

# BEBAUUNGSPLAN NR. 6/7 - 1. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET "GEWERBEGEBIET MESSEGELENDE"

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

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

- GE, e Gewerbegebiet, eingeschränkt
- § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO: Die Einrichtung von Verkaufsfächen ist nur für die Selbstvermarktung der in diesen Gebieten produzierenden und weiterverarbeitenden Betriebe zulässig, wenn die Verkaufsfäche einen untergeordneten Teil der durch das Betriebsgebäude überbauten Fläche einnimmt. Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten (Anlage 1 des "Einzelhandelserlasses Hessen" vom 20.10.2003) ist grundsätzlich nicht zulässig.
- § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO: Auch die gemäß § 8 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 16 BauNVO)

- GFZ z.B.: 1,6 Geschossflächenzahl  
Gemäß § 20 (3) BauNVO sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und deren Umfassungswände, mitzurechnen.
- GRZ z.B.: 0,8 Grundflächenzahl
- OK z.B. 12 m über Gehweg maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) über Gehwegniveau Stichstraße. Werbeanlagen (Pylone) dürfen ausnahmsweise eine Höhe von 14 m über Gehwegniveau aufweisen.

### 3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze nicht überbaubare Fläche überbaubare Fläche

### 4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 5. FLÄCHEN FÜR VERSORUNGSANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 BauGB)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

### 6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, unterirdisch (Hauptabwasserleitung DN 1400, DN 2200; 20 KV-Leitung)

### 7. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

- öffentliche Grünflächen
- private Grünfläche

### 8. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEM HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES (§ 5 Abs.2 Nr.7 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.6 BauGB)

- Grundwasserschutzgebietszone IIIa

### 9. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- A Erhalt des standorttypischen Strauch- und Baumbewuchses.
- B Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern des typischen Eichenhainbuchenwaldes.
- C Flächen zur Entwicklung von extensiven Magerrasen unter Erhalt bestehender Bäume.
- Erhalt vorhandener Bäume.

### 10. SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Bauverbotszone (§ 9 Abs.1 FStrG)

### 11. HINWEISE

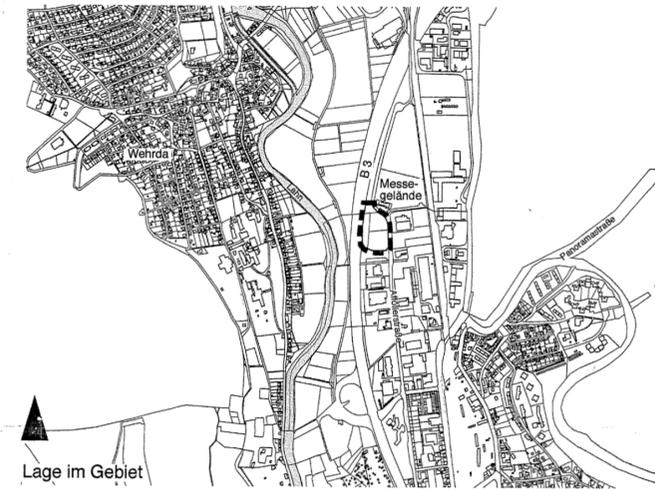
- Flurstücksgrenze mit Polygonpunkt
- Flurstücksnummern
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Maßangaben
- vorhandene Gebäude

## II. Textliche Festsetzungen

- Einsatz erneuerbarer Energie (§ 9 (1) 23 b BauGB) Mindestens 5% der Dachflächen sind mit solarthermischen oder Photovoltaik-Anlagen zu versehen.
- Beiderseits der Leitungsachsen sind im Bereich von 3 m (Hauptwasserleitungen) und 2 m (20 KV-Leitung) Anpflanzungen, Überbauungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und sonstige Auflastungen unzulässig.

## III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

- Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 81 (1) HBO
  - Dachform Zulässig sind Satteldächer, Pultdächer und/oder Flachdächer.
  - Dachneigung Die zulässige Dachneigung beträgt maximal 45%.
  - Dachbegrünung Flachdächer und flachgeneigte Dächer (< 5%) sind dauerhaft zu begrünen.
- Gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 42 (3) HWG
  - Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen oder so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser auf dem Grundstück versickert wird.
  - Die Einleitmenge des anfallenden Niederschlagswassers ist je Grundstück auf diejenige Menge zu reduzieren, welche vom unbesetzten Grundstück anfallend, dem Vorfluter zugeführt würde. Der Nachweis ist im Entwässerungsplan im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen.



## BEBAUUNGSPLAN NR. 6/7 - 1. ÄNDERUNG DER UNIVERSITÄTSSTADT MARBURG FÜR DAS GEBIET: MARBURG Gewerbegebiet Messegelände

### RECHTSGRUNDLAGEN (in der während der Offenlegung jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Hessische Bauordnung (HBO)
- Hessisches Wassergesetz (HWG)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hessisches Naturschutzgesetz (HENatG)
- Fernstraßengesetz (FStrG)

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

gemäß § 2 Abs.1 BauGB in Verb. mit §13 a BauGB. Aufstellung des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen am 28.09.2007

Marburg, den 23.04.2009 Oberbürgermeister

### DIE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT ÜBER DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE

hat stattgefunden in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 17.04. bis 28.04.2008.

Marburg, den 23.04.2009 Oberbürgermeister

### OFFENLEGUNGSVERMERK

gemäß § 13 Abs.2 Nr.2, 3 BauGB in Verb. mit §§ 3 Abs.2 und 4 Abs.2 BauGB. Der Planentwurf hat in der Zeit vom 16.10.2008 bis 17.11.2008 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 9.10.2008 vollendet.

Marburg, den 23.04.2009 Oberbürgermeister

### SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK

Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27.03.2009 beschlossen worden.

Marburg, den 23.04.2009 Oberbürgermeister

### VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG / IN KRAFTTRETEN

Der Beschluß des Bebauungsplanes wurde am 21.04.2009 öffentlich bekanntgegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Marburg, den 23.04.2009 Oberbürgermeister