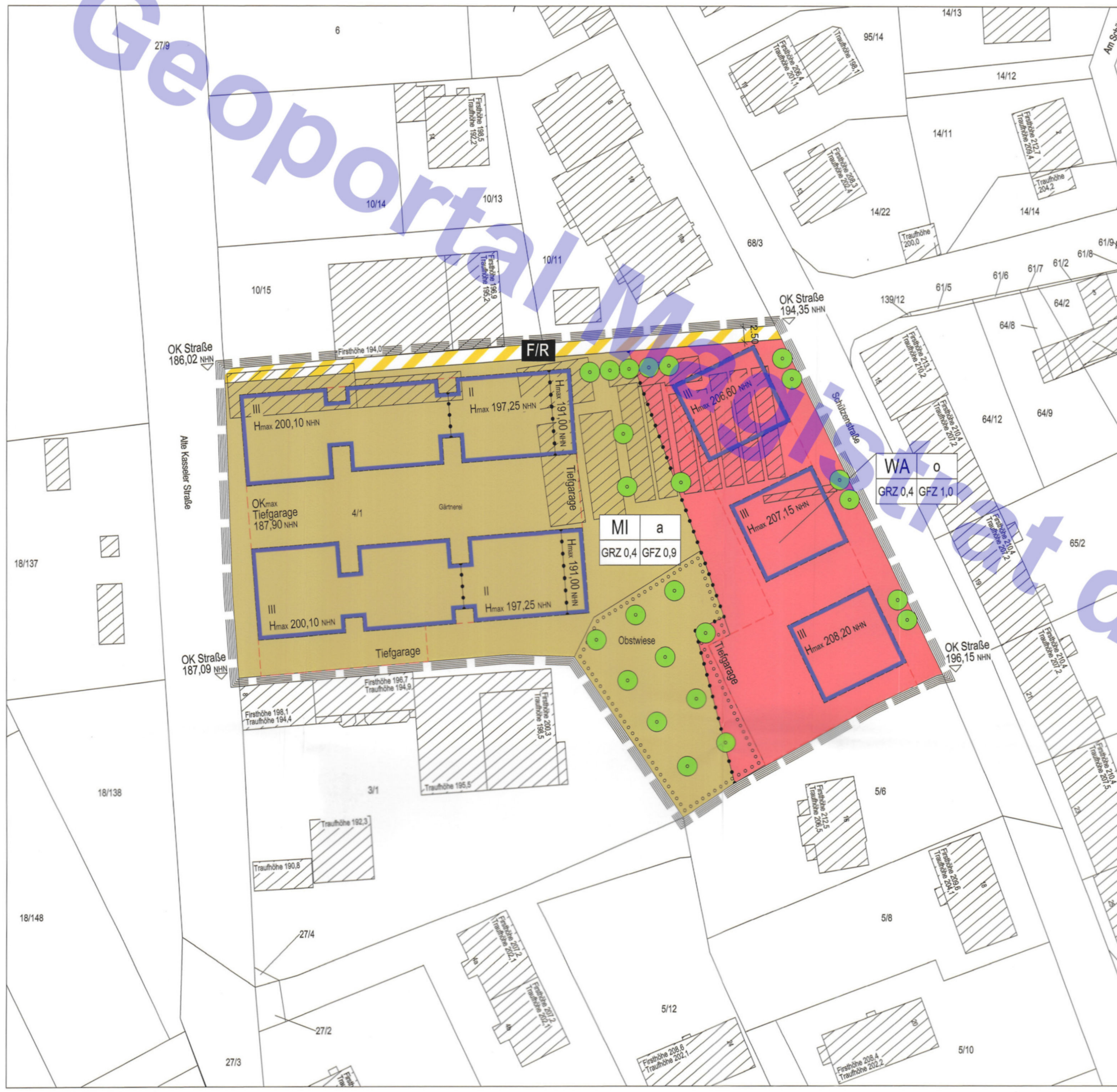
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/13-1 für das Gebiet Schützenstraße / "Alte Gärtnerei"

Geoportal Magistrat der Universitätsstadt Marburg



M 1 : 500

0 5 10 15 20 25 50 75m

Legende

Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4 und 6 BauNVO)

