



**Gemeinde Bischofswiesen,  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 47  
„Pflege und Betreuung am Insulaweg“**

**Festsetzungen und Hinweise durch Text**

30.01.2018  
26.04.2019  
16.06.2020  
09.02.2021

**C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

*Zur Ausfertigung werden diese Festsetzungen durch Text auf dem Planteil eingefügt.*

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 Im sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Pflege und Betreuung“ sind folgende Nutzungen zulässig:
- Klinik, Rehabilitations- und Demenzzentren, betreutes Wohnen, Pflegeeinrichtungen, Berufsfachschule;
  - Anlagen für kirchliche Zwecke;
  - Anlagen für Büro und Verwaltung, die der Zweckbestimmung dienen;
  - Anlagen, die der gastronomischen Versorgung des Gebiets dienen;
  - Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebiets dienen;
  - Anlagen zur verkehrlichen Erschließung bzw. zur Ver- und Entsorgung.
- 1.3 In der Teilfläche des Sondergebietes mit der Bezeichnung SO1 ist zusätzlich zu den unter 1.2 genannten Nutzungen auch die Errichtung einer Parkgarage (Parkhaus) für maximal 200 Stellplätze zulässig.
- 1.4 Im Geltungsbereich generell unzulässig sind Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe.

**2. Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.1 Die maximal überbaubare Grundfläche ist über die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO festgesetzt. Die GRZ ist im Planteil für jedes Teilbaugebiet bzw. für die Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Bezugsfläche für die GRZ ist das jeweilige Baugebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche.
- 2.2 Die Wandhöhe als Höchstmaß ist für jedes Baufenster in m festgesetzt.
- Der obere Bezugspunkt ist je nach Dachform der verlängerte Schnittpunkt der (höheren) Außenwand mit der Dachhaut (bei Sattel- und Zeltdächern) bzw. die Oberkante Attika (bei Flachdächern und flach geneigten Dächern).
- Der untere Bezugspunkt ist die Höhe des für jedes Baufenster im Planteil festgesetzten Höhenbezugspunktes in m ü. NN.

- 2.3 Die festgesetzte Wandhöhe darf im **Allgemeinen Wohngebiet WA1** einmal von Gebäudeteilen mit einer Grundfläche von weniger als 10 m<sup>2</sup> um maximal 7,5 m überschritten werden (Kirchturm).
- 2.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tunnel, Gänge, Bunker) sind auch **außerhalb der Baugrenzen** zulässig.

### **3. Bauweise**

- 3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit folgenden Bindungen:  
**Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.**  
**Die Gebäudelänge darf 135 m nicht überschreiten.**

### **4. Abstandsflächen**

- 4.1 **Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.**

### **5. Verkehrsflächen**

- 5.1 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Bischofswiesen v. 11.03.2009 in Verbindung mit der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV vom 30. November 1993, zuletzt geändert 25. April 2015) ist anzuwenden.
- 5.2 Alle Stellplätze und Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen sind bei Neuerrichtung oder wesentlicher Änderung versickerungsfähig auszuführen.

### **6. Versorgungsanlagen und -leitungen**

- 6.1 Alle Kabel und Leitungen der Versorgungsträger sind unterirdisch zu verlegen.

### **7. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser**

- 7.1 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (s. auch Hinweis Nr. 5) **sind zu begrünen, wenn diese innerhalb von festgesetzten Grünflächen angelegt werden.**
- 7.2 Für Neubauten oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen ist im Genehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen, sofern die Voraussetzungen einer genehmigungsfreien Versickerung bzw. Gewässereinleitung nicht vorliegen (s. Hinweis durch Text Nr. 5).

### **8. Grünflächen**

- 8.1 Kinderspielplätze bzw. Flächen für das Spielen von Kindern sind in den privaten Grünflächen zulässig.  
Fußwege sind in den Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage zulässig.
- 8.2 Bei Pflanzungen sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden.
- 8.3 Der Parkcharakter in den Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkanlage ist zu erhalten. Hierfür sind mind. 80 % des Baumbestandes zu erhalten, unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht. Der maßgebende Baumbestand ist im Planteil als Hinweis dargestellt.

