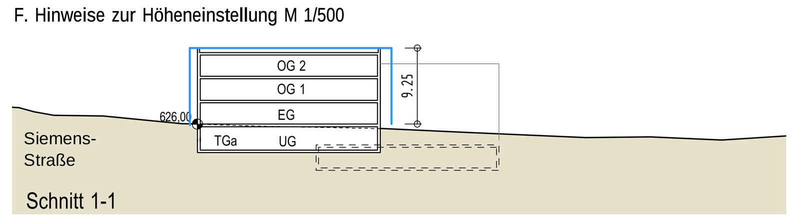
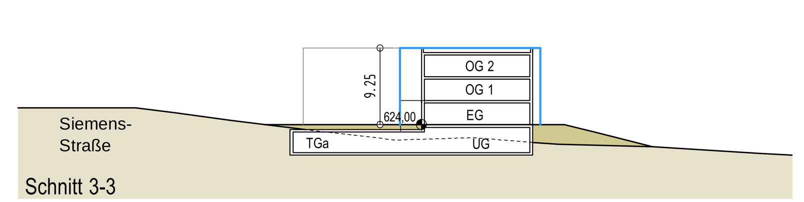
A. Festsetzungen durch Planzeichen M 1/1000

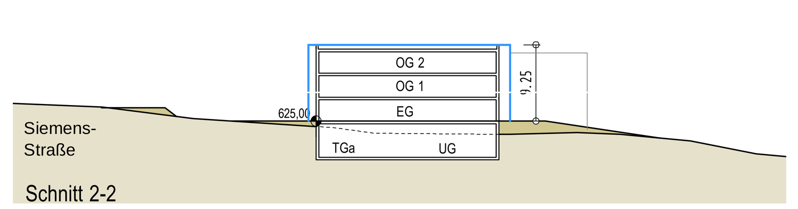
F. Hinweise zur Höheneinstellung M 1/500



