



### Zeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauVO)  
 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauVO): Klinik
- Maß der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 und 20 BauVO)  
 0,35 Höchstmäß der Grundflächenzahl  
 18,0 m, 6 m Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalnull (0. NN)
- Überbare und nicht überbare Grundstücksflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauVO)  
 Baugrenze  
 überbare Grundstücksflächen  
 nicht überbare Grundstücksflächen
- Hauptversorgungsleitung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 unterirdische Hauptversorgungsleitung; Zweckbestimmung: Gas  
 unterirdische Hauptversorgungsleitung; Zweckbestimmung: Trinkwasser
- Verkehrflächen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Private Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Flächen für Maßnahmen  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger  
 Schutzbereiche von Leitungen
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Flächen, in denen passiver Schallschutz erforderlich ist
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)  
 anzupflanzende Bäume mit Anzahl zu pflanzender Bäume zu erhaltender Baum  
 Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern mit Bezeichnung der Anpflanzfläche  
 Schutzbereiche von Leitungen
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauVO)  
 Maßangaben (in Metern)  
 Höhenabgabe Bestand (natürliches Gelände)  
 Bestandsgebäude  
 Rechtsunterkante

### Textliche Festsetzungen

- A PLANUNGSRICHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 (§ 9 BauGB; § 23 BauVO) und Bauabstimmungsverordnung (BauVO)  
**Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauVO)  
 Sonstiges Sondergebiet SO „Klinik“  
 Für das sonstige Sondergebiet wird die Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt.  
 Das Sondergebiet „Klinik“ dient den Einrichtungen eines Klinikums und der Erbringung von medizinischer Dienstleistung und Versorgung, klinikkbezogener Wohnnutzung sowie sonstigen klinikkbezogenen Anlagen.  
 Zulässig sind folgende Hauptnutzungen:  
 • Klinikgebäude  
 • Einrichtungen zur Therapie, Rehabilitation und Behandlung  
 • Arzthäuser, Gebäude und Räume für die freiambulante heilkundliche Betätigung  
 • Anlagen für die Verwaltung, Bewirtschaftung und Versorgung des Klinikums  
 Die folgenden Nutzungen sind zulässig, sofern sie den vorgenannten Hauptnutzungen dienen:  
 • Gebäude und Räume für gesundheitsbezogene Schulung und Bildung  
 • Wohnungen für Bedienstete des Klinikums  
 • Kindertagesstätten und Kinderbetreuungsrichtungen für Betriebsangehörige  
 • Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und wissenschaftliche Zwecke, sofern sie dem Klinikbetrieb dienen  
 • Dem Klinikum zugeordnete Betriebe des Betrieberversorgungswertes und Unterkünfte (z. B. Patientenheime)  
 • Medizinischer Fachzeithandel (z. B. Apotheken, Sanitätshäuser) sowie sonstiger klinikkbezogener Einzelhandel, soweit die folgenden Maximalangaben zur zulässigen Sortimentsausstattung nicht überschritten werden:  
 • medizinisch/orthopädische Artikel: max. 45 qm VKF  
 • Schuhe: max. 88 qm VKF  
 • Nahrungsmittel, Geträtnke, Tabakwaren, Reformwaren, Bücher und Fachzeitschriften  
 • Kleinhandels- und Einzelhandelsbetriebe  
 • Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Strüchern mit Bezeichnung der Anpflanzfläche  
 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strüchern  
**Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 2 BauGB)  
 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung, hier: Maximale Höhe baulicher Anlagen (§ 16 BauVO)  
 Maßangaben (in Metern)  
 Höhenabgabe Bestand (natürliches Gelände)  
 Bestandsgebäude  
 Rechtsunterkante

### 2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Die zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeoberkante) ist der Planzeichnung zu entnehmen.  
 Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen darf auf einer Dachfläche von maximal 50 % durch technische Aufbauten und Anlagen wie Aufzugsanlagen, Lüftungs- und Klimaeinheiten sowie für den Klinikbetrieb erforderliche Anlagen um maximal 4,0 m überschritten werden. Ausnahmsweise darf der Anteil an der Dachfläche für technische Aufbauten und Anlagen überschritten werden, wenn dies aus technischen Gründen für die funktionale Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und wenn die Anforderungen an die funktionale Nutzung des Gebäudes erforderlich ist und wenn die Anforderungen an die Sicherheit für Wartungs- und Instandsetzungsarbeiten gewährleistet werden können.

