

Aktuelle Bestandsunterlagen können über das Webportal der Deutschen Telekom: <https://www.auskunft.de/telekom-de/aktuelle-bestandsunterlagen> oder per E-Mail an die Adresse: planauskunft@telekom.de eingesehen bzw. angefordert werden.

Im Falle von Baumpflanzungen sind die einschlägigen technischen Regelwerke: „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ (FGS; Ausgabe 1998), die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie das DVGW Regelwerk DW-M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zu beachten. Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen inkl. deren Schutzstreifen sind mit der Stadtwerke Marburg GmbH im Vorfeld abzustimmen.

VEGETATIONS- UND WURZELRAUMSCHUTZ
Bei allen baulichen oder sonstigen Maßnahmen, von denen auch angrenzende Vegetationsflächen betroffen sein können, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RAS-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen - Teil: Landschaftspflege“ anzuwenden.

LICHTVERSCHMUTZUNG/ INSEKTENFREUNDLICHE LEUCHTMITTEL
Zur Minderung der Lichtverschmutzung sollte die Straßen- und Außenbeleuchtung in Bezug auf die Anzahl und die Beleuchtungsstärke auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und so abgeschirmt werden, dass sie lediglich Lichtkegel nach unten auf die Erde strahlen. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätzen) ist energieparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätzen) ist energieparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Die Lichtmengen ist gering zu halten: Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege, max. 10 Lux für Parkplätze. Zulässig sind nur voll abgeschirmte Leuchten, die nicht über die Nutzfläche hinaus und im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio).

Die Lichtpunktstrahlungen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Zulässig sind nur Leuchtmittel mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht (Orientierung: Farbtemperatur 1700 bis 2700, max. 3000 Kelvin). Flächige Fassadenstrahlungen (wie z.B. Wand ohne Logo), freistehende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarklempen) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig.

Die Leuchtstärke von Anstrahlungen/selbstleuchtenden Flächen darf 2 cd/m² nicht übersteigen; es sind dabei dunkle Hintergründe zu verwenden. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart-Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden. Ferner sind Dunkelräume zu erhalten, insbesondere im Übergangsbereich von Bebauung zum Naturraum am Ortsrand (z.B. durch nächtliches Abschalten der Beleuchtung ab 22:00 Uhr). Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitsstätigkeiten) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

HELLBEZUGSWERT DER OBERFLÄCHEN (Albedo-Effekt)
Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigten Flächen sollten aus klimakologischen Gründen möglichst in hellen Beleg-/Farbtönen hergestellt werden und die Flammungen/Ausführungen entsprechen dem Albedo-Effekt der Materialien berücksichtigen. Es wird daher die Verwendung heller Belege bzw. heller Farbtöne mit einem Hellbezugswert nicht kleiner als 70 für Gebäudefassaden, Nebenanlagen, Stellplätze und befestigte Flächen empfohlen, um die Oberflächenerwärmung durch Sonneneinstrahlung im Vergleich zu dunklen Oberflächen, wie z.B. herkömmlicher Asphalt oder sonstige Materialien unterhalb eines Hellbezugswertes von 70, zu verringern.

STÄDTTEBAULICHER VERTRAG
Ergänzend zu den textlichen Festsetzungen werden u.a. Maßnahmen zum Artenschutz (z.B. Anbringung von Nisthilfen, Regelungen zur Pflege von Flächen und zur Begrenzung der Beleuchtung) im städtebaulichen Vertrag zwischen der Universitätsstadt Marburg und dem Standortbetreiber im städtebaulichen Vertrag geregelt.

BAU-, ABRIS- UND ERDARBEITEN
Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Baustoffen“ (Baumerkblatt, Stand: 01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten (www.groes-hessen.de, Umwelt & Natur, Abfall, Bau- und Gewerbetätigkeit, Baustelleneinbauten). Das Baumerkblatt enthält Informationen im Hinblick auf eine ordnungsgemäße Abfallentsorgung, Beseitigung, Trennung und Verwertung von Baustoffen (z.B. Bauschutt und Bodenaushubmaterial sowie gefährliche Baustoffe wie z.B. Asbestzementplatten).

LÖSCHWASSERBEDARF
Aus Sicht der Brandschutzfachstelle ist es erforderlich, dass der Löschwasserbedarf auf der Basis von Abschnitt 5.1 der Muster-Industriebau-Richtlinie folgendermaßen festgelegt wird:

- von mindestens 96 m³/m bei Abschrittsflächen bis zu 2.500 m² und
- von mindestens 192 m³/m bei Abschrittsflächen von mehr als 4.000 m²

Zwischenwerte können linear interpoliert werden. Bei Industriebauten mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m³/m über einen Zeitraum von einer Stunde. Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wassernahme leicht ermöglichen. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Laufflinie sichergestellt sein.

