

# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 71 "Artemed-Kliniken",




## Gemeinde Feldafing am Starnberger See

Die Gemeinde Feldafing erlässt gem. § 1-4 und 8ff BauGB (Baugesetzbuch) und aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) diesen vom Architekturbüro REINHART + PARTNER, München, und Landschaftsarchitekt Ch. Goslich, Dießen gefertigten Bebauungsplan mit Grünordnungsplan als


### SATZUNG

#### A. Festsetzungen durch Planzeichen



##### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Klinik Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung, hier Sondergebiet Klinik
- 1.2  Betriebswohnungen Klinik Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung, hier Sondergebiet Betriebswohnungen Klinik
- 1.3  Abgrenzung unterschiedlicher Art / Maß / Gestaltung der baulichen Nutzung







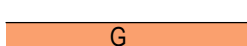

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GR 1.600 maximal zulässige Grundfläche m<sup>2</sup>, z.B. 1600 m<sup>2</sup>
- 2.2 GF 1.000 maximal zulässige Geschoßfläche, z.B. 1000 m<sup>2</sup>
- 2.3 WH 9.25 m maximal zulässige Wandhöhe m, z.B. 9.25 m
- 2.4 III maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß, z.B. III = 3 Vollgeschoße
- 2.5 FD Flachdach oder flach geneigtes Dach mit Dachneigung <10°
- 2.6  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenentwicklung







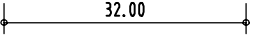

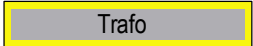
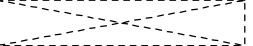
##### 3. Baulinien, Baugrenzen

- 3.1  festgesetzte Baugrenze
- 3.2  Fläche für ebenerdige Terrassen


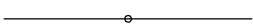

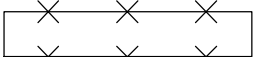





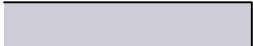





##### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Gehweg / Radweg
- 4.4  private Straßenverkehrsfläche, ~~Lage geringfügig veränderbar~~
- 4.5  öffentliche Straßenverkehrsfläche, auflösend bedingt ("provisorische Verkehrsfläche")
- 4.6  öffentliche Straßenverkehrsfläche, aufschiebend bedingt ("endgültige Verkehrsfläche")
- 4.7  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, auflösend bedingt: provisorischer Gehweg / Radweg
- 4.8  Fläche für Brücke private Verkehrsfläche (Fußgängerbrücke)



## 6. Sonstige Planzeichen

6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
6.2		Höhenkote
6.3		Kote zur Festsetzung der Höhenlage des Wirtschaftshofs
6.4		Umgrenzung von Flächen für oberirdische PKW-Stellplätze
6.5		Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
6.6		Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze
6.7		Maßzahl in Metern, z.B. 32 Meter
6.8		Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Müll
6.9		Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Energie
6.10		Fläche für Kolonadengerüst

## B. Hinweise durch Planzeichen

1.1		Flurnummer, z.B. 413/11
1.2		bestehende Grundstücksgrenzen
1.3		bestehendes Gebäude
1.4		bestehendes Gebäude, abzurechen
1.5		vorhandener Gehölzbestand
1.6		Höhenlinien bestehendes Gelände
1.7		Vorschlag Baumstandorte, entwurfsabhängig
1.8		Vorschlag Wegeführung, entwurfsabhängig
1.9		zu beseitigender Baum
1.10		Bebauungsvorschlag
1.11		Schnittlinie durch das Gelände
1.12		Fläche zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses im Eigentum der BImA bzw. Nutzungsrecht durch die Bundeswehr
1.13		Anbauverbotszone <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">gem. §33 StVO und Art. 23 BayStrWG</span>
1.14		Quellstandort, weiterer Verlauf nicht bekannt
1.15		Höhenpunkt gem. Vermessung Waldbestand durch Ingenieurbüro Harald Miklautz v. 08.05.14

## C. Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1.1		Denkmalgeschütztes Gebäude
1.2		Höhenpunkt gem. Vermessung Waldbestand durch Ingenieurbüro Harald Miklautz v. 08.05.14

