



STADT SCHONGAU

Bebauungsplan

Nr. 84 „Krankenhausareal Teil I“

Textteil

Schongau, den
Geändert

11.10.2016
25.10.2016
13.12.2016
16.05.2017

Städtebaulicher Teil
Frank Bernhard REIMANN, Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Grünordnerischer Teil:
EGER & PARTNER, Landschaftsarchitekten BDLA
Austraße 35, 86153 Augsburg, Tel: 0 82 1 - 25 92 94 0

Präambel:

Die Stadt Schongau erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - **BauGB** - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - **BayBO** - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH vom 09.05.2016 (GVBl. S. 89), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - **GO** - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 des Gesetzes vom 20.12.2015 (GVBl. S. 458) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - **BauNVO** - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), folgenden qualifizierten **Bebauungsplan Nr. 84 „Krankenhausareal Teil I“** (gem. § 30 Abs. 1 BauGB) als Satzung.

Satzung

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Geltungsbereiches gilt die vom Büro REIMANN, Architekt+Stadtplaner, Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck, ausarbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Grünordnungsplanung in der Fassung vom 16.05.2017 die zusammen mit nachstehenden Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurnummern: 1458/2, 1458/4 und Teilflächen aus 1458/3 und 1499.

§ 2

Fläche für den Gemeinbedarf

Das Bauland wird als Fläche für Gemeinbedarf, mit der Zweckbestimmung soziale und gesundheitliche Zwecke festgesetzt. Im Rahmen der Zweckbestimmung sind Wohnen für Pflegebedürftige und diese Nutzung ergänzende Einrichtungen zulässig.

Allgemein zulässig sind ferner:

- Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des festgesetzten Gemeinbedarfs dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO),
- bauliche Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen (im Sinne von § 14 Abs. 3 BauNVO) und
- Stellplätze und Garagen (im Sinne von § 12 BauNVO).

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.
- 3.2 Die Gebäudehöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Diese kann, im Bereich Dachterrassen, bei festgesetzten Gebäudehöhen von 4,5 m bzw. 10,2 m, ausnahmsweise mit transparenten Brüstungen um bis zu 0,9 m überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind Garagen einschließlich deren Nebenräume, Carports (Stellplätze mit Schutzdach), überdachte Fahrradabstellplätze, überdachte Tiefgaragenzufahrten und Nebengebäude, hier beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel bis zu 3,0 m.

§ 4

Bauweise

In der abweichenden Bauweise können die Gebäude an der östlichen Grundstücksgrenze mit einer seitlichen Grenzbebauung bis zu einer Gebäudehöhe von 10,2 m als Höchstmaß errichten werden. Die Länge der Gebäude darf höchstens 90 m betragen.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen Abstandsflächen

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 5.2 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

§ 6

Bauliche Gestaltung

- 6.1 **Hauptdachgestaltung**
Es sind nur extensiv begrünte Flachdächer bis 5° zulässig. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen, Sonnenenergieanlagen und Sonnenkollektoren.
- 6.2 **Geländemodellierung**
Aufschüttungen sind bis maximal 0,3 m zulässig.
Das Gelände ist an das bestehende Gelände bzw. zum Nachbargelände und an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von höchstens 1:2 (Höhe zu Breite) anzupassen.
- 6.3 **Einfriedungen**
Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche und zum Straßenbegleitgrün sind keine Maschendrahtzäune zulässig.
- 6.4 **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur für Eigenwerbung an den Nord- und Ostfassaden zulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbefahnen bis zu einer Höhe von 7,5 m die entlang der „Marie-Eberth-Straße“ errichtet werden.

§ 7

Immissionsschutz

- 7.1 Gemäß DIN 4109¹ Tabelle 8 ist an allen Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß von $R'_{w,res} \geq 40 \text{ dB}^2$ der Außenbauteile einzuhalten, sofern dort schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden.
- 7.2 Im Bereich der „Umgrenzung der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ (Planteil Ziffer II 8.1) sind im 2. und 3. Obergeschoss (drittes und viertes Vollgeschoss) schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohnräume, Schlafräume, Übernachtungsräume, Bettenräume etc.) nicht zulässig bzw. zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. An den Nord- und Ostfassaden sind, ohne weitere Maßnahmen, keine zum Lüften erforderlichen (zu öffnenden) Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume zulässig.
Falls eine entsprechende Grundrissorientierung nicht umsetzbar ist, sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume die zum Lüften erforderlichen Fenster an lärmabgewandte Fassaden anzuordnen.
Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ohne Möglichkeit zur Querlüftung ist eine Anordnung von Fenstern nur in Verbindung mit entsprechend dimensionierten Vorbauten bzw. konstruktiven Maßnahmen³ auf dem Schallausbreitungsweg zulässig.

¹ **DIN 4109:** „Schallschutz im Hochbau“ (Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen), Ausgabe: 1989-11, Beuth Verlag Berlin; AII/MBI.1991 S.220, AII/MBI 2002 S. 1156

² Anmerkung: ohne Berücksichtigung einer Raumkorrektur gemäß Tabelle 9 zu DIN 4109

³ Die Errichtung von schalldämmenden Vorbauten (mit geeigneter schalldämpfter Belüftung), wie z.B. Doppelfassaden, vollverglaste Loggien, Erker oder Wintergärten, um somit eine Pegelminderung gegenüber Außenlärm durch Abschirmung (Einfügungsdämpfung) zu bewirken. Bei den schalldämmenden Vorbauten bzw. Schallschutzmaßnahmen am Gebäude darf es sich nicht um schutzbedürftige Aufenthaltsräume handeln bzw. sind nur zum vorübergehenden Aufenthalt bestimmt.