BEISPIELHAFTE PFLANZLISTE
Großkronige Bäume:
Acer pseudoplatanus- Berg-Ahorn
Fagus sylvatica- Rotbuche
Quercus robur- Stiel-Eiche
Tilia cordata- Winter-Linde

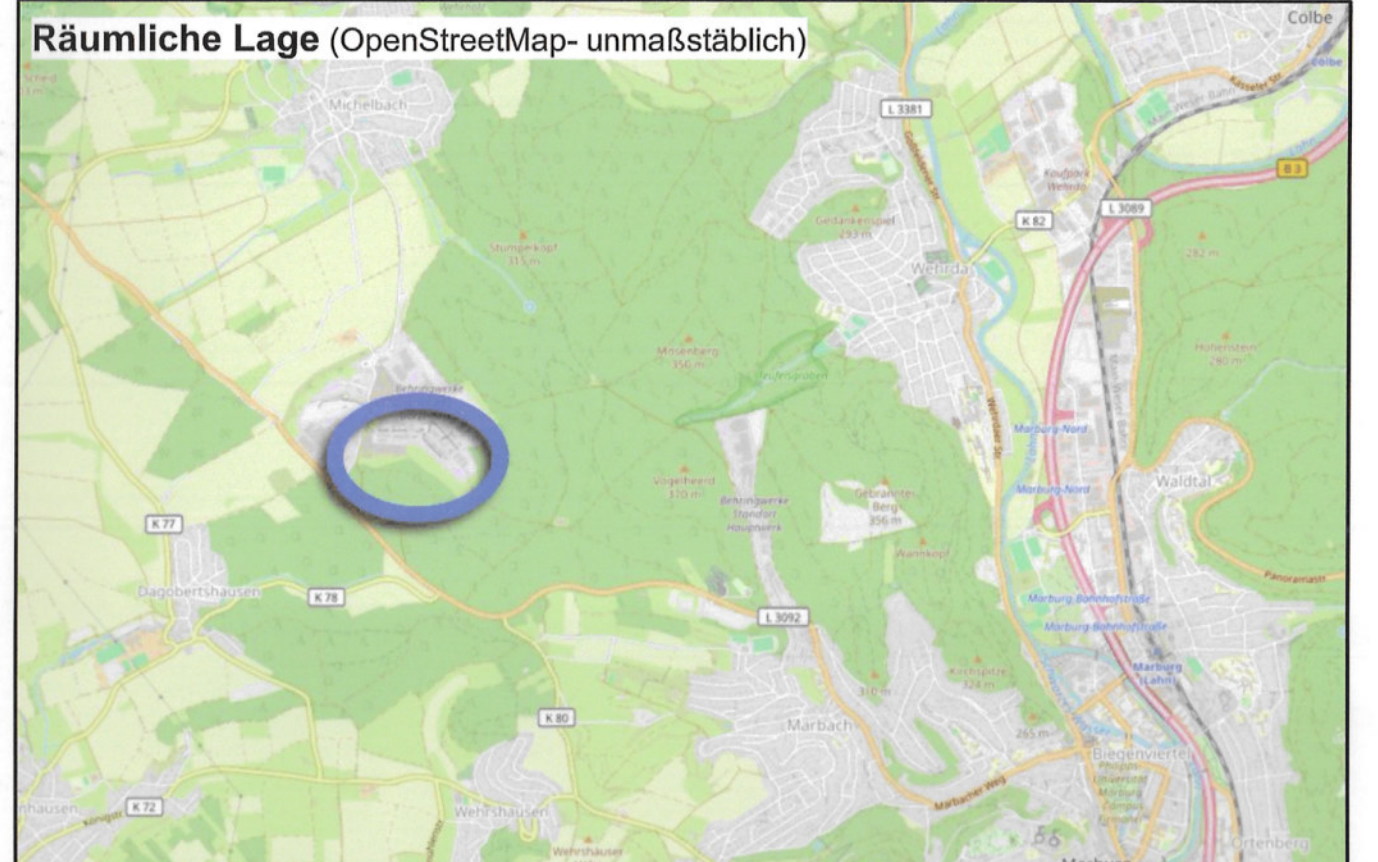
Mittel- und Kleinkronige Bäume:
Betula pendula- Birke
Carpinus betulus- Hainbuche
Prunus avium- Vogelkirsche
Salix caprea- Salweide
Sorbus aria- Mehlbeerebaum
Sorbus aucuparia- Eberesche