- MI Mischgebiet
- WA Allgemeines Wochngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl als Höchstzahl
GFZ	Geschossflächenzahl als Höchstzahl
o	Offene Bauweise
a	Abweichende Bauweise
III	Geschosszahl
Hmax.	maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull)
OKmax Tiefgarage	maximale Deckenoberkante Tiefgarage in Meter über NHN (Normalhöhennull), ohne Begrünung/Überdeckung

Baugebiet	Bauweise
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

Nutzungsschablone

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

Verkehrsflächen

- F/R öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Fuß-/Radweg'

Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Firsthöhe 196,9 Traufhöhe 195,2 — First- bzw. Traufhöhen der umgebenden Bebauung in Meter über Normalnull (NN) entsprechend der digitalen topographischen Stadtkarte (DTS) Marburg

Kartengrundlage

Liegenschaftskarte der Stadt Marburg M 1:500
Amt für Bodenmanagement Marburg
Stand: Mai 2012

- 5/8 Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenzen
- Gebäude (Bestand)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (1) Baugesetzbuch (BauGB)

1 Bedingte Festsetzung — § 9 (2) BauGB i.V.m. § 12 (3a) BauGB

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Art der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr.1 BauGB i. V. mit

2.1 Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die folgenden gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen.

2.2 Mischgebiet — § 6 BauNVO

Im Mischgebiet MI sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässigen bzw. gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässigen Betriebe und Anlagen nicht zulässig:

- Einzelhandel
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten.

3 Maß der baulichen Nutzung — § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 (2) BauNVO

3.1 Höhe der baulichen Anlagen — § 16 (2) und 18 BauNVO

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist durch Einschrieb in den Plan festgesetzt. Die festgesetzte maximale Höhe bezieht sich auf die Oberkante der höchsten Gebäudeteile. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Höhe durch notwendige technische Bauteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Höhe der Aufbauten ein Gesamtmaß von 3 m nicht überschreitet.

3.2 Baugrenzen — § 16 (2) und 18 BauNVO

Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Terrassen und Balkone um bis zu 2,0 m ist zulässig.

4 Bauweise — § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 22 BauNVO

Im Mischgebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 60m.

5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen — § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 (6) BauNVO

Stellplätze sind bis auf erforderliche Besucherstellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

6 Maßnahmenfür die Erzeugung,Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien — § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Auf mindestens 30 % der Dachflächen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 (1) Nr. 20 BauGB

7.1 CEF-Maßnahme

Die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" (Simon & Widdig, November 2012) beschriebene CEF-Maßnahme

CEF 1 – Anbringen von drei Nisthilfen für den Feld- und Haussperling ist vor dem 1. März des Jahres, in dem die Abbruch- und Rodungsarbeiten durchgeführt werden, in der im Fachbeitrag beschriebenen Form umzusetzen. Nach Abschluss der Bautätigkeit sind die Nisthilfen dauerhaft an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Das Umhängen hat außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit von 1.10 bis 28.02., zu erfolgen.

7.2 Maßnahmen zur Vermeidung

Die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag" (Simon & Widdig, November 2012) beschriebene Maßnahme zur Vermeidung

„V 1 – Bauzeitenregelung: Die Vorbereitung des Baufeldes (Rodung, Abbruch von Gebäuden) darf nur in der Zeit vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden. Das Baufeld ist anschließend bis zum Beginn der Bautätigkeit von Aufwuchs freizuhalten."

ist zu beachten.

8 Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB

8.1 Anpflanzen von Bäumen

Als neu zu pflanzende Bäume sind einheimische, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die im Plan zeichnerisch festgesetzte Zahl der Bäume ist als Mindestanzahl bindend, die genaue Lage der Bäume ist zweckentsprechend zu wählen.
Für mindestens 60 % der zu pflanzenden Bäume sind Baumarten gemäß der Artenliste Bäume zu wählen.

8.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen

Die zeichnerische festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Bepflanzungen ist als Obstwiese mit mindestens 10 hochstämmigen Obstbäumen robuster Arten und Sorten auf stark wachsenden Unterlagen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

8.3 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20 % der Vegetationsflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch je 4 m²).
Für mindestens die Hälfte der zu pflanzenden Sträucher sind Straucharten gemäß der Artenliste Sträucher zu wählen.

