

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.0. Art der baulichen Nutzung

SO Klinik Schönsicht Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind: Kur-, Reha-, Kinder- und Jugendklinik mit zugehörigen Einrichtungen (z.B. Bettenhäuser, Kindergarten, Kindertageseinrichtung, betriebserneite Gastronomie, Sport- und Spielfläche etc.), Wäscherei, Verwaltungseinrichtungen, Therapie- und Schulungseinrichtungen, Anlagen zur Nah- und Fernwärmeversorgung

0.0.1. Für Anlagen der Nah- u. Fernwärmeversorgung wird eine Genehmigungsfreistellung gem. Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen.

0.1. Gestaltung der baulichen Anlagen:

Die genaue Geländeneigung sowie die Geländehöhen des Urgeländes und des geplanten Geländes an den Gebäudeecken und an der Straße in Bezug zum Erdgeschoss sind jeweils im Grundriss, Schnitt und in den Ansichten bis zur Grundstücksgrenze darzustellen.

Für Hauptgebäude ist eine Abstandsfläche von 0,3 H einzuhalten, mindestens jedoch 3,00 m (abweichende Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

0.1.1. Hauptgebäude

Table with 2 columns: Gebäudefeldtyp 1 and III + DG, wobei das untere Vollgeschoss (UG) bergseits vollflächig erdberührend sein muss. Details include fireproofing, roof slope, and wall height.

Def. Wandhöhe: Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK EGF) bis gedachter Schnittpunkt Außenwand mit der Dachoberfläche, an der traufseitig Außenwand gemessen. OK EGF bis gedachter Schnittpunkt Außenwand mit der Dachoberfläche, an der traufseitig Außenwand gemessen. OK EGF bis gedachter Schnittpunkt Außenwand mit der Dachoberfläche, an der traufseitig Außenwand gemessen.

Table with 2 columns: Gebäudefeldtyp 2 and III. Details include fireproofing, roof slope, and wall height.

Def. Wandhöhe: Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK EGF) bis gedachter Schnittpunkt Außenwand mit der Dachoberfläche, an der traufseitig Außenwand gemessen. OK EGF bis gedachter Schnittpunkt Außenwand mit der Dachoberfläche, an der traufseitig Außenwand gemessen.

0.1.2. Nebengebäude

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude ist eine Abstandsfläche von 0,3 H einzuhalten, mindestens jedoch 1,00 m (abweichende Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO).

Table with 2 columns: Nebengebäude and details for roof slope and wall height.

Table with 2 columns: Garagen und Carports and details for fireproofing and roof slope.

Table with 2 columns: Stellplätze and details for roof slope and wall height.

Table with 2 columns: Einfriedungen and details for height and area.

Table with 2 columns: Abrisungen und Aufschüttungen and details for height and area.

A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen (gem. Anlage zur PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: SO and SO Klinik Schönsicht Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zulässige überbaubare Grundfläche

Table with 2 columns: Bauquartier Nord, Süd, West and GR, WH max, SD values.

Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden.

2.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Table with 2 columns: III and (gem. § 21a Abs. 1 BauNVO zählen Garagenetage nicht zu den Vollgeschossen)

Table with 2 columns: 697.2 and Bezugshöhe iNN OK EGF bis für jeweilige Wandhöhe (sh. textl. Festsetzung 0.1.1)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1. offene Bauweise

Table with 2 columns: 3.2. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1. öffentliche Straße
4.2. Straßenbegrenzungslinie
4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
4.4. Ein- und Ausfahrt Tiegarage
4.5. Befestigte betriebserneite Verkehrs- und Nutzfläche
4.6. Fußwege

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Table with 2 columns: 5.1. Versorgungsanlage Elektrizität (Trafo)

6. Sonstige Planzeichen

- 6.1. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
6.2. Umgrenzung von Flächen für Tiegaragen und deren Zufahrten
6.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
6.4. Baumfallgrenze (sh. textl. Festsetzung 0.5)

7. Grünordnung

- 7.1. Spielplatz
7.2. Spiel- und Sportbereich
7.3. Wertvolle zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume
7.4. Anpflanzung Bäume (exakter Standort abhängig von Sparten)
7.5. private Grünflächen (Gartenflächen)
7.6. Wiese überstellt mit fruchttragenden Einzelbäumen
7.7. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (P) sowie Gebüsche u. Hecken mit artenreichen Säumen (S)
7.8. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (= interne Ausgleichsflächen) mit folgenden Bindungen:
7.8.1. Zum Erhalt festgesetzte Fläche mit Bäumen und Sträuchern
7.8.2. Zur Pflanzung eines Feldgehölzes festgesetzte Fläche
7.8.3. Zur Pflanzung mesophiler Gebüsche und Hecken festgesetzte Fläche
7.8.4. Festgesetzte Fläche zur Pflanzung Gebüsche und Hecken südexponiert; hoher Anteil von Randbereichen durch starke Buchungen, entlang Südseite artenreiche Säume
7.8.5. extensive Wiese mit Mähmanagement
7.9. Flächen für Niederschlagswasserrückhaltung: Feucht- und Nasswiese
7.10. Fassadenbegrünung
7.11. Kaltluftzone freihalten