- 5.4 Im SO Betriebswohnungen Klinik sind Dachaufbauten für Aufzugsüberfahrten und Kamine bis zu einer Höhe von max. 120 cm zulässig, wenn diese um den Betrag ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurückversetzt sind und nicht mehr als 10 % der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudeteils einnehmen.
- 5.5 Im SO Klinik sind technische Dachaufbauten für haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten und Kamine zulässig. Sie sind, soweit mit ihrer Funktion vereinbar, einzuhausen. Technische Dachaufbauten und Kamine sind bis zu einer Höhe von 150 cm ab Deckenoberkante des darunterliegenden Geschosses und nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10 % des darunter liegenden Geschosses zulässig. Sie sind mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken, wobei zur Dachfläche auch auskragende Vordächer zählen. Aufzugsüberfahrten dürfen die Oberkante der angrenzenden Attika nicht überschreiten.
- 5.6 Technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung sind ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von 1,50 m ab Oberkante fertige Dachfläche zulässig und mindestens im gleichen Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Dachfläche abzurücken. Im SO Klinik dürfen technische Anlagen für aktive Solarenergienutzung nicht nach Süd-Osten hin ausgerichtet werden, um Reflexionen in Richtung Stamberger See zu vermeiden.
- 5.7 Geländer von Balkonen und Dachterrassen sind als Metall- oder Glasgeländer auszuführen. Zulässig als Füllungen sind Metallstäbe, Metallgewebe, Seile, gelochte Bleche, Glas. Der Anteil von offenen / durchsichtigen zu geschlossenen Teilen der Geländerfüllung muss 50% oder mehr betragen. Ausgenommen von den Sätzen 1 und 2 ist das denkmalgeschützte Gebäude im SO Betriebswohnungen Klinik.
- 5.8 Für die Obergeschoße des Klinikgebäudes im SO Klinik sind eine grelle Farbgebung oder verspiegelte Verglasungen ausgeschlossen. Die Fassade des Baukörpers ist durch vertikale Bauelemente zu gliedern. Dabei sind neben hochformatigen Fensterelementen auch andere gedeckt-farbige vertikale Bauelemente (z.B. Holzpaneele, Holzlamellentafeln) vorzusehen. Der Anteil vertikaler Bauelemente muß - bezogen auf die Fassadenflächen des 2.OG, 3.OG und des Staffelgeschoßes – in Summe mindestens 15% betragen.
- 5.9 Im SO Klinik ist im Bereich „Fläche für Kolonadengerüst“ eine die Gebäudekontur aufnehmende, offene Konstruktion aus Pfeilern, Stützen und Trägern zulässig, deren Höhe nicht mehr als 16,00 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt beträgt. Die Konstruktion darf weder horizontal noch vertikal mit massiven oder geschlossenen Bauelementen bekleidet oder ausgefacht werden (auch nicht temporär), mit Ausnahme von Absturzsicherungen, wenn diese die Vorgaben nach Ziff. D 5.7 einhalten.
- 5.10 Dachterrassen sind zulässig. 1.2

## 6 Luftschallschutz

- 6.1 Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind an den geplanten Gebäuden Gesamtschalldämm-Maße  $R'w$ , res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996,) Tabelle 8 in Höhe von  $R'w$ , res > 35 dB einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Patientenzimmer) vorgesehen werden. 1.3
- 6.2 Zur Errichtung des Wirtschaftshofs ist die durch die Kote gem. Planzeichen Ziffer 6.3 festgesetzte Höhenlage mit den gem. Ziffer D 7.7 zulässigen Toleranzen einzuhalten. Das im Norden angrenzende Gelände muß mindestens 3 m über dem höchsten Punkt der Oberfläche des Wirtschaftshofs liegen. In Bereichen, in denen dies nicht eingehalten ist, ist die Stützwand des Wirtschaftshofs abweichend von Ziffer D 8.5 entsprechend höher auszubilden. 1.4

