

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, betriebsinterne Gastronomie, Sport- und Spielfläche etc.), Wäscherei, Verwaltungseinrichtungen, Therapie- und Schulanlagen, 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: Details (Gebäudetyp 1, Firstrichtung, Dachform, etc.) and Requirements (III + DG, parallel to side, etc.)

Def. Wandhöhe: Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK EGFBB) bis gedachter Schnittpunkt Außenwand...

Table with 2 columns: Details (Gebäudetyp 2, Firstrichtung, Dachform, etc.) and Requirements (III, parallel to side, etc.)

Def. Wandhöhe: Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK EGFBB) bis gedachter Schnittpunkt Außenwand...

0.1.2. Nebengebäude

Für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude ist eine Abstandsfläche von 0,3 H einzuhalten, mindestens jedoch 1,00 m...

Table with 2 columns: Details (Nebengebäude, Dachform, Wandhöhe) and Requirements (Satteldach, Flachdach, max. 6,50 m)

Table with 2 columns: Details (Garagen und Carports, Mindestabstand, Dachform) and Requirements (Garagen: 5m, Carports: 3m)

Table with 2 columns: Details (Stellplätze, Flächenzulassung) and Requirements (Nicht überdeckte, Flächenzulassung bis 1,00 m)

Table with 2 columns: Details (Einfriedungen, Zaunhöhe) and Requirements (Zaunhöhe: 1,00 m, Zaunart: geschlossene Mauer)

0.1.4. Abgrabungen und Aufschüttungen: Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im jeweils notwendigen Maß...

0.1.5. Stützwände

0.1.5.1. Höhe: Stützwände sind auch außerhalb des Baufensters mit einer max. Höhe von 3,5 m über Urgelände zulässig...

0.1.5.2. Abstandflächen: Für Stützwände gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO. Notwendige Absturzsicherungen werden hierbei nicht angerechnet...

0.1.5.3. Gestaltung: Stützmauern sind - je nach Höhe und statischem Erfordernis als Trockenmauer (aus lokalem oder regionalem Material)...

0.2. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

0.2.1. Erhalt von Vegetation

0.2.1.1. Wertvolle, zum Erhalt festgesetzte Einzelbäume (Planzeichnungen 7.3)

Wertvolle Einzelbäume sind zu erhalten. Zum Schutz der Bäume ist während der Baumaßnahmen eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

0.2.1.2. Erhalt der östlichen Bestandhecke (Planzeichnungen 7.8.1)

Die bestehende Baum- und Strauchhecke einschl. Unterwuchs/Krautschicht ist zu erhalten und ökologisch weiterzuentwickeln. Müssen im Zuge von Pflegemaßnahmen Bäume oder Sträucher gefällt werden...

0.2.2. Neuanlage Feldgehölze, Mesophile Gebüsche u. Hecken, Gebüsche u. Hecken mit Staudensaum

Mindestpflanzqualitäten: Bäume: 3 x v m, B., Stammumfang 12-14 oder verpfl. Heister 150-200

Die Neupflanzungen sind ausschließlich mit autochthonem Pflanzenmaterial, zertifiziert nach EAB - Herkunftsregion 6.2, auszuführen. Pflanzabstand max. 1,50 x 1,50 m...

0.2.2.1. Auenwahl für die Säume sh. Anhang 10.6. zur Begründung (Pflanzliste Nr. 6: Ansaat Saum- und Staudenflur, trockenwarmer Standort).

0.2.3. Wiesenflächen, mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (Planzeichnungen 7.8.5)

Die Neuanσαat der Wiesenflächen ist mittels einer Initialbegründung durch Übertragung von Saatgut von geeigneten Spenderflächen aus der Umgebung vorzunehmen. Artenzusammensetzung sh. Anhang 10.6.

Pflege nach der Fertigstellungspflege: zweischürig mit Mahgutabfuhr, 1. Schnitt nicht vor 15. Juni, 2. Schnitt: Ende Sept. bis Mitte Oktober...