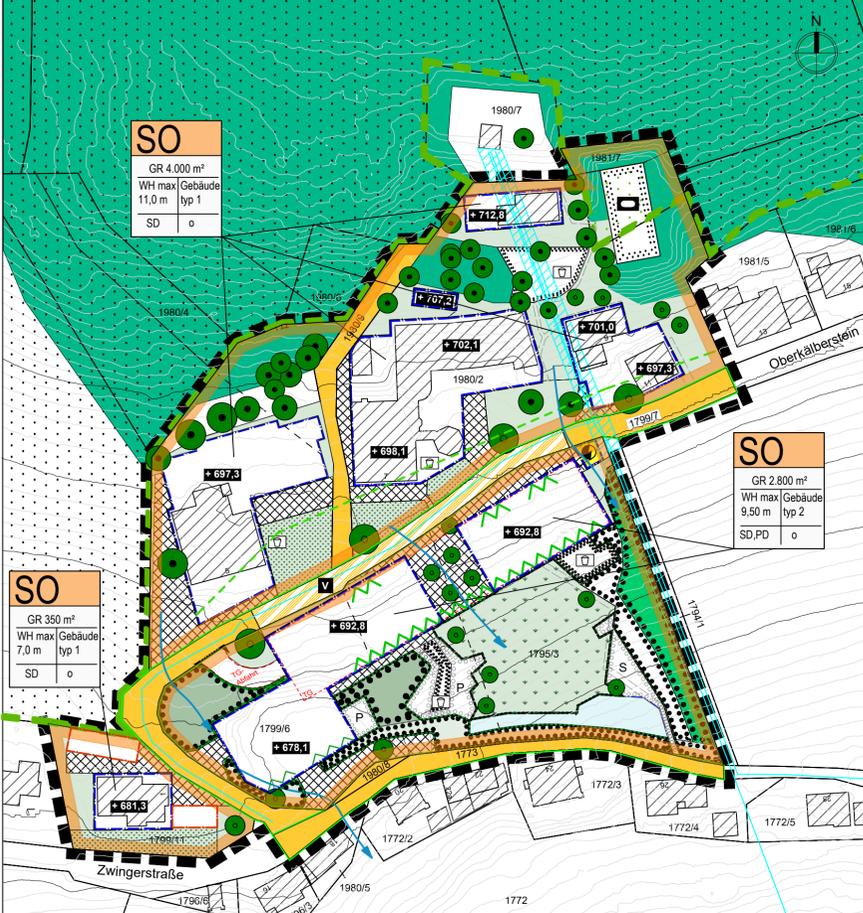
PLANLICHE HINWEISE NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Grundstücksgrenzen innerhalb der Parzellen
bestehende Gebäude
Grenze Landschaftsschutzgebiet BGL 12 "Rostwald/Stangaß"
Höhenlinien URGELÄNDE (1m-Schritte)
bestehender Sportplatz
bestehender Wald
Trinkwasserhauptleitungen mit Schutzstreifen (Markt Berchtesgaden) - sh. C) Nr. 8

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE

- Gebietsart gem. BauNVO (sh. Festsetzung A.1.1)
Zulässige Grundfläche im Bauquartier (sh. Festsetzung A.2.1)
Zulässige talseitige Wandhöhe ab festgesetzter Höhe über Normalnull (iNN) (sh. Festsetzung B.0.1.1)
Zulässige Dachform SD = Satteldach PD = Pultdach (sh. Festsetzung B.0.1.1)
Zulässige Bauweise = offene Bauweise (sh. Festsetzung A.3.1)

BP "SO Klinik Schönsicht" M 1:1000



Bei der Entwurf von Dächern und Belagsflächen ist in folgender Reihenfolge vorzugehen:

- a) wo immer möglich direkte Versickerung
b) Sammlung in Zisternen und Rückführung in natürlichen Kreislauf: Beregnung
c) Sammlung in Zisternen und Verwendung als Brauchwasser: Brunnen, Spielplätze,...

Nicht genutztes Regenwasser ist zu versickern. Notüberläufe sollen, sofern vorhanden an den RW Kanal angeschlossen werden. Bei nicht sicherem Untergrund ist in der Regenwasserkanal anzuschließen.

0.4. Vorsorgender Bodenschutz:

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner/ihrer Nutzung zuzuführen. Es wird eine max. Aufwuchshöhe von 2 m für Oberboden (DIN 18915) und maximal 3 m für Unterboden und Untergrund empfohlen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind zum Schutz vor Erosion mit einer Zwischenansaat gem. Anlage 10.6 Pflanzliste Nr. 8 anzusäen. Hierfür ist ausschließlich heimisches Saatgut zu verwenden.

0.5. Baumfallzone:

Baumfallzone: Bei Neu- und Um- bzw. Anbauten innerhalb der Baumfallzone sind geeignete statische Maßnahmen zu ergreifen, um die Einsturzgefahr durch Baumfall zu minimieren. Ein Nachweis darüber ist mit dem Bauantrag vorzulegen. Die Bemessung der Baumfallzone bezieht sich auf den tatsächlich vorhandenen Waldrand und umfasst (von dort aus) immer eine Gesamtbreite von 40 m.