## 7.0 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen, Zu- und Abfahrten

- 7.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und der Baufenster zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. 1.6
- 7.2 Je fünf oberirdische Stellplätze ist ein Baum der 2. Wuchsklasse zu pflanzen. Der Standort kann innerhalb der für Stellplätze zugelassenen Fläche frei gewählt werden. 1.7
- 7.3 Tiefgaragenrampen und ihre Überdachungen sind auch außerhalb der Flächen für Tiefgaragen und außerhalb der Baufenster zulässig.
- 7.4 Im SO Klinik ist die Errichtung einer Fußgängerbrücke in der hierfür festgesetzten Fläche (Planzeichen A 4.8) zulässig. Die Brücke darf eine Breite von 3,00 m nicht überschreiten. Massive Umwehrungen sind ausgeschlossen.
- 7.5 Die Festsetzung der endgültigen Verkehrsflächen gem. Planzeichen Ziffer 4.6 erfolgt aufschiebend bedingt für den Fall, dass die betroffenen Flächen nicht mehr für die militärische Nutzung benötigt werden. 1.8
- 7.6 Die öffentliche Verkehrsfläche gem. Planzeichen Ziffer A 4.5 ("provisorische Verkehrsfläche") wird auflösend bedingt für den Fall festgesetzt, dass 1. die endgültige Verkehrsfläche (Ziffer A 4.6) nicht mehr für eine militärische Nutzung benötigt wird, diese 2. von der Gemeinde als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet wird und 3. die interne Erschließung im SO Klinik hergestellt ist. 1.9
- Die "provisorischen Erschließungsflächen" sind, soweit sie für eine endgültige Erschließung nicht mehr benötigt werden, nach Eintritt der auflösenden Bedingung innerhalb einer Frist von 24 Monaten zurückzubauen. Als Nachfolgenutzung wird "Wald" für die Bereiche festgesetzt, in denen die provisorische Verkehrsfläche bestehenden Wald oder Ersatzaufforstungsflächen kreuzt. Der im Eigentum der BImA liegende Bereich (Planzeichen Ziffer B 1.12) der provisorischen Verkehrsfläche ist nach Rückbau der provisorischen Verkehrsfläche gem. Grünordnung zu bepflanzen. 1.10
- 7.7 In der „Fläche für Wirtschaftshof“ sind Geländemodellierungen bis 25 cm über und unter die durch die Höhenkote festgesetzte Höhe zulässig. In dieser Fläche sowie in der östlich angrenzenden Stellplatzfläche sind Treppen und Rampen zur Überbrückung des angrenzenden Niveaus ohne Beschränkung zulässig. Überdachungen und Einhausungen der Treppen und Rampen sind zulässig. 2.2
- 7.8 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Tutzinger Straße sind nicht zulässig. 2.3
- 7.9 ~~Innerhalb der Sichtdreiecke sind bauliche Anlagen, Lagerung von Gegenständen sowie Bepflanzungen mit einer Höhe von >80 cm gemessen ab Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht zulässig.~~ 2.4

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtdreiecke dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. 3

- 7.10 In der „Fläche für Nebenanlagen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. Ziff. A. 4.5 (Zaun)“, Planzeichen Ziffer A 4.13, ist die Errichtung eines Maschendrahtzauns mit einer Höhe bis max. 150cm über Oberkante des angrenzenden Radweges zulässig. 3.1
- 7.11 Auf der Zuwegung von der Siemensstraße zum Besucherparkplatz der Klinik (Ziffer A 4.4) sind straßenbegleitend Radspuren vorzusehen. 3.2

## 8.0 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Zusammenhang mit der Errichtung, dem Umbau und Erweiterung von Gebäuden zulässig, um die Gebäude von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu erschließen und um das die Gebäude umgebende Gelände auf das Niveau der festgesetzten Höhenkote des Baufensters (unterer Bezugspunkt) anzugleichen.
- 8.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind zur Nivellierung des Geländes bis zur Höhe der im Bebauungsplan dargestellten neuen Geländehöhen gem. Planzeichen Ziffer A 5.7 sowie im gesamten Bebauungsplangebiet zur Erstellung der Verkehrsflächen und Stellplätze zulässig.
- 8.3 Im Übrigen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Verkehrsflächen Aufschüttungen und Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
- 8.4 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen. Böschungsbefestigungen und Stützmauern aus Natursteinen, Gabionen, Holzpalisaden, Betonmauern oder Betonfertigteilen sind zulässig. Die Mauerhöhe darf 2,0 m nicht überschreiten.
- 8.5 Am Wirtschaftshof im SO Klinik dürfen Mauern und Stützwände zur Abfangung des bestehenden Geländes höher als 2,00 m ausgebildet werden, jedoch nur bis zur Oberkante des umgebenden bestehenden Geländes. Ziffer D 6.2 bleibt unberührt.