Heckenpflanzungen:
Acer campestre- Feld-Ahorn
Cornus sanguinea- Roter Hartriegel
Corylus avellana- Hasel
Crataegus monogyna- Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus oxyacantha- Zweigflügeliger Weißdorn
Euonymus europaeus- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum- Heckenkirsche
Rosa canina- Hundrose
Sambucus nigra- Schwarzer Holunder
Viburnum opulus- Gewöhnlicher Schneeball
(Rosen-Wildformen, nicht aber Kartoffelrose + Rosa rugosa)

Geplante Kletterpflanzen zur Gebäudebegrünung:
Clematis vitalba- Waldrebe
Hedera helix- Gemeiner Efeu
Lonicera periclymenum- Waldgelblieb
Humulus lupulus- Hopfen
Spalierrosen, Kletterrosen, Zaunröbe, Wicken zur Bepflanzung von Einfriedungen

RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Garagenverordnung (GarVVO)
- Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HNatSchG)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Planzeichenverordnung (PlanZVVO)



Satzungsexemplar Stand: April 2024

bearb.: Hausmann gez.: Schweinfest gepr.: M. Hausmann, Dipl.-Ing

Groß & Hausmann
Umweltplanung und Städtebau

Bahnhofweg 22
35096 Weimar (t. hvo)
FON 036932074 FAX 036932077
http://www.groeshausmann.de
info@groeshausmann.de

Maßstab 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN Nr. 26/4, 2. Änderung DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: "Görzhäuser Hof"

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2023 beschlossen worden.

ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 15.10.2018 bis 16.11.2018 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 13.02.2023 bis 17.03.2023 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 04.02.2023 vollendet.

SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.05.2023 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES
Marburg, den 1. SEP. 2024

VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/KRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 21.09.2024 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

MARBURG
Die Universitätsstadt

PLANZEICHEN UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB; §§ 1 - 11 BauNVO)

GI 1 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Industriegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zugelassen sind Gebäude, Produktions- und Laborgebäude, Energie- und Technikzentralen, Kesselhäuser sowie Tierhaltungen und Gebäude, Bürogebäude, Logistikhallen, Parkgebäude, Nebengebäude und Werkstätten.

GI 2 Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Industriegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind. Zugelassen sind Gebäude, Produktions- und Laborgebäude, Energie- und Technikzentralen, Kesselhäuser sowie Tierhaltungen und Gebäude, Bürogebäude, Logistikhallen, Parkgebäude, Nebengebäude und Werkstätten.

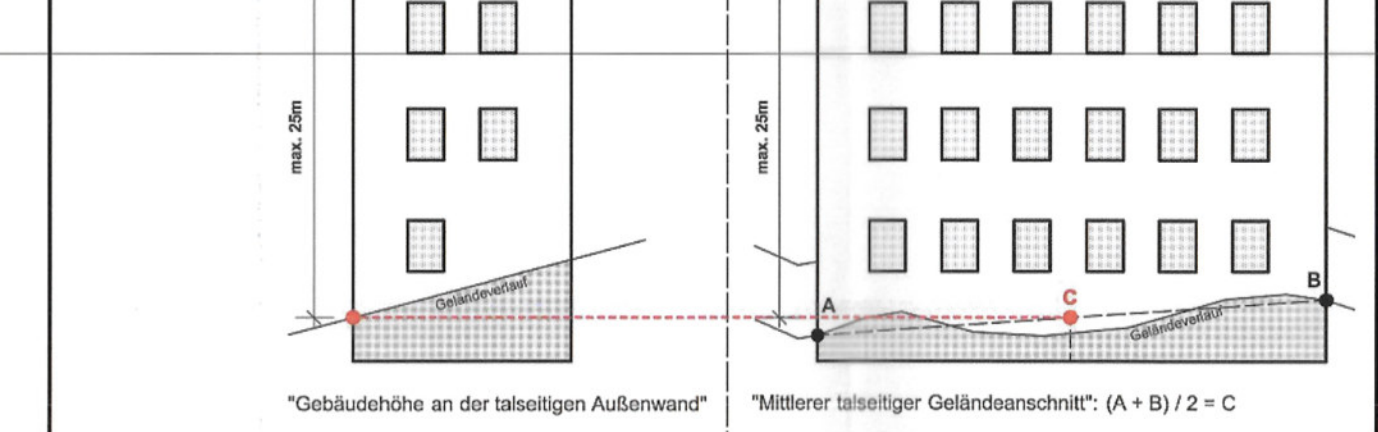
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
Grundflächenzahl

Baumassenzahl

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

Maß der Oberkante (OK) des Gebäudes
Unter Bezugspunkt zur Ermittlung der Gebäudehöhe ist der mittlere natürliche Geländeschicht an der lateralen Außenwand, entsprechend der nachstehenden Schemazeichnung (im Bauantrag durch Vermessung nachzuweisen).