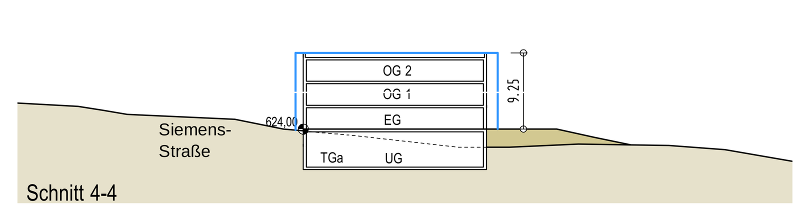
Schnitt 1-1



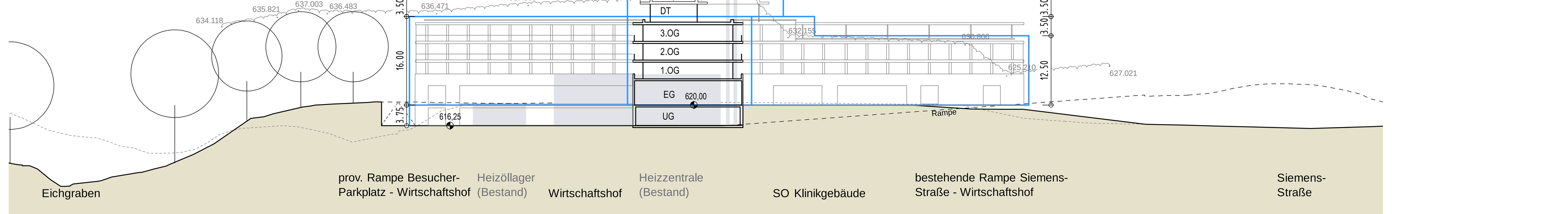
Schnitt 3-3



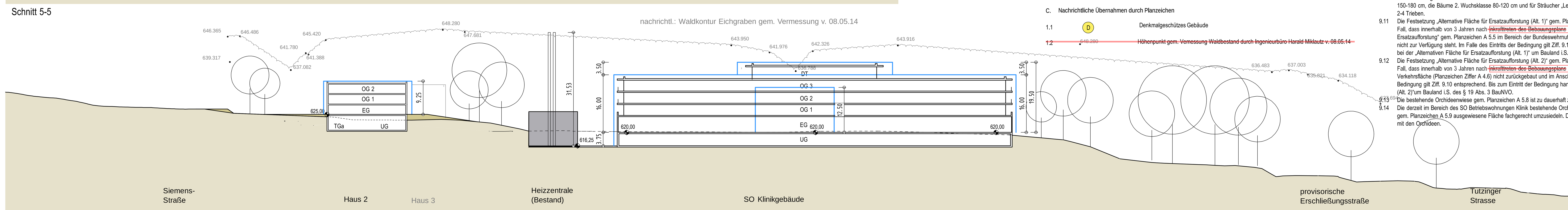
Schnitt 2-2



Schnitt 4-4



Schnitt 5-5



Schnitt 2a-2a

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	(SO) Klinik	Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit Zweckbestimmung, hier Sondergebiet Klinik
1.2	(SO) 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 m², z.B. 1600 m²
2.2	GF 1.000	maximal zulässige Geschoßfläche, z.B. 1000 m²
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	G	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	G	öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, auflösend bedingt: provisorischer Gehweg / Radweg
4.8	Fläche für Brücke	private Verkehrsfläche (Fußgängerbrücke)
4.9		Ein- und Ausfahrt
4.10		Bereich für Ein- und Ausfahrt Tiefgarage
4.11		Fläche für Wirtschaftshof (z.B. Anlieferung, Parken Mitarbeiter)
4.12		Sichtdreieck
4.13		Fläche für Nebenanlagen zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche gem. Ziff. A. 4.5 (Zaun)

5. Grünordnung

5.1		Zu erhaltender Baum. Bei Verlust ist zweifacher Ersatz zu schaffen mit einer Mindestpflanzgröße von 30-35 cm Stammumfang
5.2		zu pflanzender Baum, Standort unverbindlich, kann um bis zu 5m verschoben werden
5.4		zu erhaltender Wald
5.5		Fläche für Ersatzaufforstung
5.6	Alt. 1	Alternative Fläche für Ersatzaufforstung (hier: Alternative 1)
5.7	624.0	Festgesetzte Höhenlinien (max. / min zul. neuer Höhenverlauf des Geländes), bis zu denen eine Anpassung des Bestandsgeländes durch Aufschüttungen / Abgrabungen zulässig ist
5.8		Fläche mit Bedeutung für den Artenschutz, hier: bestehende Orchideenwiese
5.9		Fläche mit Bedeutung für den Artenschutz, hier: Fläche, auf der umzusiedelnde Orchideen anzusiedeln sind

6. Sonstige Planzeichen

6.1		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
6.2	620.00	Höhenkote
6.3	616.25	Kote zur Festsetzung der Höhenlage des Wirtschaftshofs
6.4	ST	Umgrenzung von Flächen für oberirdische PKW-Stellplätze
6.5	TGa	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
6.6	F	Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze
6.7	32.00	Maßzahl in Metern, z.B. 32 Meter
6.8	M	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen für Müll
6.9	Trafo	Flächen für Versorgungsanlagen, hier: Energie
6.10		Fläche für Kolonadengerüst

B. Hinweise durch Planzeichen

1.1	413/11	Flurnummer, z.B 413/11
1.2		bestehende Grundstücksgrenzen
1.3		bestehendes Gebäude
1.4		bestehendes Gebäude, abzubrechen
1.5		vorhandener Gehölzbestand
1.6	624.0	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 gem. §33 StVO und Art. 23 BayStrWG
1.14		Quellstandort, weiterer Verlauf nicht bekannt
1.15	648.280	Höhenpunkt gem. Vermessung Waldbestand durch Ingenieurbüro Harald Miklautz v. 08.05.14

C. Nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

1.1	D	Denkmalgeschütztes Gebäude
~~1.2~~	~~648.280~~	~~Höhenpunkt gem. Vermessung Waldbestand durch Ingenieurbüro Harald Miklautz v. 08.05.14~~

D. Festsetzungen durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sondergebiet Betriebswohnungen Klinik (SO Betriebswohnungen Klinik) sind Wohnungen für Mitarbeiter der Klinik mit ihnen nahestehenden Personen zulässig. Nahestehende Personen sind solche, die gem. § 563 BGB berechtigt wären, nach Tod des Mieters in der Wohnung zu verbleiben.

