



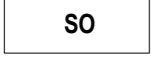
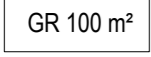
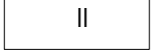
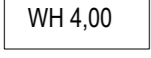


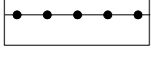



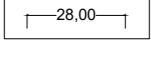




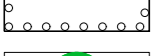

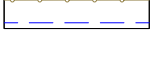
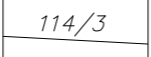



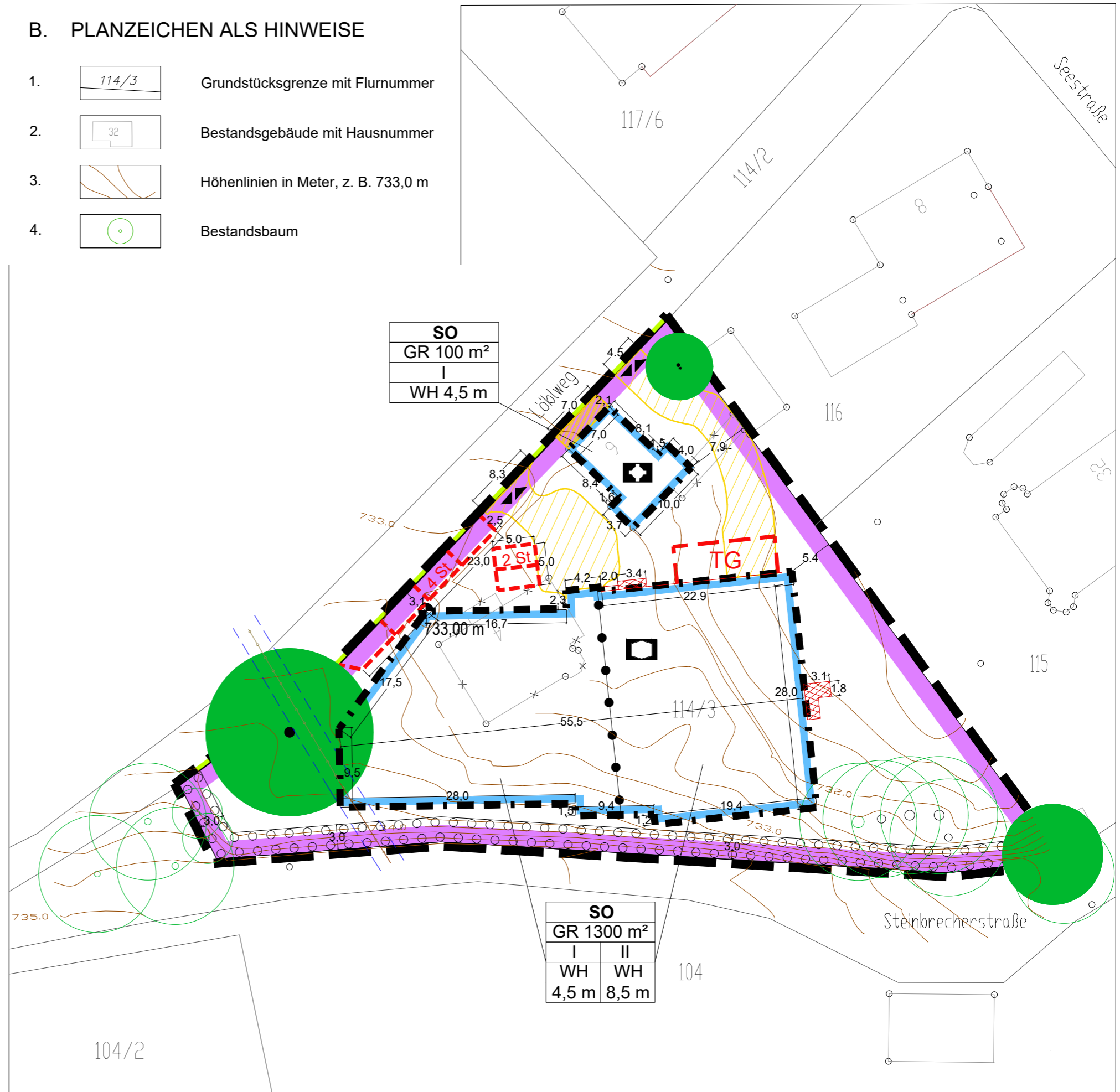


A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.  Fläche für den Gemeinbedarf
3.  Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
4.  Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
5.  Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO
6.  maximal zulässige Grundfläche, z. B. 100 m²
7.  maximal zulässige Vollgeschosse, z. B. 2 (II)
8.  maximal zulässige Wandhöhe, z. B. 4,00 m
9.  festgesetzter Höhenbezugspunkt
10.  Baugrenze
11.  Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
12.  Anbauzone für Podeste bzw. Außentreppe, max. Höhe 733,70 m ü NN, zzgl. 1 m Absturzsicherung
13.  Fläche für Tiefgaragen und eingehaute Rampe
14.  Fläche für Stellplätze
15.  Maßzahl in Meter, z. B. 28,00 m
16.  Straßenbegrenzungslinie
17.  Private Verkehrsfläche als Zufahrt zur Tiefgarage und Eingangsbereich
18.  Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)
19.  Grundstücks Ein- und Ausfahrt
20.  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
21.  Einzelbaum, zu erhalten
22.  Schmutzwasserkanal DN 250 mit beidseitiger, je 1,5 m breiter Schutzzone

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

1.  Grundstücksgrenze mit Flurnummer
2.  Bestandsgebäude mit Hausnummer
3.  Höhenlinien in Meter, z. B. 733,0 m
4.  Bestandsbaum



Bebauungsplan Nr. 71 "Hospiz Löblweg"

Präambel

Die Gemeinde Bad Wiessee erlässt gemäß §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Artikel 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für das Grundstück Fl. Nr. 114/3, Gemarkung Bad Wiessee - diesen Bebauungsplan als Satzung. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den bestehenden Bebauungsplan Nr. 23 und dessen 1. Änderung.

Dieser besteht aus folgenden Teilen:

- Planzeichnung der Satzung in der Fassung vom 30.06.2023
- Textteil der Satzung (vorliegend)
- Begründung in der Fassung vom 30.06.2023

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe Planzeichnung vom 18.01.2024 (S. 1)

B. Planzeichen als Hinweise

Siehe Planzeichnung vom 30.06.2023.

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland im Geltungsbereich wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet "Hospiz" gemäß § 11 BauNVO.