C) HINWEISE

- 1. Müllentsorgung
Bei der Planung der einzelnen Gebäude sind die Vorschriften der Abfallwirtschaftsatzung des ZAS zu beachten, insbesondere die Ausweisung von ausreichend Stellplätzen für die Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems. Diese sind in den Flächen des Planzeichens 4.5 enthalten.
2. Landwirtschaftliche Immissionen
Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die daraus resultierenden Immissionen (bspw. Geruch, Geräusche, Arbeit am Wochenende usw.) sind zu dulden.
3. Denkmalschutz
Eventuell beim Bau zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
4. Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH
Im überplanten Bereich befinden sich unterirdische technische Versorgungseinrichtungen (Kabel). Die Trassen (0,5 m rechts und links der Achse) sind grundsätzlich von Befliegung freizuhalten. Sind die erforderlichen Pflanzabstände (z.B. Bäume mind. 2,5 m zur Trassenachse) nicht einzuhalten, sind in Abstimmung mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Zur Koordination von Neuverlegungen ist dem Versorgungsträger Beginn und Anlauf von Erschließungsmaßnahmen frühzeitig (mind. 3 Monate) schriftlich mitzuteilen. Die Merkblätter "Schutz der Verteilungsanlagen" und "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.
5. Löschwasserversorgung
Bei der Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches), Tabelle 1, anzuwenden. Die Abstände der Hydranten richten sich nach der Empfehlung der AGBF (Arbeitsgemeinschaft der Leitenden und Leiter der Berufsfeuerwehren).
6. Brandschutz
Da die örtliche zuständige Feuerwehr (Wasserspeicher) das Plangebiet nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“ des Bayerischen Feuerwehrgesetzes erreichen kann, gilt im Rahmen der Brandschutzplanung (Objektplanung) ein erhöhter Sicherheitsstandard. Details dazu sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung mit den zuständigen Behörden zu klären.
7. Altlasten
Treten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten auf, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgaden oder das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.
8. Trinkwasserhauptleitung mit Schutzstreifen (Markt Berchtesgaden)
Die nachrichtlich dargestellten Trinkwasserhauptleitungen dürfen nicht überbaut werden. Beidseitig der HL ist jeweils ein Schutzstreifen von 3,0 m Breite vorzusehen. Die Regelüberdeckung der Leitungen beträgt 1,50 m; diese darf weder über, noch unterschritten werden. Unvermeidbare Bau- und Abtragungsarbeiten und zugehörige Schutzmaßnahmen sind frühzeitig vorab mit dem Markt Berchtesgaden abzustimmen.
9. Lärmschutz
Hinsichtlich des Lärmschutzes sind dabei die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Teil 1 von 3: Plandarstellung mit Festsetzungen

BEBAUUNGSPLAN Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan

"SO Klinik Schönsicht" Gemeinde Bischofswiesen



M 1:1000

Entwurf: 18.07.2023
geändert: 19.12.2023
geändert: 12.03.2024
Endfassung:

Planfertiger: Arc Architekten Partnerschaft mbB Brennecke-Kilian-Kohlmeier-Leidt-Riesinger Alfons-Hundersacker-Str. 11 94364 Bad Birnbach
Grünordnung: FreiRaumArchitekten Wamsler-Rohloff-Wirzmler Ulrike Bachgasse 15 93047 Regensburg

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat Bischofswiesen hat in seiner Sitzung am 24.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans "SO Klinik Schönsicht" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans „SO Klinik Schönsicht“ i. d. F. vom 18.07.2023 hat in der Zeit vom 30.08.2023 bis 04.10.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans „SO Klinik Schönsicht“ i. d. F. vom 18.07.2023 hat in der Zeit vom 21.08.2023 bis 29.09.2023 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 14.11.2023 und 19.12.2023 die dazu eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans "SO Klinik Schönsicht" i.d.F. vom 19.12.2023 gebilligt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "SO Klinik Schönsicht" mit der Begründung i. d. F. vom 19.12.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2023 bis 30.01.2024 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans "SO Klinik Schönsicht" mit der Begründung i. d. F. vom 19.12.2023 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.12.2023 bis 30.01.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 20.12.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
7. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 12.03.2024 die dazu eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Entwurf des Bebauungsplans "SO Klinik Schönsicht" i.d.F. vom 12.03.2024 gebilligt.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "SO Klinik Schönsicht" mit der Begründung i. d. F. vom 12.03.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt.
9. Der Entwurf des Bebauungsplans "SO Klinik Schönsicht" mit der Begründung i. d. F. vom 12.03.2024 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeinde Bischofswiesen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan "SO Klinik Schönsicht" mit der Begründung i. d. F. vom als Satzung beschlossen.
11. Ausgefertigt: Bischofswiesen, den

Thomas Weber, 1. Bürgermeister

12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan "SO Klinik Schönsicht" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HSt BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Thomas Weber, 1. Bürgermeister