### 3 Überbare und nicht überbare Grundstücksflächen

Die überbaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und durch Baugrenzen definiert.

### 3.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauVO und Stellplätze i. S. v. § 12 BauVO sind im Sondergebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb der festgesetzten überbaren Grundstücksflächen zulässig, soweit andere Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen stehen.

### 4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächenabgrenzungen sowie durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt.

### 5 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

### 6 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Innenhalb der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist ein unterirdisches Retentions Becken zu errichten. Die Dimensionierung der Regenrückhalteanlage erfolgt in Abstimmung mit dem Entsorgungsbetrieb im Rahmen der Einleitungsverträge.

### 7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die öffentlichen und privaten Straßenverkehrsflächen sind in der Planzeichnung durch entsprechende Flächenabgrenzungen sowie durch Straßenbegrenzungslinien bestimmt.

### 7.1 Oberflächenbefestigung

Soweit keine Gefährdung von Boden oder Grundwasser zu erwarten ist und eine Versickerung von nicht behandlungsbedürftigem Abwasser grundsätzlich möglich ist, sind Fuß- und Radwege, Stellplätze, Fußwege, Rettungswege und sonstige Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Als wasserundurchlässig im Sinne dieser Festsetzung sind alle Oberflächen mit einer maximalen Schichtstärke von maximal 0,5 m nach DIN EN 12409-1, 12410-1, 12411-1, 12412-1, 12413-1, 12414-1, 12415-1, 12416-1, 12417-1, 12418-1, 12419-1, 12420-1, 12421-1, 12422-1, 12423-1, 12424-1, 12425-1, 12426-1, 12427-1, 12428-1, 12429-1, 12430-1, 12431-1, 12432-1, 12433-1, 12434-1, 12435-1, 12436-1, 12437-1, 12438-1, 12439-1, 12440-1, 12441-1, 12442-1, 12443-1, 12444-1, 12445-1, 12446-1, 12447-1, 12448-1, 12449-1, 12450-1, 12451-1, 12452-1, 12453-1, 12454-1, 12455-1, 12456-1, 12457-1, 12458-1, 12459-1, 12460-1, 12461-1, 12462-1, 12463-1, 12464-1, 12465-1, 12466-1, 12467-1, 12468-1, 12469-1, 12470-1, 12471-1, 12472-1, 12473-1, 12474-1, 12475-1, 12476-1, 12477-1, 12478-1, 12479-1, 12480-1, 12481-1, 12482-1, 12483-1, 12484-1, 12485-1, 12486-1, 12487-1, 12488-1, 12489-1, 12490-1, 12491-1, 12492-1, 12493-1, 12494-1, 12495-1, 12496-1, 12497-1, 12498-1, 12499-1, 12500-1, 12501-1, 12502-1, 12503-1, 12504-1, 12505-1, 12506-1, 12507-1, 12508-1, 12509-1, 12510-1, 12511-1, 12512-1, 12513-1, 12514-1, 12515-1, 12516-1, 12517-1, 12518-1, 12519-1, 12520-1, 12521-1, 12522-1, 12523-1, 12524-1, 12525-1, 12526-1, 12527-1, 12528-1, 12529-1, 12530-1, 