- 1.2 Zulässig sind alle für den Betrieb eines Hospizes erforderlichen Anlagen und Nutzungen, wie Zimmer, Pflegebereich, Küche, Ess- und Gemeinschaftsbereich, Verwaltung, Technik- und Lagerbereich).

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundfläche

- 2.1 Durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die maximal zulässige Grundfläche um 50 % überschritten werden.
- 2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Planzeichen A.8 wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand. Für transparente Absturzsicherungen sind bei dem Gebäude mit einer Wandhöhe von 4,5 m Überschreitungen bis zu 1,0 m Höhe zulässig.
- 2.3 Für Lichtschächte im Untergeschoss und Belüftungsschächte der Tiefgarage ist eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 1,0 m zulässig.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Dächer sind nur als begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig. Auf dem Flachdach mit Wandhöhe 4,5 m sind max. vier Lichtbänder mit je max. 15 m² mit einer Höhe von bis zu 1,0 m und einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Bei der denkmalgeschützten Kapelle mit einer Wandhöhe von 4,5 m ist ein Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 29 – 30° zulässig.
- 3.2 Auf der Südseite des Bauraums mit der WH 4,5 m sind Abgrabungen bis - 0,8 m sowie auf der West- und Nordwestseite Abgrabungen bis - 0,5 m zulässig. Auf der Südseite des Bauraums mit der WH 8,5 m sind Abgrabungen bis - 0,5 m zulässig. Auf der Nordseite des gesamten Bauraums sind Aufschüttungen bis 0,5 m Höhe zulässig. In diesem Bereich sind Abgrabungen nur für die Tiefgarage mit Zufahrt zulässig. Auf der Ostseite des Bauraums sind keine Geländeänderungen zulässig.

4. Nebenanlagen, Tiefgarage und Stellplätze

- 4.1 Tiefgaragen, Zufahrten und Stellplätze sind nur innerhalb der Bauräume und der dafür vorgesehenen Flächen gemäß Planzeichen A.12, A.13, A.16, A.17 und A.18 zulässig. In den Flächen für Tiefgaragen sind auch zugeordnete Kellerräume sowie oberirdische Anlagen als Zugangsbauwerke, Rettungswege, Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen zulässig.
- 4.2 Zufahrten auf das Grundstück über die Steinbrecherstraße sind mit Ausnahme einer Gartenpflege- und/oder Rettungszufahrt unzulässig. Die Gartenpflege- und/oder Rettungszufahrt ist auf den westlichen 10 m des Grundstücks mit einer Breite von 3,5 m außerhalb der Baumkronentraufe zulässig.
- 4.3 Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- 4.4 Nebengebäude sind unzulässig.