1.2 Sondergebiet Klinik
Das Sondergebiet Klinik (SO Klinik) dient der Unterbringung einer Klinik mit damit in Zusammenhang stehenden Nutzungen (Zweckbestimmung gem. § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO). Im SO Klinik ist eine akutmedizinische Notfallversorgung ausgeschlossen.
Im SO Klinik sind nur Kliniknutzungen und Nutzungen, die dem Klinikbetrieb unmittelbar dienen, wie z.B. Küchen, Klinikgastronomie, Lager, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Die im SO Klinik bereits vorhandenen baulichen Anlagen "Heizzentrale" und "Heizöllager" dienen bis zur Aufgabe der militärischen Nutzung auf dem südlich angrenzenden Kasernenareal auch der Versorgung des Bundeswehrstandortes. Nach Beendigung der militärischen Nutzung ist eine Nutzung dieser Gebäude für Klinikzwecke zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 In den einzelnen Baugebieten dürfen die jeweils festgesetzten Grundflächen GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen überschritten werden bis zu einer Grundfläche von insgesamt

4.250 m² im SO Betriebswohnungen Klinik
13.500 m² im SO Klinik

2.2 Die jeweils festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) wird von der Höhenkote des jeweiligen Baufensters (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante (OK) der Attika gemessen.

2.4 Im Bereich der Dachterrassen darf die festgesetzte Wandhöhe um die Höhe von Geländern und Absturzsicherungen überschritten werden, wenn die Umwehrungen die Festsetzungen unter 5.7 einhalten. Die Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe darf dabei nicht mehr als 1.20 m, gemessen ab OK fertiger Bodenbelag der Dachterrasse, betragen.

2.5 Bei der Ermittlung der Geschoßfläche sind Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschoßen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO auf die Geschoßfläche anzurechnen.

3.0 Nebenanlagen

3.1 In den Baugebieten sind oberirdische Nebenanlagen gem. §14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen oder in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen nach Art 7 BayBO (Kinderspielplätze), Hydranten, Tiefgaragen-Notausgänge und unterirdische Löschwasserbehälter.

3.2 In den Baugebieten sind Nebenanlagen im Sinne des §14 Abs. 2 BauNVO zur Versorgung der Gebiete mit Elektrizität (Trafostationen), Gas, Wärme und Wasser nur innerhalb der Bauräume, der Tiefgaragen und der im Plan festgesetzten Flächen zugelassen.

3.3 Im Bereich der Fläche für Fahrradstellplätze (Ziffer A 6.6) ist eine Überdachung mit max. 3.0 m Höhe, gemessen ab OK fertiger Bodenbelag, zulässig.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Im SO Betriebswohnungen Klinik können die festgesetzten Baugrenzen durch Lichtschächte und Treppen, die vom Untergeschoss auf die Geländeoberkante führen, mit einer Breite (senkrecht zur Fassade) bis zu 1,20 m und in einer Länge von insgesamt bis zu 1/3 der jeweiligen Gebäudefront, überschritten werden.

4.2 Im SO Betriebswohnungen Klinik dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2,00 m Tiefe überschritten werden.

4.3 Die Baugrenzen dürfen im dafür gekennzeichneten Bereich gem. Planzeichen A 3.2 durch ebenerdige Terrassen überschritten werden.

5.0 Bauliche Gestaltung und Dachaufbauten

5.1 Im Planungsgebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° zulässig. Ausgenommen davon ist das denkmalgeschützte Gebäude im SO Betriebswohnungen Klinik.

5.2 Im Planungsgebiet sind Flachdächer ab einer Fläche von 100 m² insgesamt zu begrünen. Dies gilt nicht im Bereich von Dachterrassen und technischen Anlagen wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungen, Kaminen oder Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

5.3 Dacheindeckungen und Verblechungen aus Kupfer werden ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist das denkmalgeschützte Gebäude im SO Betriebswohnungen Klinik.

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 Starnberger 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 Außnahme von Absturzsicherungen, wenn diese die Vorgaben nach Ziff. D 5.7 einhalten.

5.10 Dachterrassen sind zulässig.

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.

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.

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.

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.

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.

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. 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.

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.

7.8 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Tutzinger Straße sind nicht zulässig.

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.~~
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.

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.