12531-1, 12532-1, 12533-1, 12534-1, 12535-1, 12536-1, 12537-1, 12538-1, 12539-1, 12540-1, 12541-1, 12542-1, 12543-1, 12544-1, 12545-1, 12546-1, 12547-1, 12548-1, 12549-1, 12550-1, 12551-1, 12552-1, 12553-1, 12554-1, 12555-1, 12556-1, 12557-1, 12558-1, 12559-1, 12560-1, 12561-1, 12562-1, 12563-1, 12564-1, 12565-1, 12566-1, 12567-1, 12568-1, 12569-1, 12570-1, 12571-1, 12572-1, 12573-1, 12574-1, 12575-1, 12576-1, 12577-1, 12578-1, 12579-1, 12580-1, 12581-1, 12582-1, 12583-1, 12584-1, 12585-1, 12586-1, 12587-1, 12588-1, 12589-1, 12590-1, 12591-1, 12592-1, 12593-1, 12594-1, 12595-1, 12596-1, 12597-1, 12598-1, 12599-1, 12600-1, 12601-1, 12602-1, 12603-1, 12604-1, 12605-1, 12606-1, 12607-1, 12608-1, 12609-1, 12610-1, 12611-1, 12612-1, 12613-1, 12614-1, 12615-1, 12616-1, 12617-1, 12618-1, 12619-1, 12620-1, 12621-1, 12622-1, 12623-1, 12624-1, 12625-1, 12626-1, 12627-1, 12628-1, 12629-1, 12630-1, 12631-1, 12632-1, 12633-1, 12634-1, 12635-1, 12636-1, 12637-1, 12638-1, 12639-1, 12640-1, 12641-1, 12642-1, 12643-1, 12644-1, 12645-1, 12646-1, 12647-1, 12648-1, 12649-1, 12650-1, 12651-1, 12652-1, 12653-1, 12654-1, 12655-1, 12656-1, 12657-1, 12658-1, 12659-1, 12660-1, 12661-1, 12662-1, 12663-1, 12664-1, 12665-1, 12666-1, 12667-1, 12668-1, 12669-1, 12670-1, 12671-1, 12672-1, 12673-1, 12674-1, 12675-1, 12676-1, 12677-1, 12678-1, 12679-1, 12680-1, 12681-1, 12682-1, 12683-1, 12684-1, 12685-1, 12686-1, 12687-1, 12688-1, 12689-1, 12690-1, 12691-1, 12692-1, 12693-1, 12694-1, 12695-1, 12696-1, 12697-1, 12698-1, 12699-1, 12700-1, 12701-1, 12702-1, 12703-1, 12704-1, 12705-1, 12706-1, 12707-1, 12708-1, 12709-1, 12710-1, 12711-1, 12712-1, 12713-1, 12714-1, 12715-1, 12716-1, 12717-1, 12718-1, 12719-1, 12720-1, 12721-1, 12722-1, 12723-1, 12724-1, 12725-1, 12726-1, 12727-1, 12728-1, 12729-1, 12730-1, 12731-1, 12732-1, 12733-1, 12734-1, 12735-1, 12736-1, 12737-1, 12738-1, 12739-1, 12740-1, 12741-1, 12742-1, 12743-1, 12744-1, 12745-1, 12746-1, 12747-1, 12748-1, 12749-1, 12750-1, 12751-1, 12752-1, 12753-1, 12754-1, 12755-1, 12756-1, 12757-1, 12758-1, 12759-1, 12760-1, 12761-1, 12762-1, 12763-1, 12764-1, 12765-1, 12766-1, 12767-1, 12768-1, 12769-1, 12770-1, 12771-1, 12772-1, 12773-1, 12774-1, 12775-1, 12776-1, 12777-1, 12778-1, 12779-1, 12780-1, 12781-1, 12782-1, 12783-1, 12784-1, 12785-1, 12786-1, 12787-1, 12788-1, 12789-1, 12790-1, 12791-1, 12792-1, 12793-1, 12794-1, 12795-1, 12796-1, 12797-1, 12798-1, 12799-1, 12800-1, 12801-1, 12802-1, 12803-1, 12804-1, 12805-1, 12806-1, 12807-1, 12808-1, 12809-1, 12810-1, 12811-1, 12812-1, 12813-1, 12814-1, 12815-1, 12816-1, 12817-1, 12818-1, 12819-1, 12820-1, 12821-1, 12822-1, 12823-1, 12824-1, 12825-1, 12826-1, 12827-1, 12828-1, 12829-1, 12830-1, 12831-1, 12832-1, 12833-1, 12834-1, 