



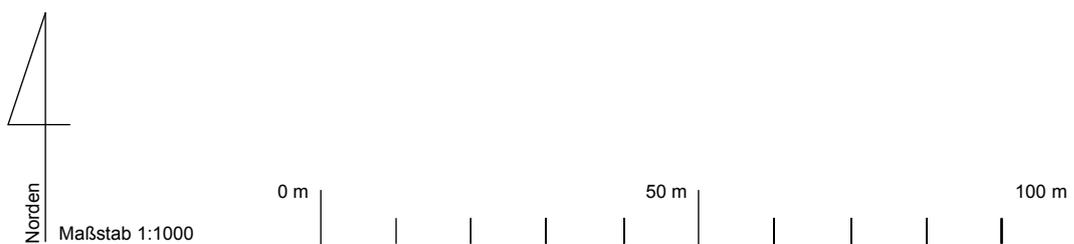
GEMEINDE BAD WIESSEE

BEBAUUNGSPLAN NR. 64 "KLINIK JÄGERWINKEL"

Im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

Teil A - Planzeichnung mit Textteil

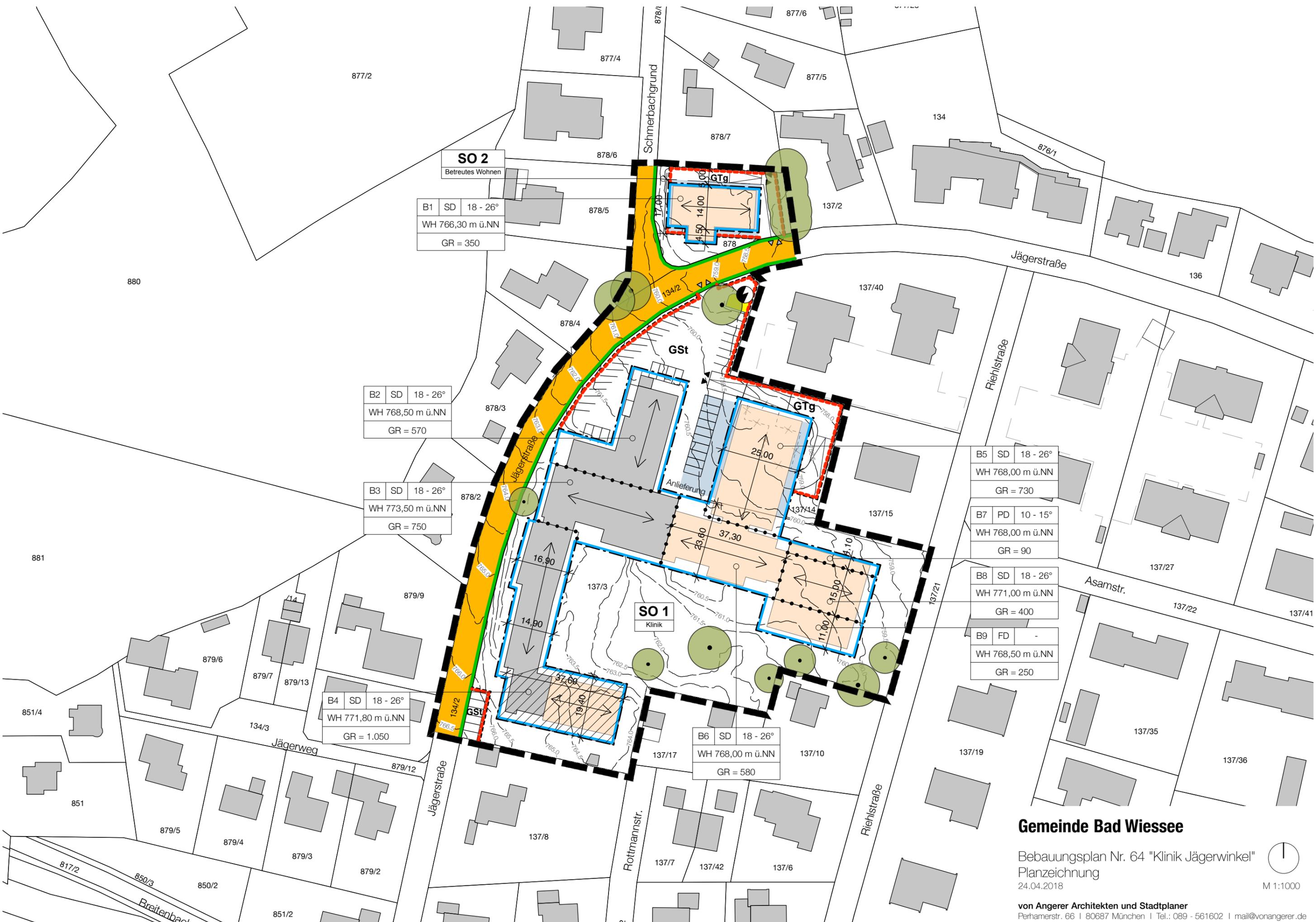
Teil B - Begründung



von Angerer Architekten und Stadtplaner

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

München, den 24.04.2018



SO 2
Betreutes Wohnen

B1	SD	18 - 26°
WH 766,30 m ü.NN		
GR = 350		

B2	SD	18 - 26°
WH 768,50 m ü.NN		
GR = 570		

B3	SD	18 - 26°
WH 773,50 m ü.NN		
GR = 750		

B4	SD	18 - 26°
WH 771,80 m ü.NN		
GR = 1.050		

B6	SD	18 - 26°
WH 768,00 m ü.NN		
GR = 580		

B5	SD	18 - 26°
WH 768,00 m ü.NN		
GR = 730		

B7	PD	10 - 15°
WH 768,00 m ü.NN		
GR = 90		

B8	SD	18 - 26°
WH 771,00 m ü.NN		
GR = 400		

B9	FD	-
WH 768,50 m ü.NN		
GR = 250		

Gemeinde Bad Wiessee

Bebauungsplan Nr. 64 "Klinik Jägerwinkel"
Planzeichnung
24.04.2018



Die Gemeinde Bad Wiessee erlässt aufgrund

- § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Art. 81 Bayerischen Bauordnung (BayBO) (BayRS 2132-1-I)
- Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) (BayRS 2020-1-1-I)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner in München gefertigten Bebauungsplanes Nr. 64 "Klinik Jägerwinkel" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB als

SATZUNG.

Der Bebauungsplanes besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen,
Festsetzungen und Hinweise durch Text, Verfahrensvermerke**
- Teil B - Begründung**