7.11 Auf der Zuwegung von der Siemensstraße zum Besucherparkplatz der Klinik (Ziffer A 4.4) sind straßenbegleitend Radspuren vorzusehen.

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 m² 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 (inbesondere wasserdurchlässiger Betonstein, breitfugiges 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 Transplantierung der Soden mit den Orchideen.

E. Hinweise durch Text

1. Grünordnung

1.1 Für die nach den Festsetzungen und den Eintragungen in der Planzeichnung zu pflanzenden Bäume und Sträucher wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:
Baumpflanzungen als Einzelbäume oder Baumgruppen in den Grünflächen und an den Gebäuden:

Bäume 1. Wuchsklasse:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Fagus silvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Pinus sylvestris	- Waldkiefer

Bäume 2. Wuchsklasse:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Baumpflanzungen zur Gliederung und Gestaltung der Parkplätze:

Bäume 1. Wuchsklasse:

Acer platanoides	- Spitzahorn
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Fraxinus excelsior	- Esche
Tilia cordata	- Winterlinde

Bäume 2. Wuchsklasse:

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere

Strauchpflanzung zur Gliederung und Gestaltung der Parkplätze

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Syringa vulgaris	- Flieder

Empfohlene Pflanzgröße: versetzte Sträucher

Gehölze für die Waldrandbepflanzung

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Berberis vulgaris	- Berberitze
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehdorn
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa arvensis	- Feldrose
Rosa canina	- Hundsrose
Rosa spinosissima	- Bibernellrose
Sambucus nigra	- Holunder
Syringa vulgaris	- Flieder
Viburnum lantana	- Schneeball

1.2 Freiflächengestaltungsplan: Jedem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen in der Regel ausreichend in Form eines auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Erdgeschoß-Grundrisses mit folgenden Inhalten: Darstellung der Höhenlinien des natürlichen Geländes; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Erschließung, Stellplätze und alle sonstigen befestigten Flächen mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Baumbestand; Standort, Art und Größen der geplanten Bepflanzung; Standortgestaltung der ökologischen Ausgleichsflächen.

1.3 Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

1.4 Die zu erhaltenden Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

1.5 Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.

1.6 Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.

1.7 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln (TRENGW vom 17.12.2008) beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Grundsätzlich ist zu beachten, dass der flächenhaften Versickerung Priorität einzuräumen ist. Sickerschächte bis zu einer max. Tiefe von 5 m sind nur dann zulässig, wenn eine flächenhafte Versickerung nicht möglich ist. Zudem dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die gezielte Einleitung von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer ist erlaubnisfrei sofern die Anforderungen der TRENOG vom 17.12.2008 erfüllt sind.

1.8 Es wird empfohlen. das von Dächern abfließende Wasser zur Gartenbewässerung zu nutzen.

1.9 Sofern die Niederschlagswasserversickerung nicht oder unzureichend möglich ist, kann in den gemeindlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

1.10 Das Tal des Eichgrabens ist vor allen Beeinträchtigungen zu bewahren. Böschungsveränderungen sind bis zur Böschungsoberkante zu vermeiden. Bei Bauarbeiten im Bereich der Böschungsoberkante ist der Baumschutz gemäß DIN 18920 anzuwenden (S. Nr. 1.4).

2 Schallschutz

2.1 Dem Bebauungsplan liegt die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 213118 / 5 vom 18.08.2014, erg. gem. Gemeinderatsbeschluß vom 10.03.2015, des Ingenieurbüros Greiner zugrunde. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanung sofern die genannten Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden.

2.2 Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die Schallschutzmaßnahmen zu konkretisieren. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn die immissionsschutztechnische Verträglichkeit durch ein Gutachten nachgewiesen wird.

2.3 Die Warenanlieferung und Entsorgung des Krankenhauses ist nur während der Tageszeit (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.

