

Planteil A	Planteil B
I. zeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)	1. Planungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Klinik	I. Planungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-19 BauNVO)	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
GR 250 m² maximal überbaubare Grundfläche (GR)	1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
TH 216 maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe der baulichen Anlagen in m (tatsächliche Höhe über NHN)	1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
FH 218	1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
v Anzahl der maximalen Vollgeschosse	1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
a abweichende Bauweise	1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)	1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Baugrenze	1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
nicht überbaubare Grundstücksflächen im SO Klinik	1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Ein- und Ausfahrt	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Stellplätze (in wasserdurchlässiger Ausführung)	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB)	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Baumerhalt	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Ersatzpflanzung von 54 Laubbäumen	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
6. sonstige Planzeichen	1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Geltungsbereich des Bebauungsplanes	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) (Lärmschutzwand Höhe 1,60 m)	1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)
Art der baulichen Nutzung	max. zulässige Vollgeschosse
max. überbaubare Grundfläche (GR)	Bauweise
	Erläuterung der Nutzungsschablone
II. Planzeichen gem. § 1 Abs. 2 PlanV 90 und sonstige Planzeichen ohne Normcharakter	
Flur 2: Flurnummer	
Gemarkung Gemarkungsname	
Flurstücksgrenze	
39 Flurstücksnummer	
Bemaßung in m	
Gebäudebestand	
Bestand baulicher Anlagen, der entfernt werden soll	
Höhenlinien (Höhen nach DHNN)	
Böschungen	
III. nachrichtliche Übernahmen	
Kulturdenkmal	
Straßen und Wege	

Planteil B

textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 6/14 "Psychiatrische Klinik Ortenberg",
Stadt Marburg

I Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 und § 11 BauNVO)
sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Klinik 1-7
Gemäß § 11 BauNVO sind sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Klinik festgesetzt. Im SO
Klinik 1-7 zulässig sind:
 - bauliche Anlagen und Einrichtungen für
 - Untersuchung und Behandlung,
 - medizinische Dienst- und Hilfsleistungen,
 - Pflege,
 - medizinische Heil- und Hilfsmittel,
 - Verwaltung,
 - soziale Dienste,
 - Ver- und Entsorgung,
 - Küche und Speiserversorgung,
 - Forschung und Lehre sowie
 - Facharztzentrum
 - Energiezentrale.
- 1.2** Im SO Klinik 1-7 sind außerdem Nebennutzungen zulässig, die in einer Beziehung zum
Krankenhaus stehen oder deren Inanspruchnahme üblicherweise mit einem Klinikbesuch
verbunden werden kann, wie zum Beispiel: Cafeteria, Kiosk, Friesur-Blumenladen,
orthopädischer Bedarf, Wohnungen für Aufsichtspersonal sowie Räumlichkeiten für Gebet und
Andacht. Die Nebennutzungen müssen sich bezüglich Grundfläche und Baumaße in den Punkt
1.1 genannten Hauptnutzungen unterordnen.
- 1.3** Im SO Klinik 1-7 darf die maximale Höhe der Gebäude durch Treppenhäuser und technische
Anlagen wie z.B. Antennenanlagen, Schornsteine, Lüftungsaggregate, Fahrstuhlaufbauten sowie
Technikzentralen überschritten werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO)
2.1 maximal überbaubare Grundfläche (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Die maximal überbaubaren Grundflächen (GR) im SO Klinik 1-7 sind gemäß Planschrieb
festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenze ist durch untergeordnete Bauteile wie z. B.
Vordächer, Nottreppen, Rampen oder sonstige für den Brandschutz erforderliche Bauteile gemäß
§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 2.2** Geschossigkeit (§ 16 und § 20 Abs. 1 BauNVO)
Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planschrieb als Höchstgrenze festgesetzt.
- 2.3** Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)
Die maximal zulässigen Höhen (Traufhöhe und Firsthöhe) der baulichen Anlagen im SO Klinik
1-7 sind gemäß Planschrieb festgesetzt. Die angegebenen Höhen sind die tatsächlichen
Höhen über NNH.
- 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)
3.1 Als Bauweise wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen von über 50 m sind
zulässig.
- 3.2** Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
- 3.3** nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß Planschrieb festgesetzt. Innerhalb der
nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Erschließungsanlagen zulässig.
- 4. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Zufahrten sind gemäß Planzeichnung als Ein- und Ausfahrbereiche festgesetzt.
- 5. Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der Grünflächen sind Zaunanlagen, Ein- und Ausfahrten, Wege und Leitungstrassen
zulässig.
- 6. Einsatz erneuerbarer Energien** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
Auf 30 % der Dachflächen sind mit Neubauten bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur
aktiven Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und
Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 1a BauGB)
7.1 Die erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus der Begründung zum Bebauungsplan.
7.2 M 1: Erhalt bestehender Gehölze
Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für die Erhaltung von Bäumen,
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind sämtliche Gehölze mit einem Stammumfang von
mehr als 20 cm zu erhalten, soweit die Verkehrssicherungspflicht diesem Erhaltungsgebot nicht
entgegensteht.
7.3 M 2: Ersatzpflanzung von 54 Laubbäumen
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind 54 Laubbäume der Pflanzqualität
Hochstamm, StU 20-25 cm als Ersatzpflanzung für gefällte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft
zu unterhalten. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Gehölze zu
verwenden. Die Mindestanzahl ist bindend, die einzelnen Pflanzstandorte sind variabel.
7.4 M 3: Ergänzung einer Bestandshecke
Im Bereich, der mit M3 gekennzeichneten Standorte ist eine Hecke mit einheimischen
standortgerechten Sträuchern zur Eingrünung der Freiflächen mit Sichtschutzfunktion
anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualität der Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, Höhe
100-150 cm.
7.5 M 4: Begrünung der Stellflächen
Im Bereich der geplanten Flächen für Stellplätze sind für je vier versiegelte Stellplätze
mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm,
StU 20-25 cm zu pflanzen.
- 8. Maßnahmen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
8.1 Die erforderlichen Maßnahmen ergeben sich aus dem Immissionsgutachten Nr. 2724 vom
13.06.2014, erstellt vom Schalltechnischen Büro Pfeffer (Anlage 1 zur Begründung des
Bebauungsplanes). Die Maßnahmen sind im Baubauverfahrensverfahren auszuführen.
8.2 Für die Bettenräume der Klinik müssen die Außenbauten (Außenwände, Dachflächen, Fenster,
Rollädenkästen usw.) die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN 4109
(Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise, Ausgabe 11.1999), Tabellen 8 und
9 erfüllen. Die Luftschalldämmung muss einen Mindestwert des erforderlichen bewerteten
resultierenden Schalldämmmaßes von $R_{w,res} = 35$ dB aufweisen.
8.3 Im Bereich der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen (Parkplatz im Südwesten) ist eine Schallschutzwand von mindestens
1,60 m Höhe zu errichten.



büro knoblich
architektur · ingenieurwesen
Zur Malsburg 25
04338 Zeppenlin