12835-1, 12836-1, 12837-1, 12838-1, 12839-1, 12840-1, 12841-1, 12842-1, 12843-1, 12844-1, 12845-1, 12846-1, 12847-1, 12848-1, 12849-1, 12850-1, 12851-1, 12852-1, 12853-1, 12854-1, 12855-1, 12856-1, 12857-1, 12858-1, 12859-1, 12860-1, 12861-1, 12862-1, 12863-1, 12864-1, 12865-1, 12866-1, 12867-1, 12868-1, 12869-1, 12870-1, 12871-1, 12872-1, 12873-1, 12874-1, 12875-1, 12876-1, 12877-1, 12878-1, 12879-1, 12880-1, 12881-1, 12882-1, 12883-1, 12884-1, 12885-1, 12886-1, 12887-1, 12888-1, 12889-1, 12890-1, 12891-1, 12892-1, 12893-1, 12894-1, 12895-1, 12896-1, 12897-1, 12898-1, 12899-1, 12900-1, 12901-1, 12902-1, 12903-1, 12904-1, 12905-1, 12906-1, 12907-1, 12908-1, 12909-1, 12910-1, 12911-1, 12912-1, 12913-1, 12914-1, 12915-1, 12916-1, 12917-1, 12918-1, 12919-1, 12920-1, 12921-1, 12922-1, 12923-1, 12924-1, 12925-1, 12926-1, 12927-1, 12928-1, 12929-1, 12930-1, 12931-1, 12932-1, 12933-1, 12934-1, 12935-1, 12936-1, 12937-1, 12938-1, 12939-1, 12940-1, 12941-1, 12942-1, 12943-1, 12944-1, 12945-1, 12946-1, 12947-1, 12948-1, 12949-1, 12950-1, 12951-1, 12952-1, 12953-1, 12954-1, 12955-1, 12956-1, 12957-1, 12958-1, 12959-1, 12960-1, 12961-1, 12962-1, 12963-1, 12964-1, 12965-1, 12966-1, 12967-1, 12968-1, 12969-1, 12970-1, 12971-1, 12972-1, 12973-1, 12974-1, 12975-1, 12976-1, 12977-1, 12978-1, 12979-1, 12980-1, 12981-1, 12982-1, 12983-1, 12984-1, 12985-1, 12986-1, 12987-1, 12988-1, 12989-1, 12990-1, 12991-1, 12992-1, 12993-1, 12994-1, 12995-1, 12996-1, 12997-1, 12998-1, 12999-1, 13000-1, 13001-1, 13002-1, 13003-1, 13004-1, 13005-1, 13006-1, 13007-1, 13008-1, 13009-1, 13010-1, 13011-1, 13012-1, 13013-1, 13014-1, 13015-1, 13016-1, 13017-1, 13018-1, 13019-1, 13020-1, 13021-1, 13022-1, 13023-1, 13024-1, 13025-1, 13026-1, 13027-1, 13028-1, 13029-1, 13030-1, 13031-1, 13032-1, 13033-1, 13034-1, 13035-1, 13036-1, 13037-1, 13038-1, 13039-1, 13040-1, 13041-1, 13042-1, 13043-1, 13044-1, 13045-1, 13046-1, 13047-1, 13048-1, 13049-1, 13050-1, 13051-1, 13052-1, 13053-1, 13054-1, 13055-1, 13056-1, 13057-1, 13058-1, 13059-1, 13060-1, 13061-1, 13062-1, 13063-1, 13064-1, 13065-1, 13066-1, 13067-1, 13068-1, 13069-1, 13070-1, 13071-1, 13072-1, 13073-1, 13074-1, 13075-1, 13076-1, 13077-1, 13078-1, 13079-1, 13080-1, 13081-1, 13082-1, 13083-1, 13084-1, 13085-1, 13086-1, 13087-1, 13088-1, 13089-1, 13090-1, 13091-1, 13092-1, 13093-1, 13094-1, 13095-1, 13096-1, 13097-1, 13098-1, 13099-1, 13100-1, 13101-1, 13102-1, 13103-1, 13104-1, 13105-1, 13106-1, 13107-1, 13108-1, 13109-1, 13110-1, 13111-1, 13112-1, 13113-1, 13114-1, 13115-1, 13116-1, 13117-1, 13118-1, 13119-1, 13120-1, 13121-1, 13122-1, 13123-1, 13124-1, 13125-1, 13126-1, 13127-1, 13128-1, 13129-1, 13130-1, 13131-1, 13132-1, 13133-1, 13134-1, 13135-1, 13136-1, 13137-1, 13138-1, 13139-1, 