



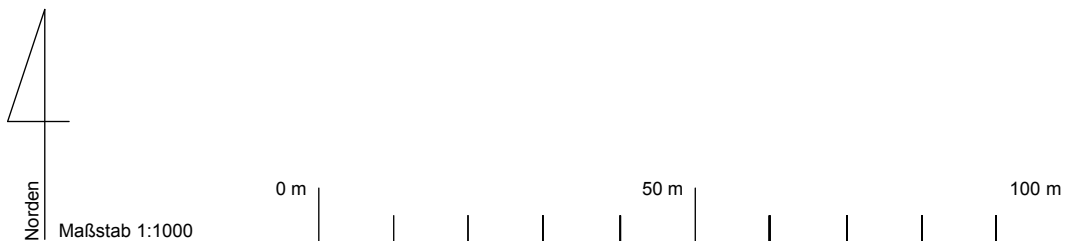
GEMEINDE BAD WIESSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "KLINIK JÄGERWINKEL"

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

Teil B - Begründung



von Angerer Architekten und Stadtplaner

Perhamerstr. 66 | 80687 München | Tel.: 089 - 561602 | Fax: 089 - 561658 | mail@vonangerer.de

München, den 24.04.2018

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 64
"Klinik Jägerwinkel"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

der Gemeinde Bad Wiessee

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Perhamerstr. 66 | 80687 München | Tel.: 089 - 561602 |
Fax: 089 - 561658 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

1.0 Rahmenbedingungen

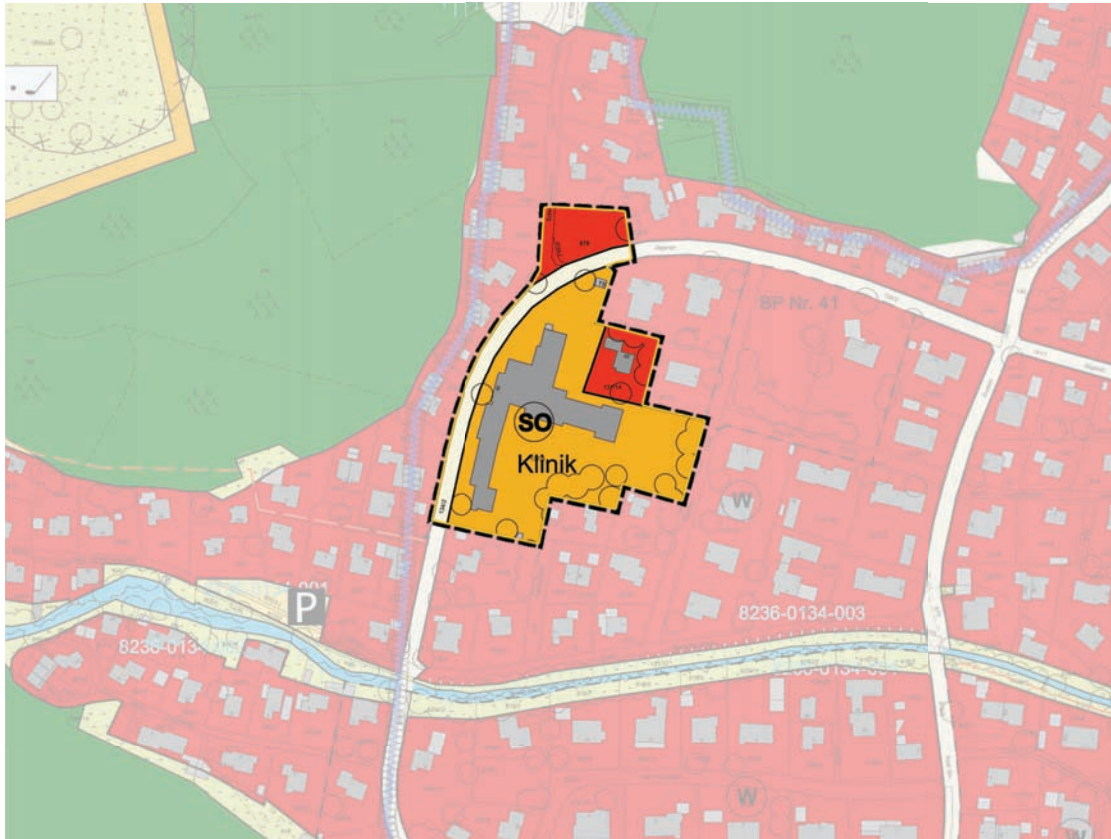
1.1 Lage des Planungsgebietes



Lage im Ort (Auszug aus der topographischen Karte)