5. Grünordnung und Artenschutz

- 5.1 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß Planzeichen A.19 ist in der auf die Bezugfertigkeit folgenden Pflanzperiode als zweireihige Strauchhecke zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzdichte beträgt einen Strauch je 5 m², die Pflanzqualität mind. 7 Triebe, mind. 60-100 cm Höhe. Es sind mind. 10 unterschiedliche Laubstraucharten, mind. 50 % davon heimisch, zu pflanzen. Vorhandene Bäume werden angerechnet.
- 5.2 Für die zur Pflanzung festgesetzten Bäume gemäß Planzeichen A.19 sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zugelassen. Alle Bäume müssen dauerhaft gepflegt und bei Ausfall in der darauf folgenden Vegetationsperiode ersetzt werden.
- 5.3 Gemäß Festsetzung A.20 zu erhaltende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.
- 5.4 Flachdächer sind mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen zu begrünen. Davon ausgenommen ist auf dem westlichen Bauteil mit einer WH von 4,5 m auch eine Dachterrasse mit einer Größe von bis zu 40 m² zulässig.

- 5.5 Vor Gebäudeabbruch sind Fensterläden und sonstige Strukturen des Bestandsgebäudes durch eine fachkundige Person zu untersuchen und nach Fledermäusen oder deren Spuren abzusuchen. Anschließend, wenn keine Spuren von Fledermäusen vorgefunden wurden, die auf ein Vorkommen von Fledermäusen hinweisen können, ist das Bestandsgebäude abzubrechen, ohne ggf. brütende Vögel zu gefährden. Hierüber ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert innerhalb von 4 Wochen nach Besichtigung Bericht zu erstatten.

D. Hinweise durch Text

1. Allgemeines

- 1.1 Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizulegen, dem insbesondere die Dachbegrünung, Bepflanzung, Einfriedungen sowie die Einhaltung der sonstigen einschlägigen Festsetzungen zu entnehmen sind.

2. Umwelt- und Naturschutz

- 2.1 Auf einen sparsamen Umgang mit Boden, u. a. während der Bauzeit, gemäß § 202 BauGB sowie DIN 18915 und DIN 19731 wird hingewiesen.
- 2.2 Sofern beim Aushub belastetes oder verunreinigtes Material vorgefunden wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Miesbach mitzuteilen. Es ist einer geordneten Entsorgung zuzuführen. Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich unbedenklich ist.
- 2.3 Große Glasflächen sollen gegen Vogelschlag markiert werden. Markierungen sollen insbesondere in folgenden Bereichen vorgesehen werden: erdgeschoßig auf der Westseite im geplanten Raum der Stille, nordseitig am Treppenhaus und ostseitig am Foyer, im 1. OG im Südosten am Gruppenraum und ostseitig am Flur /Treppenhaus 2.
- 2.4 Am Gebäude sollen Nisthilfen für Fledermäuse und Brutvögel wie Mauersegler in die Architektur integriert werden.

3. Wasserwirtschaft

- 3.1 Wild abfließendes Wasser:
Der Bauherr hat Sorge zu tragen, dass wild abfließendes Wasser bei den unterhalb seines Grundstücks liegenden Nachbarn, keinen Schaden anrichten kann. Auf die erforderlichen Nachweise des Überflutungsschutzes wird hingewiesen. Es wird empfohlen, im Süden zwischen Steinbrecherstraße und Gebäude einen Notwasserweg auszubilden und dauerhaft freizuhalten. Bauvorhaben in hängigem Gelände sind durch ausreichende Höhenlage der Eingänge, Kellertreppen und Lichtschächte vor wild abfließendem Wasser zu schützen. Ebenfalls werden auf die Abdichtung des Gebäudes und die Sicherung der Tiefgaragenzufahrt gegen wild abfließendes Wasser hingewiesen.

3.2 Aufgrund der Größe des Vorhaben sind die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung nicht erfüllt, das heißt, dass im Zuge des Bauantrags eine wasserrechtliche Genehmigung für die Versickerung eingeholt werden muss.

E. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.71 wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 30.06.2023 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 30.06.2023 hat in der Zeit vom 08.2023 bis 29.09.2023 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 30.06.2023 erfolgte mit Schreiben vom 11.08.2023 (§ 4 Abs.2 BauGB).

Ine erneute Auslegung des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.01.2024 wurde vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.01.2024 beschlossen Die Auslegung erfolgte vom 2024 bis2024, die Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom (§ 41 Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
ausgefertigt:

Bad Wiessee, den

Robert Kühn, Erster Bürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Bad Wiessee, den

Robert Kühn, Erster Bürgermeister