Schemazeichnung: Bezugspunkt zur Höhenbestimmung



Überschreibungen der festgesetzten Bebauungshöhen durch untergeordnete Gebäude
Gebäude, die untergeordnete Gebäude (Dachaufbauten, Schornsteine, Oberlichter, Lüftungsanlagen, Aufzüge etc.) haben, dürfen die festgesetzte Bebauungshöhe nicht überschreiten.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze
abwärtsebene Baugrenze

Der abwärtsgehenden Baugrenze darf die Länge der Gebäude, unter Berücksichtigung der klimakologischen Rahmenbedingungen, gen. Klimagutachten, nie als 50 m betragen. Die Grenzabstände zu den benachbarten Grundstücken sind einzuhalten. (§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

Förderung der Sonnenenergienutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Bei der Errichtung, Aufstockung und Erweiterung von Gebäuden sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf mindestens 30 % der Dachflächen vorzusehen. Diese 30 % können alternativ auch auf den Fassaden, Freiflächen und/oder in einer zentralen Sammelanlage vorgesehen werden. Ebenfalls kann ein solches Flächenäquivalent insbesondere auf Gebäuden des Typs „B“ und/oder alternative Maßnahmen zur CO₂-Optimierung vorgesehen werden. Genaue Festlegungen zur Kaskade der Maßnahmen erfolgen im städtebaulichen Vertrag.

Von der Dachausnutzung sind Grundflächen für notwendige Technikbauten (z.B. Kühlläume), notwendige Flächen für die Erschließung (Wartungsweg), Gelände zur Absturzicherung sowie Flächen für den Brandschutz und Vergleichbares ausgenommen.

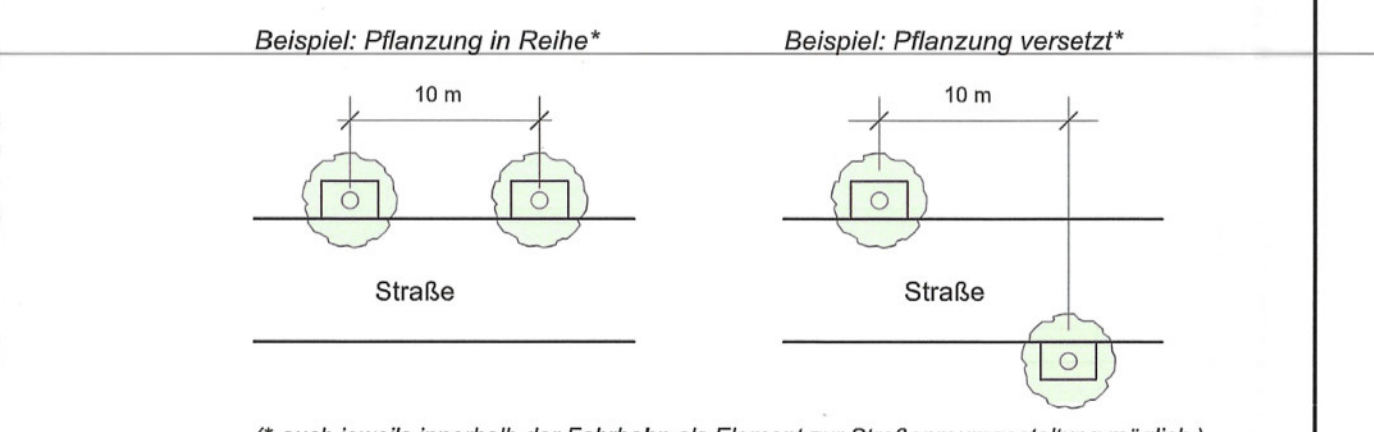
Verkehrsmittel
Straßenverkehrsfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Grüngehalt
Bestehende und neu anzupflanzende standortgerechte Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige sind durch Neupflanzung standortgerechter Bäume zu ersetzen.

Alle Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Arten vorzunehmen. Hierzu zählen insbesondere die, in der nachfolgenden beispielhaften Planziele aufgeführten Arten.

