

### **Bebauungsplan Nr. 98.2 Teilbebauungsplan 2 'Artemed' Gemarkung Tutzing SO Klinik**

#### **Planfertiger:**

Büscher Architekten und Stadtplaner  
Müllerstraße 46  
80469 München

#### **Grünordnung:**

Monika Treiber – Landschaftsarchitektur und Stadtplanung  
Erich-Holthaus-Straße 8  
82211 Herrsching am Ammersee

Plandatum: 19.02.2019

Änderungsdatum:

Dieser Plan besteht aus folgenden Teilen:

- Präambel
- Festsetzungen durch Text und Planzeichen mit
- Nachrichtlichen Übernahmen
- Planzeichnung



#### **Präambel**

Die Gemeinde Tutzing erlässt aufgrund der §§ 2 bis 4 und der §§ 8, 9, 10 i.V. mit §13a des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und der Gemeindeordnung (GO) diesen Bebauungsplan als


## **SATZUNG**

## A FESTSETZUNGEN



### 1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 1.2  Grenze anliegender Bebauungspläne
- 1.3 In seinem Geltungsbereich ersetzt dieser Bebauungsplan den bestehenden Bebauungsplan Nr. 74.



### 2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Sonstiges Sondergebiet KLINIK (gemäß §11 BauNVO); zulässig sind Einrichtungen eines Krankenhauses mit dazugehöriger Verwaltung, Technik, Ausbildungs- -und Nebenbetrieben des Gesundheitswesens.
- 2.2 Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als sonstiger Gewerbebetrieb im Sinn des § 6 Abs. 2 Nr. 4 ist ausgeschlossen.

### 3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 3.1 GR 3.445 m<sup>2</sup> Die zulässige Grundfläche beträgt 3.445 m<sup>2</sup>;
- 3.2 GRg 2.450 m<sup>2</sup> Zulässige gesonderte Grundfläche für bauliche Anlagen wie Verkehrsflächen und Nebenanlagen nach § 19. Abs. 2 und Abs. 4 BauNVO, die nicht Hauptgebäude sind, 2.450 m<sup>2</sup>
- 3.3 WH = 7,00 m Maximal zulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 7,00 m, über der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut. Als Bezugshöhe für die einzuhaltenden maximalen Wandhöhen gilt die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsfläche am Bezugspunkt des jeweiligen Gebäudes.
- 3.4 WH = 601,80müNN Maximal zulässige Wandhöhe in Metern über NN; z.B. 601,80 m über NN,
- 3.5  Abgrenzung von Bereichen verschiedener max. zulässiger Wandhöhen
- 3.6  Bezugspunkt der zulässigen Wandhöhe auf der Erschließungsfläche im Bereich des jeweiligen Gebäudezuganges

### 4. BAUWEISE

- 4.1  Baugrenze
- 4.2  Baulinie
- 4.3 Die überbaubaren Grundstückflächen (Bauräume) werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Soweit Baulinien oder Baugrenzen entlang bestehender Gebäudefronten verlaufen, gelten diese als festgesetzt.
- 4.4 Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bauräume zulässig.






- 4.5 Die Abstandsfläche nach Art. 6 (5) der Bayer. Bauordnung (BayBO) werden auf 0,25 H bzw. mind. 3 m reduziert festgesetzt, soweit der Brandschutz und die Belichtung gesichert sind, und andere Rechte nicht entgegenstehen. In der Baufuge mit Kopplungsbaukörper zum Anbau Süd fällt keine Abstandsfläche an.
- 4.6 **b** Es gilt eine abweichende Bauweise. Gebäude über 50 m Länge sind zulässig. Im Osten schließt die Bestandsbebauung ohne Abstand an die grenzständige Nachbarbebauung an. Im Westen ist Grenzbebauung festgesetzt. Im Süden schließt die vorhandene festgesetzte Bebauung an den geplanten Baukörper der neuen Dialyse an.
- 4.7 Für die neuen Gebäude sind nur Flachdächer zulässig. Für den erdgeschossige Baukörper um den Nordflügel herum kann der Übergang des Flachdaches zur Traufe als pultartige Schürze ausgebildet werden. Die Dächer von Bestandsgebäuden sollen in ihrer Form erhalten und bei gleicher Wandhöhe fortgeführt oder wiedererrichtet werden dürfen; Erhöhungen sind ausnahmsweise um das erforderliche Maß einer energetischen oder technischen Sanierung zulässig.
- 4.8 Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren sind zulässig. Auf den geeigneten Dächern sind ihre Elemente ohne Aufständigung an die Dachform anzupassen. Von Ortgang und Traufe ist ein Abstand von 1 m einzuhalten. Geeignete Schnee- und Eisfanggitter oder ähnliche Vorrichtungen zum Schutz von Passanten und Fahrzeugen sind an entsprechenden Stellen anzubringen.
- 4.9 Stützmauern sind überall zulässig.
- 4.10 Mobilfunkantennen sind auf Dächern nicht zulässig. Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO ist unzulässig.