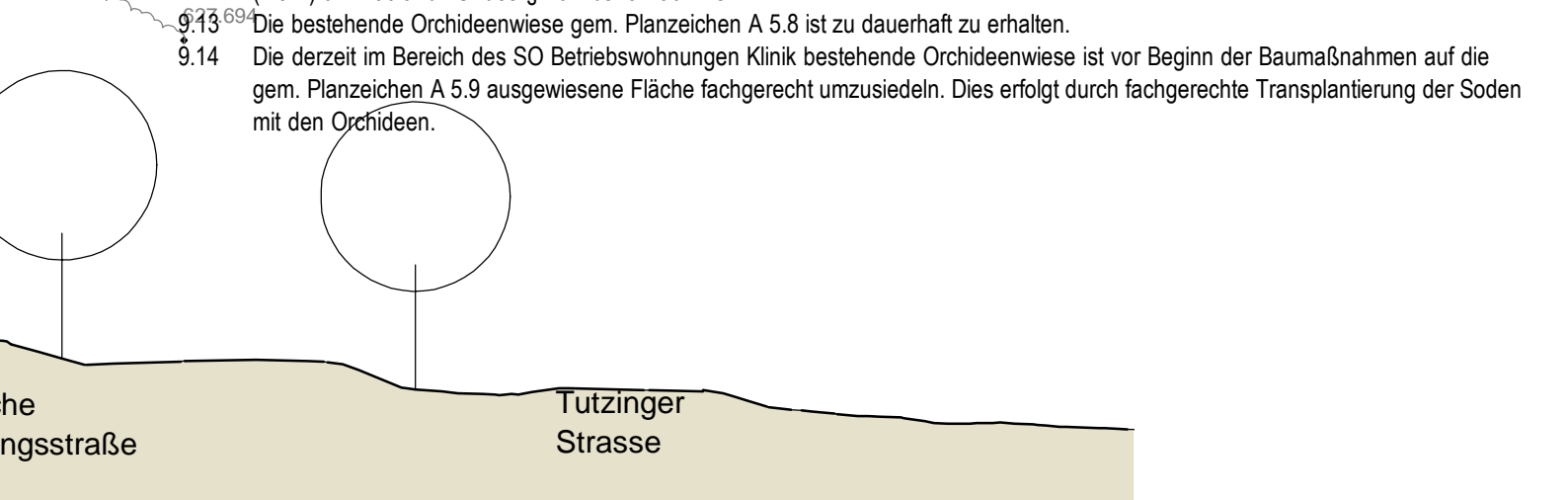
## 9. Grünordnung

- 9.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten und zu pflegen.
- 9.2 Auf den Grundstücken sind pro angefangener 300 m<sup>2</sup> nicht bewaldeter oder nicht für eine Aufforstung vorgesehene Fläche mindestens jeweils 1 heimischer Baum, und 5 Sträucher zu pflanzen, wobei der Anteil der Nadelgehölze 10 % der Bäume nicht überschreiten darf. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden, ebenso die unter D 7.2 der Festsetzungen durch Text geforderten Bäume im Bereich von Stellplätzen.
- 9.3 Die Mindestpflanzgrößen für Bäume im privaten und öffentlichen Bereich betragen:  
Bäume 1. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 16-18  
Bäume 2. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 14-16
- 9.4 Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind Standortabweichungen um bis zu 5 m zulässig.
- 9.5 Die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind bis spätestens 1 Jahr nach Bauvollendung vorzunehmen. Die Bäume und Sträucher sind zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Bei Ausfall ist artgleich nachzupflanzen.
- 9.6 Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, ist nicht zulässig. Geschnittene Hecken (Formhecken) und Thujahecken sind unzulässig.
- 9.7 Die Mindestüberdeckung über Tiefgaragen muss im Vegetationsbereich mindestens 60 cm betragen, die Oberbodendicke darf 60 cm nicht unterschreiten.
- 9.8 Einfriedungen sind unzulässig.
- 9.9 Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (insbesondere wasserdurchlässiger Betonstein, breittufiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche).
- 9.10 Auf der Fläche gemäß Festsetzung A5.5 ist eine Ersatzaufforstung vorzunehmen aus Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Wildkirsche, Birke, Hainbuche, Rotbuche und Weißtanne. Entlang des zukünftigen Waldrandes sind standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend des Hinweises E.1.1 (ohne Bäume 1. Wuchsklasse) einzubringen. Der Pflanzverband für die Bäume beträgt 2,0 m x 1,5 m, für die Waldrandgestaltung 1,5 m x 1,0 m.  
Es ist herkunftgerechtes wurzelnacktes Pflanzmaterial zu verwenden. Die Mindestgrößen für Bäume 1. Wuchsklasse betragen 150-180 cm, die Bäume 2. Wuchsklasse 80-120 cm und für Sträucher „Leichte Sträucher“, Größe 70-90, mit je nach Strauchart 2-4 Trieben.