8.4 Begrünung von Bauteilen unterhalb der Geländeoberfläche

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, sofern nicht überbaut, mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 0,40 m zu überdecken und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für notwendige Zugänge und Zufahrten.

8.5 Dachbegrünung

Alle Dächer sind mindestens extensiv zu begrünen, Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen sowie die Flächen für notwendige technische Aufbauten.

8.6 Befestigte Flächen auf Baugrundstücken

Wege und sonstige befestigte Grundstücksfreiflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen oder die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen ist zu gewährleisten.

8.7 Pflanzliste

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hain-Buche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie	Crateagus monogyna	Weißdorn
Aesculus carnea	Scharlach-Roßkastanie	Ligustrum vulgare	Liguster
		Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Betula pendula	Sand-Birke	Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche	Rosa canina	Hunds-Rose
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rosa corymbifera	Hecken Rose
Tilia cordata	Winter-Linde	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Salix caprea	Sal-Weide
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche	Syringa vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Crataegus laevigata		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Paul's Scarlet'	Rotdorn		
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus spec.	Apfel / Zierapfel		
Pyrus spec.	Birne / Wildbirne		

9 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen — § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die schalltechnische Untersuchung (Fritz GmbH, 30.10.2012) ist Teil der Begründung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/13-1. Die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung sind auf Ebene der Baugenehmigung umzusetzen.

Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Verkehrslärmimmissionen, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärmminderung zu treffen. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gem. Ziffer 5 und Tabelle 8 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise", Ausgabe 1989) erfüllt werden.

Sofern Räume, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, an Fassaden orientiert sind, die in der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (Fritz GmbH, 30.10.2012, Anlage 2 der Begründung) dem Lärmpegelbereich IV oder höher zugeordnet werden, ist der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zwingend erforderlich. Im Falle des Lärmpegelbereiches III wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Entsprechend des Anhang 4 der Schalltechnischen Untersuchung wurde folgende Lärmpegelbereiche (Maßgebliche Außenlärmpegel gem. DIN 4109) für die geplanten Gebäude je Geschossebene ermittelt:

Erdgeschoss

	Fassade Nord	Fassade Süd	Fassade West	Fassade Ost
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus A)	II	IV	IV	-
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus B)	II	II	II	-
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus C)	II	II	-	I
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus D)	II	IV	V	-
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus E)	I	III	I	-
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus F)	II	III	-	I
Gebäude 3, Schützenstraße (Haus A)	III	III	III	IV
Gebäude 4, Schützenstraße (Haus B)	III	III	III	IV
Gebäude 5, Schützenstraße (Haus C)	III	IV	IV	IV

1. Obergeschoss

	Fassade Nord	Fassade Süd	Fassade West	Fassade Ost
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus A)	III	IV	IV	-
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus B)	II	II	II	-
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus C)	II	II	-	II
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus D)	II	IV	V	-
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus E)	II	IV	I	-
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus F)	II	III	-	II
Gebäude 3, Schützenstraße (Haus A)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 4, Schützenstraße (Haus B)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 5, Schützenstraße (Haus C)	IV	IV	IV	IV

2. Obergeschoss

	Fassade Nord	Fassade Süd	Fassade West	Fassade Ost
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus A)	III	IV	IV	-
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus B)	III	III	II	-
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus C)	III	III	-	III
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus D)	III	V	V	-
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus E)	II	IV	II	-
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus F)	III	IV	-	III
Gebäude 3, Schützenstraße (Haus A)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 4, Schützenstraße (Haus B)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 5, Schützenstraße (Haus C)	IV	IV	IV	IV

3. Obergeschoss/Staffelgeschoss

	Fassade Nord	Fassade Süd	Fassade West	Fassade Ost
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus A)	III	IV	IV	-
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus B)	III	IV	-	III
Gebäude 1, Alte Kasseler Straße (Haus C)	-	-	-	-
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus D)	III	V	V	-
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus E)	III	IV	-	III
Gebäude 2, Alte Kasseler Straße (Haus F)	-	-	-	-
Gebäude 3, Schützenstraße (Haus A)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 4, Schützenstraße (Haus B)	IV	IV	IV	IV
Gebäude 5, Schützenstraße (Haus C)	IV	IV	IV	IV

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)

10 Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen — § 81 (1) Nr. 1 HBO

Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.

