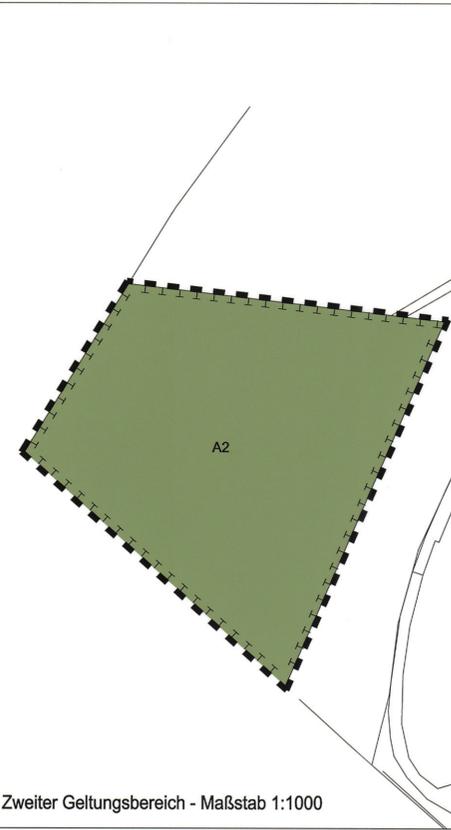




Erster Geltungsbereich - Maßstab 1:1000



Zweiter Geltungsbereich - Maßstab 1:1000



Übersichtsplan - Maßstab 1:5000

Rechtsgrundlagen
(in der während der Offenlage jeweils gültigen Fassung)

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)
- Hess. Bauordnung (HBO)
- Hess. Wassergesetz (HWG)
- Garagenverordnung (GaVO)
- Stellplatzsatzung der Stadt Marburg
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Hess. Naturschutzgesetz (HENatG)

I. Festsetzungen durch Planzeichen nach PlanZVO vom 18.12.1990

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
Sondergebiet / Zweckbestimmung : Sanatorium
(§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Folgende Nutzungen werden darüber hinaus innerhalb der Baugrenzen zugelassen:
Verwaltungsgebäude des Klinikträgers und Personalwohnungen



2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)
Grundflächenzahl (GRZ)
Die zulässige Grundflächenzahl darf für Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,7 überschritten werden

GRZ 0,3

V
Anzahl der Vollgeschosse im jeweiligen Baufenster

V

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



Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von untergeordneten Nebenanlagen, einzelnen Stellplätzen für Anwohner und Behinderte sowie Zufahrten und Feuerwehrufahrten zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)



4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Fläche für zentrale Stellplatzanlage

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



private Grünfläche mit Pflanzpflichten,
Zweckbestimmung Parkanlage

6. Wald
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB)



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



Ausgleichsflächen A1 - A4

Ausgleichsflächen A 1
Randeingrünung des Gebietes
Entwicklung eines naturnahen Waldes durch Neuanlage von Hecken und Pflanzung von Einzelaubbäumen

Ausgleichsfläche A 2
Ausgleichsfläche im Wald
Entwicklung eines naturnahen Waldes mit Totholzanteil (Nutzungsaufgabe der Forstfläche)
Punktueller Pflanzung von Eichen auf max. 10% der Gesamtfläche

Ausgleichsfläche A 3
Erhalt und Weiterentwicklung des Baumbestandes, Entnahme der Stellplätze
Umwidmung in Waldfläche
Reguläre, jedoch naturnahe forstwirtschaftlich Nutzung

Ausgleichsfläche A 4
Erhalt und Weiterentwicklung des Baumbestandes, Entnahme der Stellplätze

8. Pflanzpflichten / Pflanzgebote / Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) + b) BauGB)



Anpflanzung von Bäumen (Pflanzgebot)
Arten : siehe Vorschlagsliste für Baum- und Straucharten
Anzahlform / Pflanzqualität / Mindestgröße :
Groß-/ Mittelkroniger Baum, 3-4x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm



Erhalt von Bäumen (Pflanzbindung)
Die im Plan gekennzeichneten Gehölze sind dauerhaft vor negativen Einflüssen zu schützen. Der Baumschutz umfasst den Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich.
Über die Bauzeit ist ein Mindestabstand vom Stamm von 5m einzuhalten und geeignet zu schützen.

9. Einsatz von erneuerbaren Energien
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b)

Bei Neubauten sind auf min 75% aller Dachflächen, die nicht explizit zur dauerhaften Begrünung vorgesehen sind, bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur aktiven Nutzung der solaren Strahlungsenergie vorzusehen.

10. Festsetzungen gemäß § 9 Abs 4 BauGB i.v. § 81 HBO

zulässige Dachformen :

FD

Flachdach
Die Dachflächen über den Sockelgeschossen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
Das Regenwasser der Dachflächen und überbauten bzw. befestigten Flächen ist getrennt abzuleiten.

11. sonstige Planzeichen



Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

12. Nachrichtliche Übernahme



Gebäudebestand



Abbruch bestehender Gebäude

Fl.56

Flurnummern

45/13

Flurstücksnummer

Hinweise zum Denkmalschutz

(Hinweis gemäß § 9 Abs. 6 BauGB) Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Fundgegenstände, z.B. Keramikscherben, Steingeräte, Skelettreste u.a. entdeckt werden. Diese sind nach § 20 HDschG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Archäologische Denkmalpflege zu melden. Fund und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 20 Abs.3 HDschG)

Hinweise zum Artenschutz

Gemäß Gutachten ist im Gebiet mit schützenswerten Arten zu rechnen (Vogel, Fledermäuse). Aus diesem Grunde sind die Maßnahmen des Ausgleichskonzepts zu beachten, wie z.B. das Verschließen von Baumhöhlen und die Beachtung jahreszeitlicher Einflüsse.

**BEBAUUNGSPLAN NR. 8/29
DER UNIVERSITÄTSTADT MARBURG
FÜR DAS GEBIET: "Klinik Sonnenblick"**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSSVERMERK
Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 BauGB wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 29.10.2010 beschlossen.



ANHÖRUNGSVERMERK
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 10.06.2011 bis 14.12.2011 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2011 bis 08.07.2011 stattgefunden.

OFFENLEGUNGSVERMERK
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 14.11.2011 bis 14.12.2011 die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2011 bis 14.12.2011 stattgefunden. Die Bekanntmachung der Planauslegung war gemäß Hauptsatzung am 05.11.2011 vollendet.



SATZUNGSBESCHLUSSVERMERK
Der Bebauungsplan ist als Satzung gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 30.03.2012 beschlossen worden.

AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Marburg, den 27. APR. 2012



VERMERK ÜBER DIE AMTLICHE BEKANNTMACHUNG/INKRAFTTRETEN
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 25. OKT. 2012 öffentlich bekannt gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

