

# Bebauungsplan

Sondergebiet Klinikgelände  
Ecke Seestraße/Summer Straße



Maßstab i. O. 1:1.000

Datum: 01.06.2004

8. NOV. 2004



Gemeinde **Herrsching a. A.**  
Lkrs. Starnberg

Bebauungsplan **Sondergebiet Klinikgelände**  
Ecke Seestraße/Summer Straße

Plandatum 02.10.2003  
Geändert: 01.06.2004  
08.11.2004

Die Gemeinde Herrsching erlässt aufgrund der §§ 2 bis 4 und 8 ff Baugesetzbuch – BauGB -, Art. 91 Bayerische Bauordnung – BayBO – und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – diesen Bebauungsplan als

## **S a t z u n g .**

Die Satzung besteht aus folgenden Teilen:

Teil I Planzeichnung

Teil II Festsetzungen, Hinweise, Kennzeichnungen

## Teil II Festsetzungen, Hinweise, Kennzeichnungen

### A. Festsetzungen durch Planzeichen

#### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

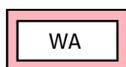
#### 2. Art der baulichen Nutzung

##### 2.1



Sondergebiet Klinik

##### 2.2



Allgemeines Wohngebiet

#### 3. Baugrenze, überbaubare Grundstücksflächen

##### 3.1



Baugrenze

##### 3.2



3.5

Unterfahrbares Gebäude mit Mindestdurchfahrtshöhe, z. B. 3,5 m

#### 4. Verkehrsflächen

##### 4.1



Öffentliche Verkehrsfläche

##### 4.2



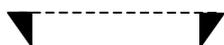
FW Private Verkehrsfläche Feuerwehruzufahrt

##### 4.3



RW Private Verkehrsfläche Rettungsweg

##### 4.4



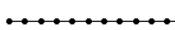
Einfahrtsbereich

##### 4.5

Trafostation

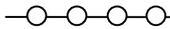
#### 5. Sonstige Festsetzungen

##### 5.1



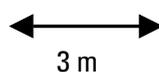
Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

##### 5.2



Abgrenzung unterschiedlicher Bauteile

##### 5.3

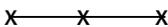
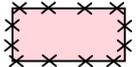


Maßzahl in Meter, z. B. 3 m

## 6. Grünordnung

- 6.1  zu erhaltender Baum
- 6.2  von Bebauung freizuhalten Fläche
- 6.3  Flächen für Stellplätze mit Anzahl, z.B. 10 St.

**B. Hinweise durch Planzeichen**

1. 596 Flurnummer, z. B. Fl. Nr. 596
2.  bestehende Grundstücksgrenzen
3.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
4.  vorhandene Gebäude
5.  abzubrechende Gebäude/-teile
6.  geplantes Gebäude
7.  Gebäude/-teil, z. B. A

**C. Kennzeichnung**

-  Überschwemmungsgefährdeter Bereich

**D. Festsetzungen durch Text:**1.0 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als Sondergebiet Klinik festgesetzt.

Allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

Einrichtungen für medizinische Zwecke wie Krankenstationen, Labore, Gemeinschaftspraxen, Speisesaal, Leichenhalle, Lagerstätte für Klinikabfall und klinikbezogener Geräte, Verwaltung. Personalwohnungen für Mitarbeiter der Klinik sind nur in den Gebäudeteilen A, B, C, D, G, zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die höchstzulässige Grundfläche wird mit 5500 m<sup>2</sup> festgesetzt.

2.2 Überschreitungen der höchstzulässigen Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO wird mit maximal 90 % der höchstzulässigen Grundfläche festgesetzt.

2.3 Die Wandhöhen, Dachformen und Dachneigungen für die einzelnen Gebäudeteile werden wie folgt festgesetzt:

Gebäudeteil	Wandhöhe WH (m)	Dachform	Dachneigung
A	WH1 10,00; WH2 5,00	WD / FD	8°
B	WH1 6,90; WH2 5,20	SD	35°
C	9,50	SD	35°
D	WH1 8,50; WH2 11,50	FD	
E	WH1 6,00; WH2 8,00	SD	30°
F	9,00	WD	8°
G	WH1 10,00; WH2 13,50	FD / WD	8°
H	WH1 10,00; WH2 7,00	Mansardd./ FD	83° / 27°
I	3,80	FD	
K	WH1 10,50; WH2 6,70	WD / FD	8°
L	9,50	Mansarddach	65° / 41°
M	WH1 10,20; WH2 7,00	Mansardd./ FD	85° / 35°

2.4 Die Firstrichtung ist nur in Längsrichtung der Gebäude zulässig.

2.5 Die Gebäude sind bis zu einer Höhe von mindestens 535,35 m üNN (HQ 100) hochwasserfrei auszuführen.

### 3.0 Bauliche Gestaltung

3.1 Dächer von Hauptgebäuden sind entweder als Flachdach, Satteldach mit max. 8° Neigung oder als flachgeneigtes Walmdach mit max. 8° Neigung auszubilden.