0.2.4. Feucht- und Nasswiese (Planzeichnungen 7.8.6)

Ansaat und Entwicklung zu einer mäßig artenreichen seggen- oder binsenreichen Feucht- und Nasswiese. Die Ansaat ist mittels einer Initialbegründung durch Übertragung von Saat- oder Pflanzgut...

0.2.4.1. Pflege: jährlicher Schnitt mit Mahgutabfuhr, Schnitt nicht vor 15. Juni, keine Düngung, keine Mulchmahd, jährliche Neophytenkontrolle

0.2.5. Wiese überstellt mit fruchttragenden Einzelbäumen (Planzeichnungen 7.6)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Halbstamm 3 x v mB, STU 12-14 Pro 100 m² Wiese ist ein Baum zu pflanzen, Artenauswahl sh. Anhang 10.6.

0.2.6. Einzelbaumpflanzung (Planzeichnungen 7.4)

Mindestpflanzqualität: 3 x v mB, STU 18-20 Unter zu pflanzenden Bäumen ist, je nach Nutzung, wassergerudene Decke, naturnahe Unteraas oder Wiesenfläche vorzusehen...

A) Zeichenerklärung für die planlichen Festsetzungen

(gem. Anlage zur PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. 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 (4.000 m², 2.800 m², 350 m²)

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

2.2. Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

III (gem. § 21a Abs. 1 BauNVO zählen Garagenetage nicht zu den Vollgeschossen)

2.3. Bezugshöhe iNN OK EGFBB für jeweilige Wandhöhe (sh. textil. Festsetzung 0.1.1)

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

3.1. offene Bauweise

3.2. Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1. öffentliche Straße, 4.2. Straßenbegrenzungslinie, 4.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, 4.4. Ein- und Ausfahrt Tiegarage, 4.5. Befestigte betriebsinterne Verkehrs- und Nutzfläche, 4.6. Fußwege

5. Flächen für Versorgungsanlagen

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. textil. 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, 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 süd exponiert; 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

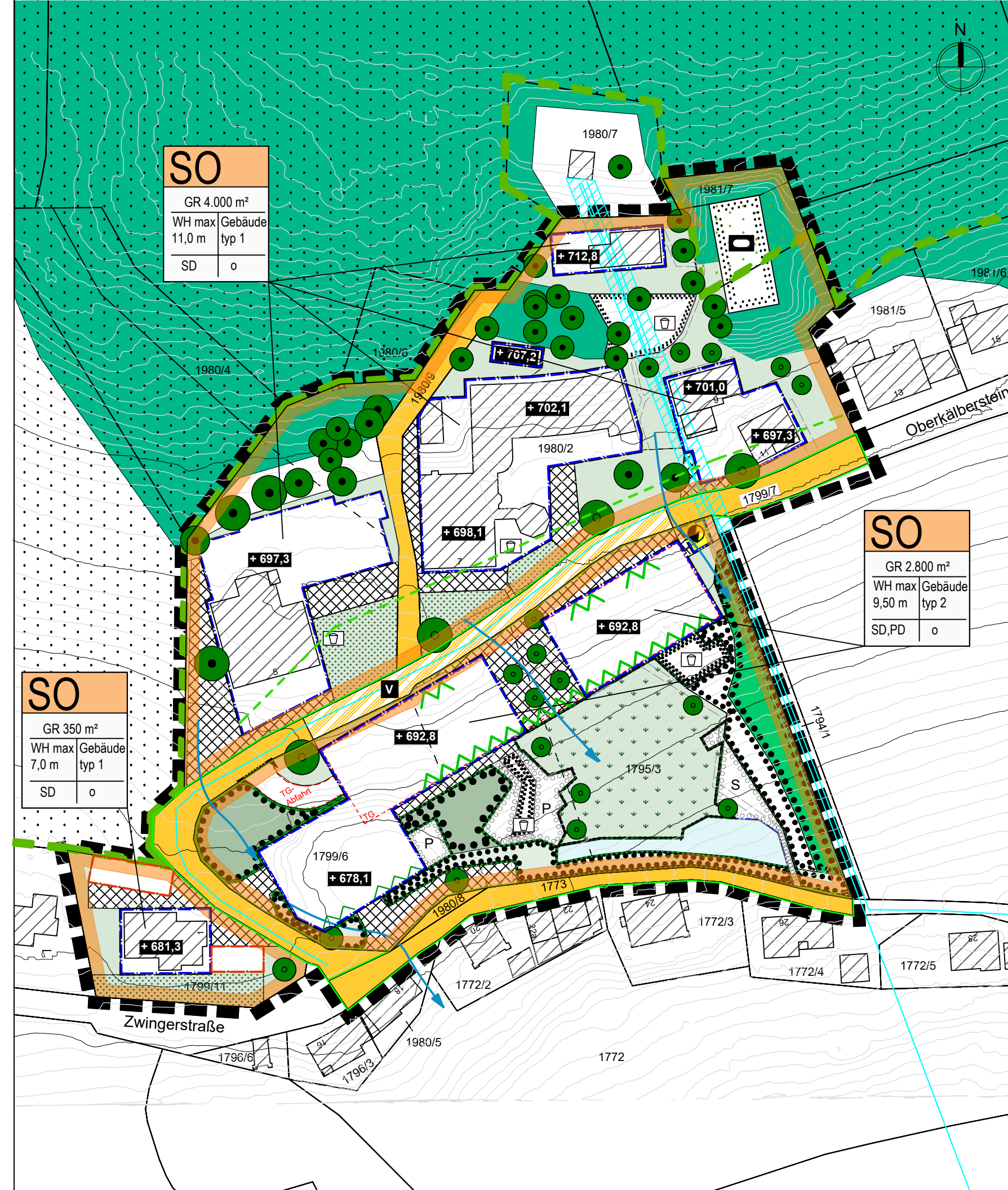
PLANLICHE HINWEISE NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