- 8.4 Die zentrale, große Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage auf Fl.Nr. 1197/5 ist extensiv mit einer jährlichen Herbstmahd und Abtransport des Mähgutes zu pflegen.
- 8.5 Die Außenwände von Parkhäusern oder Parkgaragen sind zu begrünen (Fassadenbegrünung) sofern dies nicht durch erforderliche immissionsschutzrechtliche Maßnahmen eingeschränkt ist.

## 9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 9.1 In Flächen, die im Planteil mit dem Planzeichen „Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung“ gekennzeichnet sind, ist der vorhandene Gehölzbestand vollständig zu erhalten (unter Berücksichtigung erforderlicher Maßnahmen zur Verkehrssicherungspflicht).

## 10. Gestalterische Festsetzungen

- 10.1 Solar-/Photovoltaikanlagen sind zulässig sowohl auf dem Dach als auch auf der Fassade. Die Anlagen sind parallel zu Fassade / Dach anzubringen. Aufständerungen in unterschiedlichem Neigungswinkel sind unzulässig. Nicht zulässig ist die Nutzung von Solarenergie an der Fassade von Parkhäusern gemäß Festsetzung 8.5.
- 10.2 Fassadenanstriche oder –verkleidungen in grellen, leuchtenden und dunklen Farben sind nicht zulässig. Einzelne, in der Größe untergeordnete Gestaltungselemente sind davon ausgenommen.
- 10.3 Es sind nur Sattel- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° sowie und Flachdächer (auch flach geneigte Dächer) mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.

## 11. Immissionsschutz

- 11.1 Als Schutzwürdigkeit wird im Bereich der Sondergebiete SO und SO1 sowie in der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte die eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 11.2 Bei Errichtung eines Parkhauses hat die Zufahrt über den Insulaweg und den bestehenden Parkplatz zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt ist südseitig zu errichten.

Es sind geräuscharme Zu-/Ausfahrtsschranken entsprechend dem Stand der Technik zur Lärminderung einzubauen und zu betreiben.

Die Zu-/Ausfahrtsschranken sind so zu gestalten, dass keine impulshaltigen Geräusche entstehen können. Dabei ist vor allem das Erreichen der jeweiligen Endpositionen zu beachten.

Eventuell erforderliche Regenrinnen im Bereich der Parkhauszufahrt oder der Fahrstrecken der Stellplätze sind so zu gestalten, dass beim Überfahren keine zusätzlichen Geräusche entstehen und eine geräuscharme Ausführung sichergestellt ist (z.B. durch verschraubbare Rinnenabdeckung).

Sprünge, Fugen und Stoßstellen auf der Fahrbahndecke im Bereich der Ein- und Ausfahrt sind zu vermeiden.

Die zu den angrenzenden Wohnnutzungen im Sondergebiet und allgemeinen Wohngebiet Fassaden sind geschlossen auszuführen.

Im Einzelbauvorhaben ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm vom 26. August 1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 zu erbringen.

## 12. Arten- und Biotopschutz

- 12.1 Bei Bauarbeiten, ist durch einen fest verankerten Bauzaun sicherzustellen, dass keine Beeinträchtigungen des gesetzlich geschützten Sumpfwaldes (Biotop-Nr. A8343-0181-005) ausgehen.
- 12.2 Die Rodung von Bäumen/Gehölzen und der Abbruch bestehender Gebäude darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar, durchgeführt werden. Dabei sind artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG zu prüfen und zu berücksichtigen.
- 12.3 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind große Glasflächen über einem Maß von 2 Meter x 4 Meter im Plangebiet so zu gestalten oder durch Materialwahl (z. B. Vogelschutzglas), Strukturierung, Beschichtung zu behandeln, dass diese von Vögeln wahrgenommen werden können und Spiegelungen unterbleiben.
- 12.4 Bei der Neuerrichtung von Beleuchtungen von Außenanlagen sind ausschließlich UV-arme Leuchtmittel (vorzugsweise LED-Leuchtkörper oder ggf. Natriumdampflampen) zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf den technisch erforderlichen Bereich zu beschränken und durch Blenden entsprechend zu steuern.