§ 8 Grünordnung

- 8.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind von Stellplätzen und baulichen Anlagen, ausgenommen Wege, Plätze und sonstigen für die zweckgebundene Nutzungen erforderlichen baulichen Anlagen freizuhalten.
Die Fläche ist im Sinne einer Erholungsnutzung anzulegen und entsprechend folgenden Gestaltungsprinzips anzulegen und dauerhaft zu pflegen:
Zur südlichen Hangkante sowie zu der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind zusammenhängende Freiflächen mit Baumbestand zu entwickeln. Ein Schwerpunkt der Gehölzpflanzungen ist im Bereich parallel zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vorzusehen.
- 8.2 Die zu pflanzenden Laubbäume müssen 1. oder 2. Wuchsordnung entsprechen. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Solitär, 3 x v., StU 14 cm - 16 cm
Heister, Solitär, 2 x v. H 150 – 250 cm.
Der Standort kann bei Bedarf angemessen verschoben werden.
- 8.3 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, zu bepflanzen und im Sinne einer Erholungsnutzung dauerhaft zu pflegen.
- 8.4 Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche, mit Ausnahme der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen (Ziffer II 7.1), ist mindestens ein Baum 2. bis 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Solitär, 3 x v., StU 14 cm - 16 cm
Heister, Solitär, 2 x v. H 150 – 250 cm
- 8.5 Die Pflanzung von Koniferen (z.B. Thujen oder Fichten) und nicht standortgerechten Gehölzen ist nicht zulässig.
- 8.6 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode (01.03.-15.05. bzw. 01.10.-30.11.) durchzuführen. Die Freiflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang festgesetzter Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität, zu ersetzen.
- 8.7 Dachbegrünungen von Flachdächern sind mit mind. 10 cm Substrathöhe herzustellen.
- 8.8 Befestigte Flächen
Oberirdische Stellplätze und Stauräume vor Garagen sind wasserdurchlässig auszuführen. AWH 6,5 m
- 8.9 Vor Baubeginn ist der Oberboden abzuschleiben und an geeigneten Stellen normgerecht bis zur Wiederverwendung in Mieten zu lagern, zu begrünen und danach wieder anzudecken bzw. wieder zu verwenden.
- 8.10 Dem Eingriff durch die Fläche für Gemeinbedarf werden 3.400 m² Ausgleichsflächen mit den zugehörigen Maßnahmen auf der Teilfläche der Fl.-Nr. 459, Gemarkung Schongau (Ökokontofläche, siehe Anlage 1 des Umweltberichtes) zu 100,0 % zugeordnet.

§ 9 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 84 „Krankenhausareal Teil I“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Plangrundlage, Hinweise, Vermerke, nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen

1 Plangrundlage

1.1 Grundlage

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) der Bayerischen Vermessungsverwaltung und die Höhenlinien wurden von der Stadt Schongau zur Verfügung gestellt.

Kartengrundlage: © Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 Hinweise

2.1 Baumschutz

Auf die DIN 18 920⁴ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, sowie der RAS-LP 4⁵ wird hingewiesen.

2.2 Zugänglichkeit der Normblätter

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München⁶ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München⁷ und Technischen Universität München⁸, in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

3 Vermerke, nachrichtliche Übernahmen,

3.1 Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Auf die Satzung der Stadt Schongau über die Herstellung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) vom 12.09.1994 und Satzung über die Gestaltung von Garagen (Garagensatzung) vom 22.07.1998 wird hingewiesen.

3.2 Bodendenkmäler

Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

3.3 Grenzabstand

Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB⁹ hingewiesen.

3.4 Artenschutz

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln nämlich in der Zeit vom 01.10. – 28.02. vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

Vor Rodung von Gehölzbeständen bzw. Einzelbäumen sind diese nochmals auf Fledermausrelevante Habitatstrukturen zu kontrollieren. Ggf. sind bei Auffinden geeigneter Habitatstrukturen diese auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse durch eine qualifizierte Fachkraft zu überprüfen. Bei Vorfinden einer aktuellen Nutzung dieser Strukturen durch Fledermäuse ist das weitere Vorgehen in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

⁴ **DIN 18 920** „Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07, Beuth Verlag Berlin

⁵ **RAS-LP 4:** Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, 1999 erschienen im Kirschbaum-Verlag: ISBN : 978-3-7812-1504-7

⁶ **Deutsches Patent und Markenamt**, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

⁷ **Hochschule München - Bibliothek**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

⁸ **Technische Universität München**, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

⁹ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2016 (GVBl. S. 14)

- 3.5 **Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986¹⁰ ff) erstellt werden.
Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein. Auf die Satzung für die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung der Stadt Schongau (Wasserabgabebesatzung - WAS) und Satzung über die öffentliche Entwässerungsanlagen der Stadt Schongau (Entwässerungssatzung - EWS) wird hingewiesen.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung¹¹ erfüllt sind und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>) empfohlen.
- 4 Empfehlungen**
- 4.1 **Photovoltaikanlagen**
Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, einen Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) gut sichtbar und zugänglich einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten, damit kein Strom produziert werden kann.
- 4.2 **Barrierefreie Nutzung**
Auf die DIN 18040¹² Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040¹³ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.
- 4.3 **Einfriedungen**
Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

Schongau, 31. Mai 2017


Falk Sluyterman van Langeweyde
Erster Bürgermeister



¹⁰ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

¹¹ **NWFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBI NR. 21/2008 S. 777ff

¹² **DIN 18040-1** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

¹³ **DIN 18040-2** „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12