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Klinik"
- 1.2  Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen"

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR = 350 max. zulässige Grundfläche (z.B. 350 m²)
- 2.2 WH 768,00 m ü.NN max. zulässige Wandhöhe im Meter über NN
- 2.3  Abgrenzung unterschiedlichen Maßes der Nutzung (Höhe baulicher Anlagen, Dachform)

3. Baugrenzen

- 3.1  Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- 4.1  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.2  öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Versorgungsanlagen

5.1  Trafostation

6. Grünflächen

6.1  bestehender Einzelbaum, Baumgruppe zu erhalten

7. Sonstige Festsetzungen

7.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

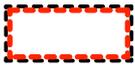
7.2 SD Satteldach

7.3 PD Pultdach

7.4 FD Flachdach

7.5 18 - 26° zulässiger Dachneigung von 18 - 26°

7.6  Hauptfirstrichtung

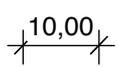
7.7  Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

7.8 **GSt** Gemeinschaftsstellplätze

7.9 **GTg** Gemeinschaftstiefgarage

7.10  Grundstückszu- und ausfahrt

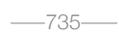
7.11  Tiefgaragenein- und ausfahrt

7.12  Maßangabe in Meter (z.B. 10,00 m)

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1.  bestehende Grundstücksgrenze

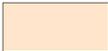
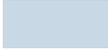
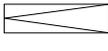
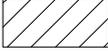
2. 100 Flurstücksnummer