## D. HINWEISE DURCH TEXT

Zur Ausfertigung werden diese Hinweise durch Text auf dem Planteil eingefügt.

1. Altlasten  
Bei der Aufdeckung von Altlasten, Ablagerungen und Bodenauffälligkeiten, die auf eine Altlast hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein umgehend zu verständigen.
  
2. Denkmalschutzgesetz  
Art. 8 Abs. 1  
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen 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 der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
  
Art. 8 Abs. 2  
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.
  
3. Wasserversorgung  
Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist durch den Anschluss an das zentrale Versorgungsnetz der Gemeinde sicherzustellen. Die Leistungsfähigkeit der örtlichen Versorgungsanlagen hinsichtlich Menge und Qualität ist mit der Gemeinde abzustimmen.
  
4. Abwasserentsorgung  
Das Schmutzwasser muss über die zentrale Kanalisation entsorgt werden. Die Leistungsfähigkeit der Kanalisation, ist mit der Gemeinde abzustimmen.
  
5. Niederschlagswasser  
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und

der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) bzw. in das Grundwasser (TREN GW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Sofern zutreffend, empfehlen wir Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

6. Starkniederschläge

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Im Bereich des Vorhabens können solche Niederschläge besonders heftig ausfallen und durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Es ist somit auch im aktuellen Planungsgebiet nicht auszuschließen, dass es zu flächenhaftem Abfluss von Wasser und Schlamm kommen könnte.

Es wird empfohlen, eigenverantwortlich Schutzmaßnahmen dagegen vorzunehmen. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper kann der Abfluss des wild abfließenden Oberflächenwassers gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen in der Umgebung führen könnte. Es wird empfohlen, § 37 WHG entsprechend zu berücksichtigen.

7. Vorsorgender Bodenschutz

Der Mutterboden ist nach § 202 BauGB zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Für alle anfallenden Erdarbeiten gelten die Normen DIN 19731 und DIN 18915, welche den sachgemäßen Umgang und die Verwertung des Bodenmaterials regeln.

Das Auffüllen von Baugruben oder das sonstige Einbringen bodenfremder Materialien in oder auf den Boden, die nicht den Vorgaben des § 12 BBodSchV entsprechen, sind zu vermeiden.

8. Vegetationsschutz

Die Vorgaben der DIN 18920, „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und der „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren im Bereich von Baustellen (RAS-LP 4)“ sind anzuwenden.

9. DIN-Normen

Alle Normen und Richtlinien können bei der Gemeinde Bischofswiesen zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

10. Militärische Liegenschaften [Bundesamt f. Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme v. 14.05.2018]

Es sind von militärischen Liegenschaften ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten.

In der Nähe zu der Bebauung befindet sich in westlicher Richtung ca. 1 km entfernt der Standortübungsplatz Bischofswiesen. In südlicher Richtung ca. 150 m entfernt befindet sich die Jägerkaserne und eine Standortschießanlage ca. 1,2 km nordwestlich. Von diesen Liegenschaften können bei Tag und Nacht Lärmimmissionen ausgehen.

Hinweis:

Nach Nr. 381 ZDv A-2031/11 gilt folgender Sachverhalt: 'Bei der Ermittlung von Mindestabständen oder zur Feststellung der Notwendigkeit nach DIN 18005 Teil 1 - "Schallschutz im Städtebau, Grundlagen und Hinweise für die Planung" ist bei Liegenschaften der Bundeswehr im Allgemeinen von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel (FSLP) von 65 dB (A) tags und nachts auszugehen.' Dabei handelt es sich um eine Dienstvorschrift, die außerhalb der Bundeswehr keine Anwendung findet.

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von Truppenübungsplätzen/militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

#### 11. Regenwassernutzung

Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.