Strassenbegrenzung:
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Stellplatzbäume
Pro angefangene vier Stellplätze ist direkt diesen zugeordnet mind. 1 Laubbaum (entsprechend der Stellplatzsatzung) in einer mind. 6 qm großen unversiegelten Baumscheibe anzupflanzen. Die Baumscheibe ist durch geeignete Maßnahmen, wie Überfallsperren und Rammschutzeinrichtungen, vor Verdichtungen des Wurzelraumes zu schützen.

Bodenschutz:
Pkw-Stellplätze und Fußwege sind in wasserdrücker Ausbauweise herzustellen, sofern wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.

Dachausnutzung und Dachbegrünung

Die Dachflächen von neu errichteten Gebäuden sind unter Beachtung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen auf ihren kompletten Flächen zu begrünen. Diese 100 % können alternativ auch auf den Fassadenflächen vorgesehen werden. Genaue Festlegungen zur Kaskade der Maßnahmen erfolgen im städtebaulichen Vertrag. Von der kompletten Dachausnutzung sind Grundflächen für notwendige Technikbauten (z.B. Kühlläume, Lüftungsanlagen und deren Einzugsbereich, etc.), notwendige Flächen für Erschließung (Wartungsweg), Gelände zur Absturzicherung sowie Flächen für den Brandschutz und Vergleichbares ausgenommen.

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Private Grünfläche

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr.16 i.V.m. Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für Wald

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

BEHANDLUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 37 Abs. 4 HWG)

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 HBO)

VER- UND ENTSORGUNG
Die Ver- und Entsorgung der Planfläche ist sichergestellt. Die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt im Trennsystem und wird im Zuge der Erschließungsplanung teilweise neu geordnet.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

SCHUTZ VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke, die nicht überbaut werden dürfen. Daher sind alle Baumaßnahmen im Vorfeld mit den Stadtwerken abzustimmen.

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN
Umgebung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

– Gefahrenbereich des Waldes

HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BODENSCHUTZ
Ausführungshinweise zum vorsorgenden Bodenschutz:
1. Vor Beginn von Baumaßnahmen sollte der Bau- und objektbezogener untersucht und bewertet werden. Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist zu sichern und vordringlich im Plangebiet, erst nachrangig auch a.o.O., zur Wiederverwendung zu lagern und später fachgerecht wieder einzubauen.
2. Wo logistisch möglich sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z.B. durch Absperrung oder Einrichtung fester Baustreifen und Lagerflächen.
3. Die Belastung des Bodens hat in Abhängigkeit der Verdichtungsintensität (Feuchte) des Bodens, also witterungsbedingt, zu erfolgen. Ggf. kann durch den Einsatz von Baggematten/ breiten Rädern/ Kettenauflagen etc. die Befahrbarkeit des Bodens verbessert werden.
4. Von stark belasteten/ befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
5. Beim Aushub von Baugruben ist Ober- und Unterboden separat auszubauen, zu lagern und in der ursprünglichen Reihentiefe wieder einzubauen.
6. Die Höhe der Boden-Matten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen.
7. Die Bodenmatten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrtägiger Standzeit gezeit zu begrünen.
8. Verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Einbringung zu lockern (Tiefenlockung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
Weiterführende Infoblätter:
• Boden + mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende
• Boden + damit ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hausbesitzer

DENKMALSCHUTZ
Bei Erdarbeiten erkennbare Bodendenkmäler bzw. archaische Funde sind gem. § 20 HDSHG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalchutz zu melden.

ALTLASTEN
Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten oder sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Da die Erfassung jedoch nicht flächendeckend erfolgt ist, wird empfohlen im Vorfeld von anstehenden Erdarbeiten weitere Informationen (z.B. Auskünfte der zuständigen Behörden, die nächste Polizeistation oder der Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises) zu beschaffen.
Bei Bau-, Abriss- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Baustoffen“ (01.09.2018) der Regierungspräsidien in Hessen zu beachten.

VER- UND ENTSORGUNG
Die Ver- und Entsorgung der Planfläche ist sichergestellt. Die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) erfolgt im Trennsystem und wird im Zuge der Erschließungsplanung teilweise neu geordnet.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Gemäß § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Darüber hinaus soll gem. § 37 Abs. 4 HWG Niederschlagswasser (z. B. Dachflächenwasser) versickert werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

SCHUTZ VON VERSORGUNGSLEITUNGEN
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke, die nicht überbaut werden dürfen. Daher sind alle Baumaßnahmen im Vorfeld mit den Stadtwerken abzustimmen.

SONSTIGE PLANZEICHEN
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

KENNZEICHNUNGEN
Umgebung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

– Gefahrenbereich des Waldes