2.4 Es wird empfohlen, an den Fassaden, an denen gemäß Anhang A, Seite 4 der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 213118/5 vom 18.08.2014, ergänzt gemäß Gemeinderatsbeschluss vom 10.03.2015) in der Nachtzeit Beurteilungspegel von über 45 dB(A) vorliegen, für sämtliche Schlaf-, Kinder- und Patientenzimmer, die nicht über ein Fenster an den nicht genannten Fassaden belüftet werden können, mit schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen zu versehen. Die schalldämmenden Belüftungseinrichtungen dürfen die Gesamtschalldämmung der Gebäudeaußenhaut nicht mindern

3 Altlasten

3.1 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen (optische oder organoleptische Auffälligkeiten) des Untergrundes festgestellt, so darf der Aushub nur unter fachtechnischer Begleitung eines einschlägigen Ing.-Büros fortgeführt werden. Dieser Sachverhalt ist unverzüglich dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim und dem Landratsamt Starnberg zu melden. Das Ausmaß der Verunreinigung ist dann durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und ein Dokumentationsbericht dem Landratsamt Starnberg - Fachbereich 41 - vorzulegen.

3.2 Rückbau und anstehende Neubaumaßnahmen
Die Untersuchungen sowie die zukünftigen Bauarbeiten sind von einem nach § 18 BBodSchG festgestellten VSU-Sachverständigen durchzuführen bzw. fachtechnisch zu begleiten und mittels Abschlussbericht zu dokumentieren. Der jeweilige Abschlußbericht ist dem Landratsamt Starnberg und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim spätestens 3 Monate nach Beendigung der Arbeiten zur Prüfung vorzulegen.
Vom Gutachter ist – soweit erforderlich - ein umfassendes Untersuchungskonzept für Boden und Grundwasser zu erarbeiten und im Vorfeld der Baumaßnahme mit dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim abzustimmen. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über belastete Auffüllungen ist grundsätzlich nicht zulässig.
Kontaminiertes Aushubmaterial ist in dichten Containern oder auf befestigter Fläche mit vorhandener Schmutzwasserableitung zwischen-zu lagern, zu untersuchen und nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse ordnungsgemäß zu entsorgen.
Anfallende kontaminierte Baustoffe bzw. Bauresmassen sind zu separieren und auf der Grundlage des Belastungsgrades gemäß den Vorgaben des StMUG-Leitfadens „Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" wiederzuverwerten oder im Falle höherer Belastungen abfallrechtlich zu entsorgen.

3.3 Bei einem Rückbau der Wartungsgrube bei Gebäude 55 (ehem. Bundewehr-Tankstelle) ist darauf zu achten, dass das Material (Beton mit Ölanhaftungen) auf Grundlage des Abfallrechts einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt wird.

4 Denkmalschutz

4.1 Zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

4.2 Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

4.3 Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.

4.4 Die Schutzbestimmungen der Artikel 4-6 DSchG (Art. 4 Erhaltung von Baudenkmälern, Art. 5 Nutzung von Baudenkmälern, Art. 6 Maßnahmen an Baudenkmälern) sind zu beachten.

5 **Aussagen zu Abfall- und Niederschlagswasserbeseitigung und zur Wasserwirtschaft**

5.1 Schmutzwasser ist im Trennsystem über Anlagen gem. DIN 1986 ff abzuleiten. Niederschlags- und Drainagewasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

5.2 Die Gebäude sind an die zentrale Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung und Müllentsorgung anzuschließen.

5.3 Das DVGW-Arbeitsblatt W 551 zur Verminderung des Legionellenwachstums in Trinkwasser-Installationen ist in der geltenden Fassung im Rahmen von Umbaumaßnahmen oder Neu- und Erweiterungsbauten zu beachten.

5.4 Zu den Verhältnissen bei Starkniederschlägen in Bezug auf sog. "wild abfließendes Wasser" liegen keine besonderen Erkenntnisse vor. Baumaßnahmen bewirken Veränderungen des Oberflächenabflusses, daher sind Konsequenzen im Einzelfall zu bedenken. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf § 37 WHG wird hingewiesen.

5.5 Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Eichgraben ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch das LRA erforderlich. Diese muss vor Baubeginn vorliegen.

5.6 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

5.7 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

5.8 Die Vorgaben der Abfallwirtschaftssatzung (AbfWS) des Landkreises Starnberg, dort insbesondere die §§ 12, 13, 13a und 13b, sind zu beachten.

6 Brandschutz

6.1 Die Anfahrbarkeit des Klinikgebäudes für Rettungsfahrzeuge und eine ausreichende Versorgung mit Wasserentnahmestellen sowie eines ausreichend hohen Wasserdrucks bei der Entnahme des benötigten Löschwassers ist sicherzustellen. Eine enge Abstimmung mit der Feuerwehr und der zuständigen Brandschutzdienststelle wird angeraten.