3.  Höhenlinie mit Angabe der Höhe in Meter ü.NN

4. B1 Bauteil (z.B. Teilbereich 1)

5.  bestehender Baukörper

6.  abzubrechende Baukörper

- | | | |
|-----|---|--|
| 7. |  | vorgeschlagene Baukörper |
| 8. |  | vorgeschlagene Lage der Tiefgaragen |
| 9. |  | vorgeschlagene Tiefgaragenrampen |
| 10. |  | vorgeschlagene Stellplätze |
| 11. |  | Bereich mit besonderen Angaben zur Nutzung (siehe III 1.2) |

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Klinik" und als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Betreutes Wohnen" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Sondergebiet "Klinik" sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Patientenzimmer
- b) Räume für den klinischen Betrieb
- c) Gastronomie
- d) im besonders festgesetzten Bereich max. 15 Wohnungen für Patienten

1.3 Im Sondergebiet "Betreutes Wohnen" sind folgende Nutzungen zulässig:

- a) Einrichtungen für eine Pflegestation
- b) Wohnen für Mieter, die die Pflegeeinrichtung der Klinik Jägerwinkel nutzen

Allgemeines Wohnen ist unzulässig.

1.4 Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche als Höchstgrenze.

1.5 Der angegebene Wert für die Grundfläche darf überschritten werden

- a) von vor die Außenwand vortretende Bauteile wie Gesimse und Dachüberstände
- b) von Balkonen und Terrassen, wenn sie nicht mehr als 1,30 vor diese Außenwand vortreten und jeweils eine Größe von 5 qm nicht überschreiten

1.6 Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Flächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauVNO bis zu einer GRZ von 0,70 überschritten werden.

2. Höhenlage der Gebäude

Zur Einbindung der Gebäude in das Gelände sind Geländemodellierungen zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig. Abgrabungen am Gebäude (insbesondere Lichtgräben zur Belichtung von Untergeschossen) sind nur beim Gebäude im Bauteil 5 zulässig.

3. Stellplätze

3.1 Für die einzelnen Nutzungen sind folgende Stellplatzzahlen nachzuweisen:

- a) Sondergebiet SO 1 "Klinik"
pro 4 Patientenbetten 1 Stellplatz plus 25 % für Besucher, für das Personal insgesamt mindestens 50 Stellplätze
- b) Sondergebiet SO 2 "Betreutes Wohnen"
pro Wohneinheit ein Stellplatz in der Tiefgarage

3.3 Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der besonders festgesetzten Flächen zulässig.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen (zur Unterbringung von Fahrrädern, Müllbehältern oder Gartengeräten) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Grünordnung

5.1 Die festgesetzten bestehenden Bäume sind zu erhalten, gem. DIN 18920 fachgerecht zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.

5.2 Für die Flächenversiegelung sind wasserdurchlässige Befestigungen wie Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster zu verwenden.

5.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Verordnung des Landratsamtes Miesbach über das Heilquellenschutzgebiet für die staatlich anerkannten Heilquellen "Wilhelminaquelle" und "Adrianusquelle" in der jeweils gültigen Fassung.

5.4 Mit dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 7 BayBO vorzulegen.

6. Ortsgestaltungssatzung

Soweit in diesem Bebauungsplan nicht abweichend oder weitergehend festgesetzt, gilt die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung des Orts-, Straßen- und Landschaftsbildes (Ortsgestaltungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Wasserwirtschaft

Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Oberbodenzone wie begrünte Flächen, Mulden oder Sickerbecken zu versickern. Erst wenn alle Möglichkeiten einer Muldenversickerung ausgeschöpft wurden oder wenn dichte Böden eine Oberflächenversickerung unmöglich machen, ist im zu begründenden Ausnahmefall eine unterirdische Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte oder eine Einleitung in ein oberirdisches Gewässer zulässig. Bei unterirdischer Versickerung ist durch geeignete Vorbehandlungsmaßnahmen, bei Einleitung in ein oberirdisches Gewässer durch ausreichenden Rückhalteraum, ein sicherer Schutz des Gewässers zu gewährleisten.

Für das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist wegen der Lage im Heilquellenschutzgebiet eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer sind die zugehörigen Technischen Regeln (TREN OG) einzuhalten, andernfalls ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Planung und Ausführung der Einleitungsanlagen sind in jedem Fall mit dem Landratsamt Miesbach, Team 32.3 Wasserwirtschaft, abzustimmen.