- 9.11 Die Festsetzung „Alternative Fläche für Ersatzaufforstung (Alt. 1)“ gem. Planzeichen Ziffer A 5.6 erfolgt aufschiebend bedingt für den Fall, dass innerhalb von 3 Jahren nach ~~Inkrafttreten des Bebauungsplans~~ **Beginn der Rodungsmaßnahmen** die „Fläche für Ersatzaufforstung“ gem. Planzeichen A 5.5 im Bereich der Bundeswehrnutzung gem. Planzeichen Ziffer B 1.13 für eine Ersatzaufforstung nicht zur Verfügung steht. Im Falle des Eintritts der Bedingung gilt Ziff. 9.10 entsprechend. Bis zum Eintritt der Bedingung handelt es sich bei der „Alternativen Fläche für Ersatzaufforstung (Alt. 1)“ um Bauland i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO.
- 9.12 Die Festsetzung „Alternative Fläche für Ersatzaufforstung (Alt. 2)“ gem. Planzeichen Ziffer A 5.6 erfolgt aufschiebend bedingt für den Fall, dass innerhalb von 3 Jahren nach ~~Inkrafttreten des Bebauungsplans~~ **Beginn der Rodungsmaßnahmen** die provisorische Verkehrsfläche (Planzeichen Ziffer A 4.6) nicht zurückgebaut und im Anschluss wieder aufgeforstet wurde. Im Falle des Eintritts der Bedingung gilt Ziff. 9.10 entsprechend. Bis zum Eintritt der Bedingung handelt es sich bei der „Alternativen Fläche für Ersatzaufforstung (Alt. 2)“ um Bauland i.S. des § 19 Abs. 3 BauNVO.
- 9.13 Die bestehende Orchideenwiese gem. Planzeichen A 5.8 ist zu dauerhaft zu erhalten.
- 9.14 Die derzeit im Bereich des SO Betriebswohnungen Klinik bestehende Orchideenwiese ist vor Beginn der Baumaßnahmen auf die gem. Planzeichen A 5.9 ausgewiesene Fläche fachgerecht umzusiedeln. Dies erfolgt durch fachgerechte Transplantation der Soden mit den Orchideen.

05.14

05.14

634.118



## 7 Belange des Straßenverkehrs

7.1 Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb der geschlossenen Ortschaft, daher sind Werbeanlagen grundsätzlich verboten (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 Straßenverkehrsordnung - StVO).

7.2 Innerhalb der Anbauverbotszone gilt gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot.

~~7.3 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.~~

7.4 Die gesetzlichen Anbauverbotszonen genügen voraussichtlich nicht zum Schutz der Anlieger vor Lärm-, Staub- und Abgasimmissionen. Die für die Bemessung von Immissionsschutzeinrichtungen nötigen Angaben sind über die Immissionsschutzbehörde zu ermitteln (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV). Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen. Evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger der Bundes- bzw. Staatsstraße übernommen, (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

## 8 ÖPNV

Es ist anzustreben, das Planungsgebiet an das örtliche ÖPNV-Netz anzubinden und Haltepunkte an geeigneten Stellen vorzusehen.

## 9 Sonstiges

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Regelungen) können bei der Gemeinde Feldafing, Bauamt, Rathausplatz 1, 1. Stock, zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.