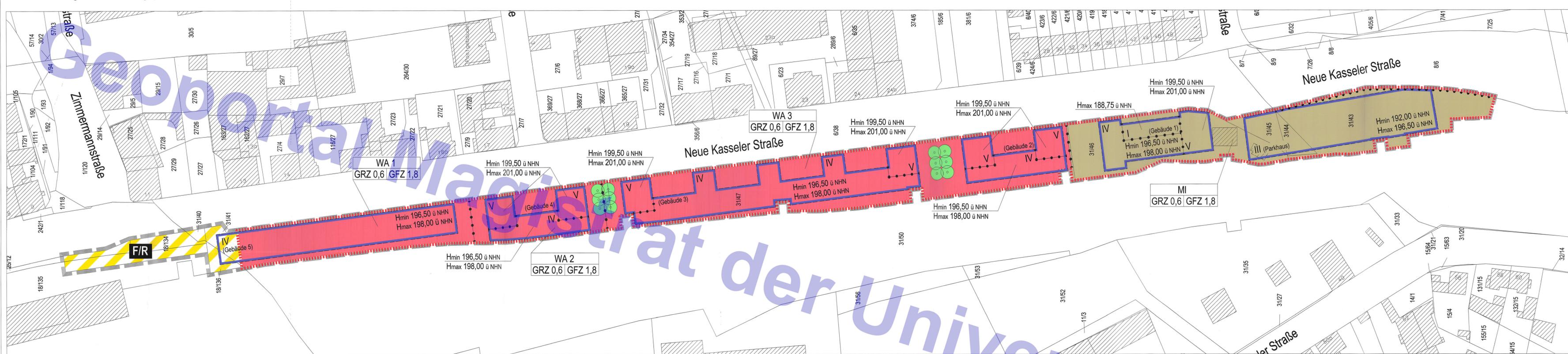


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/16 "Neue Kasseler Straße"



M 1 : 500

## Legende

- Art der baulichen Nutzung (§§ 1, 4 und 6 BauNVO)**
- Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - Mischgebiet MI
- Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 20 BauNVO)**
- GRZ: Grundflächenzahl als Höchstzahl
  - GFZ: Geschossflächenzahl als Höchstzahl
  - IV: Geschosszahl als Höchstzahl
  - Hmin: Mindest-Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhenmaß)
  - Hmax: maximale Gebäudehöhe in Meter über NHN (Normalhöhenmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ 22 und 23 BauNVO)**
- Baugrenze
- Verkehrsmittel**
- Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Fuß-/Radweg" (F/R)
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Pflanzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen
- Sonstige Pflanzzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  - Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Bezeichnung der Gebäude gem. Vorhaben- und Erschließungsplan (Gebäude 2)
  - Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)
    - Bahnartige (planfestgestellte Fläche gem. § 18 AEG)
- Kartengrundlage**
- Lagekarte der Stadt Marburg M 1:500  
 Amt für Stadtmanagement Marburg  
 Stand: August 2014
- Flurstückszahl**
- Flurstückszahl
  - Flurstücksgrenzen
  - Gebäude (Bestand)

- Nr. FESTSETZUNGEN**
- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. **Bedingte Festsetzung**  
 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhaben- und Erschließungsvertrag verpflichtet.  
 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im Plan gekennzeichnet.
2. **Art der baulichen Nutzung**  
 2.1 **Allgemeines Wohngebiet**  
 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind die folgenden gem. § 4 (5) BauNVO ausnahmsweise zulässige Betriebe und Anlagen nicht zulässig:  
 - Gartenbaubetriebe sowie  
 - Tankstellen.
- 2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 3 ist in den Obergeschossen der Gebäude ausschließlich Wohnnutzung zulässig.
- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- 2.2 **Mischgebiet**  
 Im Mischgebiet MI sind die folgenden gem. § 6 (2) BauNVO zulässige bzw. gem. § 6 (3) ausnahmsweise zulässige Betriebe und Anlagen nicht zulässig:  
 - Gartenbaubetriebe,  
 - Tankstellen,  
 - Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution sowie  
 - Vergnügungsbetriebe.
3. **Maß der baulichen Nutzung**  
 3.1 **Grundflächenzahl**  
 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Einriebel in den Plan festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihrer Zufahrten sowie Hebeanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf diese Anlagen im Mischgebiet MI sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschreiten werden.