- Grundstücksgrenzen innerhalb der Parzellen, bestehende Gebäude, Grenze Landschaftsschutzgebiet BGL 12 "Rostwald/Stangaa", 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: Beregung, 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 Grundwasserstand ist in der Regenwasserkanal anzuschließen.

0.4. Vorsorgender Bodenschutz:

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterböden 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...

0.5. Baumfallzone:

Baumfallzone: Bei Neu- und Um- bzw. Neubauten 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 Abfallwirtschaftssetzung des ZAS zu beachten... 2. Landwirtschaftliche Immissionen: Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an... 3. Denkmalschutz: Eventuell beim Bau zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht... 4. Versorgungseinrichtungen der Bayererz Netz GmbH... 5. Löschwasserversorgung: Bei der Bemessung der Löschwasserversorgungsanlage ist das Arbeitsblatt W 405 des DVGW... 6. Brandschutz: Da die örtliche zuständige Feuerwehr Schutzfragen das Plangebiet nicht innerhalb der 10-minütigen Hilfsfrist gemäß der Vollzugsbekanntmachung 1.2 zu Art. 1 „Aufgaben der Gemeinden“... 7. Altlasten: Treten aufgrund von Bodenuntersuchungen oder während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten auf... 8. Trinkwasserhauptleitung mit Schutzstreifen (Markt Berchtesgaden) Die nachrichtig dargestellten Trinkwasserhauptleitungen dürfen nicht überbaut werden... 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...

Official planning document header for 'SO Klinik Schönsicht' in Gemeindef Bischofswiesen. It includes the title 'BEBAUUNGSPLAN Nr. 55 mit integriertem Grünordnungsplan', the scale 'M 1:1000', and the date of the plan '18.07.2023'. The author is 'Arc Architekten Partnerschaft mbB'. It also contains a table of revision dates and a 'VERFAHRENSVERMERKE' section detailing the planning process, including public hearings and council decisions. The document is signed by 'Thomas Weber, 1. Bürgermeister'.