13140-1, 13141-1, 13142-1, 13143-1, 13144-1, 13145-1, 13146-1, 13147-1, 13148-1, 13149-1, 13150-1, 13151-1, 13152-1, 13153-1, 13154-1, 13155-1, 13156-1, 13157-1, 13158-1, 13159-1, 13160-1, 13161-1, 13162-1, 13163-1, 13164-1, 13165-1, 13166-1, 13167-1, 13168-1, 13169-1, 13170-1, 13171-1, 13172-1, 13173-1, 13174-1, 13175-1, 13176-1, 13177-1, 13178-1, 13179-1, 13180-1, 13181-1, 13182-1, 13183-1, 13184-1, 13185-1, 13186-1, 13187-1, 13188-1, 13189-1, 13190-1, 13191-1, 13192-1, 13193-1, 13194-1, 13195-1, 13196-1, 13197-1, 13198-1, 13199-1, 13200-1, 13201-1, 13202-1, 13203-1, 13204-1, 13205-1, 13206-1, 13207-1, 13208-1, 13209-1, 13210-1, 13211-1, 13212-1, 13213-1, 13214-1, 13215-1, 13216-1, 13217-1, 13218-1, 13219-1, 13220-1, 13221-1, 13222-1, 13223-1, 13224-1, 13225-1, 13226-1, 13227-1, 13228-1, 13229-1, 13230-1, 13231-1, 13232-1, 13233-1, 13234-1, 13235-1, 13236-1, 13237-1, 13238-1, 13239-1, 13240-1, 13241-1, 13242-1, 13243-1, 13244-1, 13245-1, 13246-1, 13247-1, 13248-1, 13249-1, 13250-1, 13251-1, 13252-1, 13253-1, 13254-1, 13255-1, 13256-1, 13257-1, 13258-1, 13259-1, 13260-1, 13261-1, 13262-1, 13263-1, 13264-1, 13265-1, 13266-1, 13267-1, 13268-1, 13269-1, 13270-1, 13271-1, 13272-1, 13273-1, 13274-1, 13275-1, 13276-1, 13277-1, 13278-1, 13279-1, 13280-1, 13281-1, 13282-1, 13283-1, 13284-1, 13285-1, 13286-1, 13287-1, 13288-1, 13289-1, 13290-1, 13291-1, 13292-1, 13293-1, 13294-1, 13295-1, 13296-1, 13297-1, 13298-1, 13299-1, 13300-1, 13301-1, 13302-1, 13303-1, 13304-1, 13305-1, 13306-1, 13307-1, 13308-1, 13309-1, 13310-1, 13311-1, 13312-1, 13313-1, 13314-1, 13315-1, 13316-1, 13317-1, 13318-1, 13319-1, 13320-1, 13321-1, 13322-1, 13323-1, 13324-1, 13325-1, 13326-1, 13327-1, 13328-1, 13329-1, 13330-1, 13331-1, 13332-1, 13333-1, 13334-1, 13335-1, 13336-1, 13337-1, 13338-1, 13339-1, 13340-1, 13341-1, 13342-1, 13343-1, 13344-1, 13345-1, 13346-1, 13347-1, 13348-1, 13349-1, 13350-1, 13351-1, 13352-1, 13353-1, 13354-1, 13355-1, 13356-1, 13357-1, 13358-1, 13359-1, 13360-1, 13361-1, 13362-1, 13363-1, 13364-1, 13365-1, 13366-1, 13367-1, 13368-1, 13369-1, 13370-1, 13371-1, 13372-1, 13373-1, 13374-1, 13375-1, 13376-1, 13377-1, 13378-1, 13379-1, 13380-1, 13381-1, 13382-1, 13383-1, 13384-1, 13385-1, 13386-1, 13387-1, 13388-1, 13389-1, 13390-1, 13391-1, 13392-1, 13393-1, 13394-1, 13395-1, 13396-1, 13397-1, 13398-1, 13399-1, 13400-1, 13401-1, 13402-1, 13403-1, 13404-1, 13405-1, 13406-1, 13407-1, 13408-1, 13409-1, 13410-1, 13411-1, 13412-1, 13413-1, 13414-1, 13415-1, 13416-1, 13417-1, 13418-1, 13419-1, 13420-1, 13421-1, 13422-1, 13423-1, 13424-1, 13425-1, 13426-1, 13427-1, 13428-1, 13429-1, 13430-1, 13431-1, 13432-1, 13433-1, 13434-1, 13435-1, 13436-1, 13437-1, 13438-1, 13439-1, 13440-1, 13441-1, 13442-1, 13443-1, 13444-1,