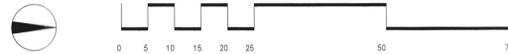
- ERMÄCHTIGUNG**
- § 9 (1) BauGB  
 § 9 (2) BauGB i. V. mit § 12 (3a) BauGB  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 BauNVO i. V. mit § 1 (8) BauNVO  
 § 1 (7) Nr. 1 BauNVO  
 § 9 (1) Nr. 7 BauGB  
 § 9 (1) Nr. 7 BauGB  
 § 8 BauNVO i. V. mit § 1 (8) und (6) BauNVO  
 § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. mit § 18 (2) BauNVO  
 § 19 BauNVO

- 3.2 **Höhe der baulichen Anlagen**  
 Die Mindest-Gebäudehöhe sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe sind durch Einriebel in den Plan festgesetzt.  
 Die Mindest-Gebäudehöhe bezieht sich auf den oberen Abschluss der Außenwände. Eine Unterschreitung der festgesetzten Mindest-Gebäudehöhe ist nicht zulässig.  
 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 2,00 m nicht überschreitet und die Bauteile mindestens 2,00 m von der Fassade zurücktreten.
- 3.3 **Baugrenzen**  
 Ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone oder Terrassen um bis zu 2,0 m ist zulässig.
- 3.4 **Nebenanlagen und Stellplätze**  
 Stellplätze gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.  
 Stellplätze gem. § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur ausnahmsweise zulässig.
4. **Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien**  
 Auf mindestens 30 % der Dachflächen sind bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.
5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
**Maßnahmen zur Vermeidung**  
 Die im „Arbeitsvertraglichen Fachbeitrag“ (Simon & Widdig, Juni 2014) beschriebene Maßnahme zur Vermeidung „V1 – Baustellenregung: Die Vorbereitung des Baufeldes (Podung, Abruch von Gebäuden) darf nur in der Zeit von 1.10 bis 29.2 durchgeführt werden. Das Baufeld ist anschließend bis zum Beginn der Bauarbeiten von Aufwuchs freizuhalten.“ ist zu beachten.

6. **Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 6.1 **Grundstückspflanzflächen**  
 Die Grundstückspflanzflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
 Je angefangenen 600 m<sup>2</sup> Grundstückspflanzfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 14 – 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte sind in ihrer genauen Lage zweckentsprechend zu wählen.  
 Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.
- 6.2 **Dachbegrünung**  
 Dachflächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Mindestschichtaufbau 8 cm. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen sowie die Flächen für notwendige technische Aufbauten.
- 6.3 **Stellplätze und sonstige befestigte Flächen auf Baugrundstücken**  
 Stellplätze, Wege und sonstige befestigte Grundstücksflächen sind in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen oder die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in angrenzenden Pflanzflächen ist zu gewährleisten.
7. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
 7.1 **Schallschutz**  
 Die schalltechnische Untersuchung (Fritz GmbH, 02.03.2015) ist Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/16. Die Aussagen der schalltechnischen Untersuchung sind auf Ebene der Baugenehmigung umzusetzen.  
 An den Ostfassaden der neu zu errichtenden Bebauung im Geltungsbereich sind keine Fenster von Außenhaltung zulässig.  
 Im Geltungsbereich sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Verkehrsmismissionen, für Räume, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen, bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen. Zum Schutz der Außenräume gegen Außenlärm ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an die Luftschallschirmung der Außenwände gem. Ziffer 5 und Tabelle 3 und 9 der DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989) erfüllt werden.  
 In Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, ist der Einbau von schalldämmenden Lüftungsanlagen zwingend erforderlich.