11 Grundstückseinfriedungen — § 81 (1) Nr. 3 HBO

Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken oder beidseitig in Hecken eingefassten Zäunen in einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

12 Standplätze für Abfallbehältnisse — § 81 (1) Nr. 3 HBO

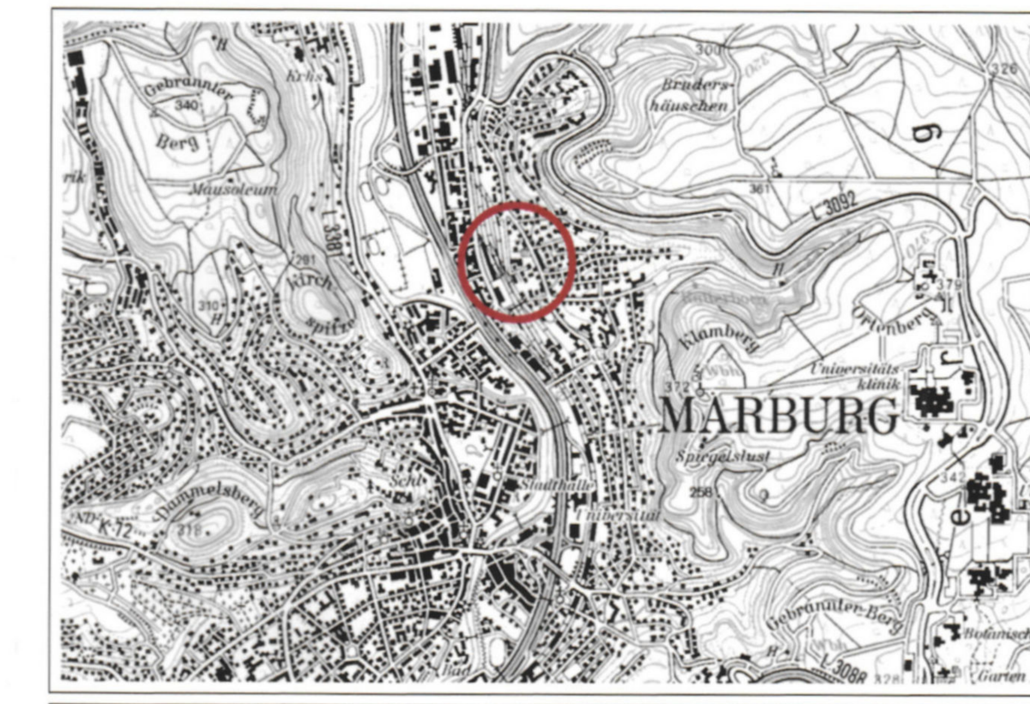
Standflächen für Abfallbehältnisse sind entweder in die Gebäude zu integrieren, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzupflanzen.

C. HINWEISE

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

D. RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (HAGBNatSchG)



MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT

Universitätsstadt Marburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/13-1 für das Gebiet Schützenstraße / "Alte Gärtnerei"

ANP
Architektur- und Planungsgesellschaft mbH

Michael Bergholter
Dipl.-Ing. Architekt BDA Stadtplaner SRL
Barbara Ettinger-Brinckmann
Dipl.-Ing. Architektin BDA DWB

Hessenallee 2 · D-34130 Kassel
Tel. +49 (0)561 70775-0 · Fax +49 (0)561 70775-23
E-mail: info@anp-ks.de · www.anp-ks.de

M 1 : 500
18. Juli 2013

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6/13-1
DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET SCHÜTZENSTRASSE / „ALTE GÄRTNEREI"

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 26.04.2013 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Oberbürgermeister

ANHÖRUNGSVERMERK
Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 10.12.2012 bis 11.01.2013 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 15.05.2013 bis 17.06.2013 stattgefunden.
Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 08.05.2013 vollendet.

Oberbürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2013 beschlossen worden.

Oberbürgermeister

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den 30.10.2013

Oberbürgermeister

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 02.11.2013 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister

MARBURG
UNIVERSITÄTSSTADT