Das Planungsgebiet liegt im Nordwesten von Bad Wiessee in einer Entfernung von ca. 1,8 km zum Rathaus. Das Planungsgebiet grenzt im Westen an die westlich der Jägerstraße liegende Bebauung, im Süden, Osten und Norden ebenfalls an bebaute Grundstücke. Das Gebiet ist bereits weitgehend bebaut, lediglich eine Parzelle an der Kreuzung Schmerbachgrund, Jägerstraße sowie der östliche Teil des großen Klinikgrundstücks sind unbebaut. Auf einem Grundstück befindet sich derzeit noch ein Einfamilienhaus, was jedoch für die Neubebauung abgebrochen werden soll. Das Klinikgrundstück fällt von Südwesten nach Nordosten um ca. 7 m. Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich wertvoller Gehölzbestand.

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes



rechtskräftiger Flächennutzungsplan (Auszug)

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Wiessee ist der größte Teil des Planungsgebiets als Sondergebiet "Klinik" und zwei kleinere Grundstücke als Wohnbaufläche dargestellt. Die Flächenabgrenzungen decken sich daher nicht ganz mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Flächennutzungsplan wird zu gegebener Zeit angepasst.

1.3 Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die bereits bestehende Jägerstraße und im Südosten über die Riehlstraße.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die vorhandene zentrale Kanalisation des Zweckverbandes Abwasser Tegernsee, die Wasserversorgung über das vorhandene Leitungsnetz.

Das Planungsgebiet wird von dem Elektrizitätswerk Tegernsee mit Energie versorgt.

Für die Müllbeseitigung in der Gemeinde Bad Wiessee ist der Landkreis Miesbach zuständig.

2.0 Ziel und Zweck der Planung



Luftbild Bestand

Die Privatklinik "Jägerwinkel am Tegernsee" hat einen Erweiterungsbedarf. Mit dem Erwerb von zwei zusätzlichen Grundstücken und der Inanspruchnahme von noch unbebauten Flächen wurde ein Erweiterungskonzept für die Klinik entwickelt. Zur Umsetzung dieses Bauvorhabens ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Durch entsprechende Festsetzungen wird die bestehende Nutzung einer Klinik festgelegt und der Erhalt und die Weiterentwicklung der für Bad Wiessee wichtigen Klinik gesichert.

3.0 Verfahren

Bei der Entwicklung des zum Großteil bebauten Grundstücks handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die im Bebauungsplan zulässige Grundfläche übersteigt nicht die Höchstwerte des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b) genannten Schutzgüter bestehen nicht. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ist hiermit zulässig. Die Umweltprüfung entfällt gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB.

4.0 Planungskonzept

4.1 Städtebauliches Konzept



Planungskonzept (Hein Kreinecker Architekten + Ingenieure)

Das städtebauliche Konzept sieht die Erweiterung der bestehenden Bebauung im Westen des Planungsgebietes Richtung Osten vor. Die neuen Gebäude umfassen Behandlungszimmer, Patientenzimmer und ein Therapiebad sowie eine Tiefgarage.. Auf dem Grundstück nördlich der Jägerstraße sollen auch Wohnungen für Mieter, die die Pflegeeinrichtung der Klinik Jägerwinkel nutzen (betreutes Wohnen) und eine kleine Pflegestation entstehen. Die neuen Gebäude orientieren sich in der Höhenentwicklung und Dachgestaltung an die bereits bestehende Bebauung. Es sind zwei- bis dreigeschossige Gebäude mit flach geneigten Satteldächern geplant. Lediglich im Bereich eines geplanten Therapiebades ist ein Gebäudetrakt mit einem Flachdach als Anbau an ein bestehendes Satteldachgebäude vorgesehen.

Die für die Einrichtung erforderlichen Stellplätze werden in einer neu zu errichtenden Tiefgarage im Nordosten des Planungsgebietes und auf oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. Die Gemeinschaftsstellplätze werden über eine Zufahrt im Norden des Planungsgebietes von der Jägerstraße aus erschlossen. Für das SO 2 (Betreutes Wohnen) ist eine eigene Tiefgarage unter dem neuen Gebäude festgesetzt.