6.2 Es sollte angestrebt werden, einen Ringverbund zur gemeindlichen Wasserleitung zu erstellen. Anschlußmöglichkeiten dazu bestehen in der Siemensstraße und im Leitungsbereich östlich der Bahnlinie.

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 Abgas-immissionen. 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.

Verfahrensvermerke

1.0 Der Gemeinderat Feldafing hat in der Sitzung vom 19.03.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 "Artemed-Kliniken" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.12.2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2.0 Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 10.12.2013 hat in der Zeit vom 08.01.2014 bis 21.02.2014 stattgefunden.
Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 hat mit Schreiben vom 02.01.2014 / 03.01.2014 stattgefunden.

3.0 Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 28.10.2014, geändert am 11.11.2014, geändert am 02.12.2014 und 10.03.2015, wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2015 bis 01.07.2015 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 hat mit Schreiben vom 19.05.2015 stattgefunden.
Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 16.02.2016 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt in der Zeit vom 29.02.2016 bis 15.03.2016 erneut öffentlich ausgelegt.
Den von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 26.02.2016 erneut Gelegenheit zur Stellungnahme zu den geänderten Teilen gegeben.

4.0 Die Gemeinde hat laut Beschluss des Gemeinderats vom .....2016 den Bebauungsplan in der Fassung jeweils vom 10.12.2013, geändert am 11.11.2014, geändert am 02.12.2014 und 10.03.2015, redaktionell ergänzt am 17.11.2015, geändert am 16.02.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung nebst Umweltbericht hierzu.

5.0 Ausfertigung der Satzung

.... den ....

Gemeinde
....
(Siegel) Sontheim, Erster Bürgermeister

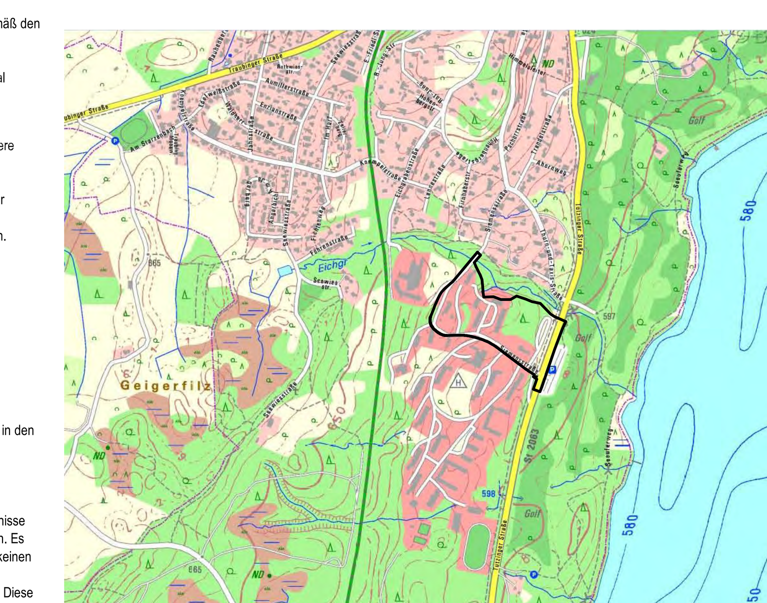
6.0 Der Bebauungsplan wurde am .... gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie Abs.4 u § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan einschließlich Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Feldafing zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt Auskunft erteilt.

.... den ....
Gemeinde

....
(Siegel) Sontheim, Erster Bürgermeister

Gemeinde Feldafing am Starnberger See
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Nr. 71
"Artemed-Kliniken"

Maßstab 1 : 1000



Plangrundlage: Digitale Flurkarte Gemeinde Feldafing; Stand 2013

0 10 20 30 40 50 100m

N

Stand: 16.02.2016

REINHART + PARTNER
Architekten und Stadtplaner
Sonnenstraße 6, 80331 München
TEL 089/4423835-45 FAX 089/4423835-99
MAIL buero@reinhart-architekten.de

Dipl.Ing. Christoph Goslich
Landschaftsarchitekt
Wolfsgasse 20 86911 Dießen-St. Georgen
TEL 08807 / 6956 FAX 08807 / 1473
MAIL goslich@web.de