### 4.0 Bodenversiegelung

4.1 Auf Zufahrten sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnische Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z. B. Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z. B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke) zu verwenden.

### 5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind jeweils durch einen einheimischen Großbaum (Mindestgröße Hochstamm, Stammumfang 18 – 20 cm) zu ersetzen.

5.2 Die im Bebauungsplan Nähe Gebäude O zu erhaltende festgesetzte Platane ist so zu schützen, dass weder der Wurzelbereich noch der Baum selber Schaden erleidet.

5.3 Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind grünordnerisch/gärtnerisch anzulegen. Die Feuerwehrezufahrt kann in Schotterrasen oder mit Rasengittersteinen ausgeführt werden.

5.4 Anzulegende Stellplatzflächen müssen gegliedert und eingegrünt werden. Stellplatzzeilen müssen spätestens nach jedem 5. Stellplatz eine Baum-/Strauchpflanzung mit einer Breite von 1,5 m erhalten.

## E. Hinweise durch Text

### 1.0 Grünflächen

Zur Sicherung des Gehölzbestandes ist mit jedem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1: 200 mit folgenden Aussagen einzureichen:

Zu erhaltender Baum- und Gehölzbestand mit genauer Lage, Stammumfang und Größe sowie Art und Wertung des Gesundheitszustandes, zu fällender/rodender Baum, Freiflächengestaltung, Eingrünungsmaßnahmen.

### 2.0 Wasser- und Abfallwirtschaft

- 2.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. nach Rücksprache mit dem WWA in den See einzuleiten.
- 2.2 Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, dass es auch im Brandfall nicht zu einer Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers kommt.
- 2.3 Im Plangebiet ist aufgrund der Nähe zum Seeufer mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Es wird empfohlen, vorbeugend Untersuchungen der örtlichen Verhältnisse durchzuführen und bei Kellergeschossen Vorkehrungen zum Grundwasserschutz sowie Maßnahmen gegen rückstauendes Grundwasser zu treffen.
- 2.4 Vor Baubeginn ist eine mögliche Bauwasserhaltung in einem wasserrechtlichen Verfahren zu genehmigen und durchzuführen.
- 2.5 Wird Niederschlagswasser außerhalb des Plangebietes beseitigt oder gesammelt, in ein oberirdisches Gewässer oder Grundwasser eingeleitet, so ist dafür eine Erlaubnis vom Landratsamt Starnberg notwendig.
- 2.6 Die gemeindliche Entwässerungs- und Wasserabgabesatzung ist einzuhalten.

### 3.0 Immissionsschutz

3.1 Es gelten die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998. Durch bauliche, technische und/oder organisatorische Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch den gesamten Klinikbetrieb – einschließlich Fahrverkehr – die zu bildenden Beurteilungspegel (Ziffer 2.10 TA-Lärm) folgende Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreiten:

Im Mischgebiet (Seestraße 27, 31, 33, 35, 37, 41, 50):

tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)    60 dB(A)

nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)        45 dB(A)

Im Allgemeinen Wohngebiet (Seestraße 29 a – 29 d, Adalbert-Stifter-Str. 15, , Dillitzerstr. 1, 3):

tagsüber (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr)    55 dB(A)

nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr)        40 dB(A)

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Pegel am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Ziffer 6.1 TA Lärm).

3.2 Fenster, Türen und Tore des Gebäudes zur Unterstellung von Wertstoffen und Abfällen (Bauteil A) sind geschlossen zu halten. Die Türen sind mit hydraulischen Türschließern zu versehen. Während der Zeit von 20 – 7 Uhr dürfen außerhalb des Gebäudes die Container nicht ausgetauscht, entleert oder zur Entleerung bereit gestellt werden.

3.3 An der Zufahrt zum Klinikgelände ist eine Schranke einzurichten (Fl.Nr. 601/4).

#### 4.0 Abwehrender Brandschutz

4.1 Im Rahmen eines umfassenden Brandschutzkonzeptes sind ausreichende Zugänge für die Feuerwehr, Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen in Absprache mit der Feuerwehr Herrsching zu planen.

Kartengrundlage

DFK 1 : 5000

© Vermessungsamt Starnberg

Die Karte ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit.

Gemeinde Herrsching, den 12.07.2006



.....  
(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)

## Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 13.10.2003 gefasst und am 26.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 13.10.2003 gebilligten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 02.10.2003 hat in der Zeit vom 08.12.2003 bis 20.01.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.12.2003 beteiligt (§ 4 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Die verkürzte öffentliche Auslegung zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 01.06.2004 hat vom 19.07. bis 04.08.2004 stattgefunden (§ 3 Abs. 3 BauGB). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.07.2004 beteiligt (§ 4 Abs. 4 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2004 wurde vom Gemeinderat am 13.12.2004 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Herrsching, den 12.07.2006

(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 14.07.2006; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.11.2004 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Herrsching, den 14.07.2006

(Christine Hollacher, Erste Bürgermeisterin)