4.2 Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf die Festlegung erhaltenswerter Bäume und die gärtnerische Nutzung der nicht versiegelten Flächen. Ferner wurde festgelegt, dass für die Flächenversiegelung wasserdurchlässige Befestigungen verwendet werden sollen. Zum Nachweis der geforderten Grünordnungsmaßnahmen ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5.0 Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Klinik" und auf dem nördlichen Grundstück mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen" festgesetzt. Innerhalb des Sondergebietes "Klinik" (SO 1) sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Patientenzimmer
- b) Räume für den klinischen Betrieb
- c) Gastronomie
- d) In einem besonders festgesetzten Bereich im Süden des Geltungsbereichs auch maximal 15 Wohnungen für Patienten, die hier für einen längeren Aufenthalt wohnen können und die Einrichtungen der Klinik nutzen.

Im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" (SO 2) sind die Errichtung einer Pflegestation und Wohnungen für Mieter, die die Pflegeeinrichtung der Klinik Jägerwinkel nutzen wollen, zulässig. Allgemeines Wohnen ist unzulässig.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung maximal zulässiger Grundflächen und maximale Wandhöhen geregelt. Die Wandhöhen werden zur besseren Überprüfbarkeit auf exakte Werte über NN festgesetzt. Anhand der bestehenden Höhenlinien können die tatsächlichen Wandhöhen leicht ermittelt werden.

5.3 Überbaubare Flächen

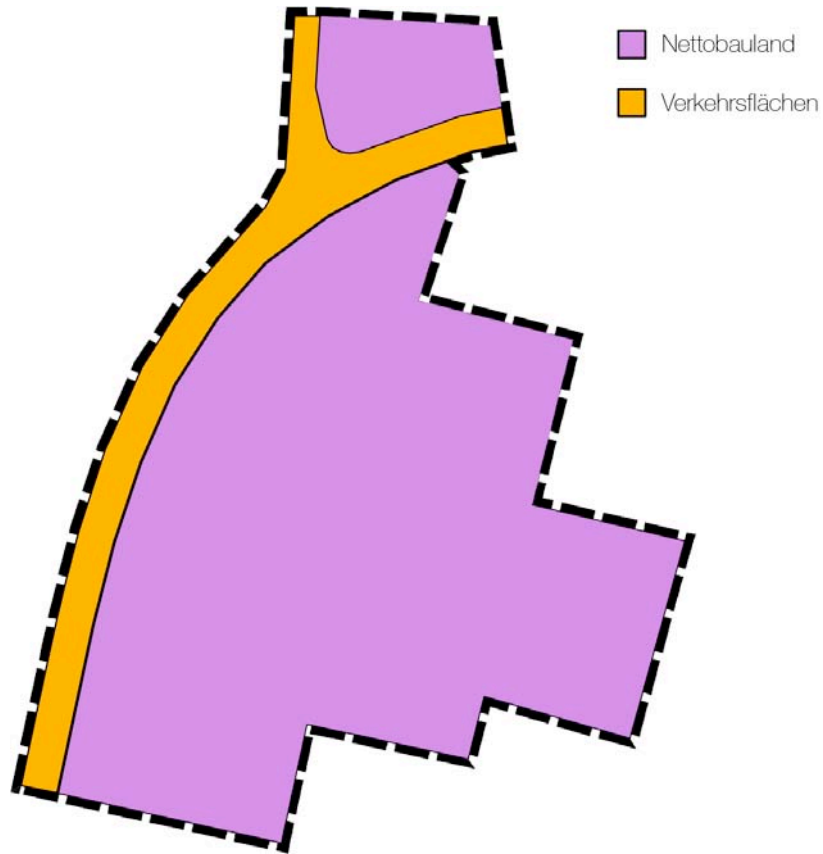
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen wurden so gefasst, dass das von einem Architekturbüro entwickelte städtebauliche Konzept umgesetzt werden kann.

5.4 Gestaltung

Für die Gestaltung der Gebäude gilt im wesentlichen die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Wiessee. Abweichungen, wie das bereits zitierte Flachdach, wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen für zulässig erklärt.