- 7.2 **Erschütterungsschutz**  
 Die erschütterungstechnische Untersuchung (Fritz GmbH, 02.03.2015) ist Teil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6/16. Die Aussagen der erschütterungstechnischen Untersuchung sind auf Ebene der Baugenehmigung umzusetzen.  
 Zur Reduzierung der Erschütterungsmissionen ist eine der im Gutachten genannten möglichen Maßnahmen (z.B. Bodenplatte mit einem elastischen Lager aus Gummi-Noppen-Matten) im Rahmen der Bauausführung umzusetzen.
8. **Gestaltung von Gebäudekörpern und baulichen Anlagen**  
 Als Dachform sind nur Flachdächer (max. Neigung 2°) zulässig.
9. **Grundstückseinfriedrungen**  
 Grundstückseinfriedrungen sind nur in Form von Hecken oder beidseitig in Hecken eingesetzten Zäunen in einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.
10. **Stellplätze für Abfallbehälter**  
 Stellflächen für Abfallbehälter sind entweder in die Gebäude zu integrieren, in eigenständigen Abstellräumen anzuordnen, mit Rankpflanzen einzugrünen oder mit Sträuchern oder Hecken abzufpflanzeln.
11. **Anzahl Stellplätze**  
 Die Zahl der gem. § 3 und Anlage 1 der Satzung über die Schaffung von Stellplätzen und Garagen sowie von Abstellplätzen für Fahrräder (Stellplatzsatzung) erforderlichen Stellplätze für PKW wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sowie für das Mischgebiet MI mit 0,8 Stellplätze je Wohnung (einschl. Besucherstellplätze) festgesetzt. Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 sind keine Stellplätze für PKW nachzuweisen.

- Baumwuchsschutz**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung der Universitätsstadt Marburg zum Schutz von Bäumen (Baumwuchsschutz) in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- Stellplatzsatzung**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt über die Technische Festsetzung Nr. 11 hinaus die Satzung der Stadt Marburg zur Herstellung, Ablösung und Gestaltung von Stellplätzen und zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) Hessische Bauordnung (HBO)
- § 81 (1) Nr. 1 HBO
- § 81 (1) Nr. 3 HBO
- § 81 (1) Nr. 3 HBO
- § 81 (1) Nr. 4 HBO
- § 9 (6) BauGB
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Bahnflächen  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich eine gem. § 18 AEG gewidmete Bahnfläche, die als solche im Plan durch Schraffur gekennzeichnet ist.  
 Die Überlagerung der planfestgestellten Fläche mit Festsetzungen gem. § 9 BauGB wurde von Seiten des Eisenbahnbundesamtes (EBA) mit Schreiben vom 29.03.2016 gestattet.



## Universitätsstadt Marburg Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6/16 "Neue Kasseler Straße"

M 1 : 500  
 11. Mai 2016

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSSEVERMERK**  
 Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 25.07.2014 beschlossen. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im Eisenbahnbundesamt (EBA) eingereicht.

**ANHÖRUNGSVERMERK**  
 Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB hat in der Zeit vom 11.05.2015 bis 10.06.2015 stattgefunden.

**1. OFFENLEGUNGSVERMERK**  
 Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 11.12.2015 bis 26.01.2016 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptatzung am 04.12.2015 vollendet.

**2. OFFENLEGUNGSVERMERK**  
 Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 03.03. bis 24.03.2016 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptatzung am 24.02.2016 vollendet.

**SATZUNGSBESCHLUSSEVERMERK**  
 Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.06.2016 beschlossen worden.

**AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
 Marburg, den 13.09.2016

**VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNGSKRAFTFREIHEIT**  
 Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 20.05.2016 öffentlich bekannt gegeben. Die Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