6.0 Flächenbilanz

6.1 Flächenaufteilung



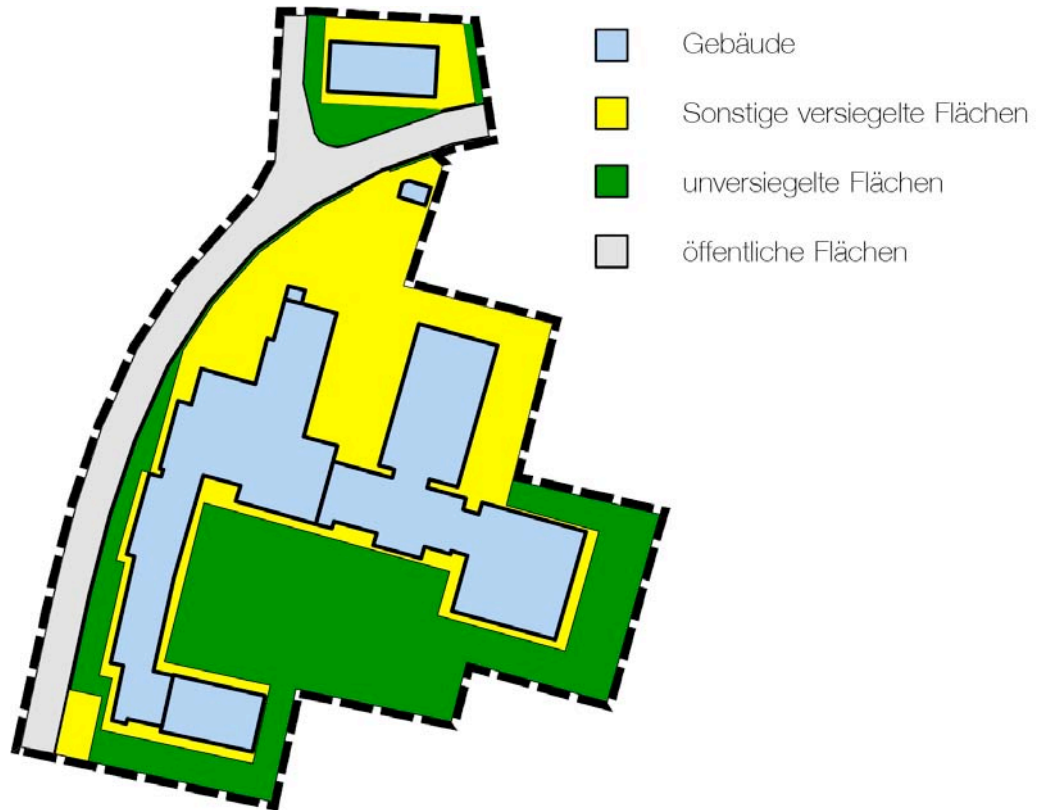
Bruttobauland (Geltungsbereich):	1,59 ha	=	100,0 %
----------------------------------	---------	---	---------

Davon entfallen auf:

Nettobauland (Grundstückflächen SO 1 + SO 2):	1,38 ha	=	86,8 %
--	---------	---	--------

Verkehrsflächen:	0,21 ha	=	13,2 %
------------------	---------	---	--------

6.2 Angaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Flächenversiegelung



SO 1 „Klinik“

Grundstück = 12.735 m²

GR Gebäude = 4.303 m²

-> GRZ = 0,34

GR Gesamt = 8.091 m²
(mit Flächen §19 Abs. 4 BauNVO)

-> GRZ = 0,64
(mit Flächen §19 Abs. 4 BauNVO)

SO 2 „Betreutes Wohnen“

Grundstück = 1.054 m²

GR Gebäude = 312 m²

-> GRZ = 0,30

GR Gesamt = 740 m²
(mit Flächen §19 Abs. 4 BauNVO)

-> GRZ = 0,70
(mit Flächen §19 Abs. 4 BauNVO)

7.0 Realisierung

7.1 Bodenordnende Maßnahmen

Da die Grundstücke sich bereits im Besitz des Eigentümers der Klinik befinden, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

7.2 Erschließungskosten

Nachdem sämtliche Grundstücke im Planungsgebiet bereits erschlossen sind, fallen keine Erschließungskosten an.

München, 24. April 2018

Bad Wiessee, 24. April 2018



.....
E. v. Angerer

.....
Peter Höß, Erster Bürgermeister