## 5. BAULICHE GESTALTUNG


- 5.1 Als sichtbares Material der Außenwände der Gebäude sind nur Naturstein, Putz, geschlämmtes Sichtmauerwerk, Holzwerkstoffe, Verglasungen und für Gebäude bis zu 2 Geschossen auch metallische und nichtmetallische Fassadenverkleidungen zugelassen. Verspiegelte Glasflächen sind unzulässig.
- 5.2 Als Dacheindeckungen der geeigneten Dächer sind nur Schuppendeckungen aus roten oder rotbraunen Dachziegeln bzw. Betondachsteinen zulässig. Spiegelnde Materialien sind mit Ausnahme von Anlagen lt. Punkt 4.8 und 5.3 dieser Satzung unzulässig.
- 5.3 Zur Belichtung des Dachraumes sind Dachflächenfenster, Dachgauben und Firstbelichtungen zulässig.
- 5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 5.5 Einfriedungshecken dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 2 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand nicht überschreiten. Die Einfriedungshecken sind nötigenfalls auf die zulässige Höhe zurückzuschneiden.
- 5.6 Abfallbehälter sind in bauliche Anlagen zu integrieren oder gegen Sonneneinstrahlung und Einblick zu schützen.
- 5.7 Werbeanlagen sind nur für im Planungsgebiet tätige Einrichtungen zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an den Fassaden der Hauptgebäude innerhalb der festgesetzten oder realisierten Wandhöhe eines Gebäudes zulässig. Werbeanlagen in Form von Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbelemente sowie Werbeanlagen in Form von laufender Schriften sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur angeleuchtet oder deren Schriften hinterleuchtet werden. Für die erforderlichen Hinweisschilder und Orientierungshilfen des Krankenhauses und der Gesundheitseinrichtungen

sind auch selbstleuchtende Anlagen zulässig; diese dürfen auch unabhängig von den Fassaden im Bereich der Verkehrsflächen angeordnet werden.





## 6. VERKEHRSFLÄCHEN


- 6.1  Straßenbegrenzungslinie
- 6.2  Geh-Recht zugunsten der Gemeinde Tutzing
- 6.3  Fußweg
- 6.4  Privater Eigentümerweg
- 6.5  Rampe

## 7. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

- 7.1  Fläche für Stellplätze; z.B. 5 Stellplätze
- 7.2 Die Anordnung der Stellplätze und Garagen ist auch außerhalb der Bauräume und dargestellten Flächen für Stellplätze zulässig; eine direkte Zufahrt von einzelnen Stellplätzen oder Garagen ist von der öffentlichen Verkehrsfläche aus nicht zulässig. Diese Anlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten und sind gegen diese einzuzäunen.

## 8. GRÜNORDNUNG

- 8.1 Die unbebauten Flächen der Grundstücke, soweit nicht als Geh- bzw. Fahrflächen- oder Nebenanlagen angelegt, sind unter Erhaltung und Berücksichtigung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- 8.2 Stellplatzgruppen und Parkplätze sind locker mit Bäumen zu überstellen. Es ist mindestens 1 Baum je angefangene 4 Stellplätze zu pflanzen; bestehende Gehölze können angerechnet werden.
- 8.3  Private Grünfläche: mit bestehenden, zu pflegenden und zu erhaltenden Grünbeständen als Teil des Baugrundstückes; innerhalb der privaten Grünfläche ist jegliche Bebauung mit Ausnahme von gartenarchitektonischen Elementen und Denkmälern unzulässig. Zu fällende Gehölze sind zu ersetzen. Innerhalb des Parks sind auch Nachpflanzungen aus Nadelgehölzen und nicht heimischen Laubbäumen zulässig.
- 8.5 Abgrabungen und Aufschüttungen sind jeweils bis maximal 1,5 m zulässig; Das bestehende Gelände darf für die ordnungsgemäße Erschließung und Angleichung an die Eingangsebenen verändert werden. Im Bereich des Fußweges ist die Absenkung barrierefrei vorzunehmen.
- 8.6  Fläche für großflächige Geländeänderungen bis zur Absenkung bis auf 596,90m ü. NN für die Unterfahrt und die Gestaltung des parallel geführten Fußwegs.
- 8.7  Zu erhaltender Baum
- 8.8  Bestehender Baum, der im Zuge von Baumaßnahmen gegen entsprechende Ersatzpflanzung gefällt werden kann.

8.9  Die Pflanzgröße der neu zu pflanzenden Bäume 1. Wuchsordnung wird mit mindestens 20/25 cm 4x verpflanzt, die der 2. Wuchsordnung mit mindestens 18/20 cm Stammumfang, die der Sträucher mit mindestens 60/100 cm Höhe festgesetzt.

8.10 Laubbäume mit einem Stammumfang über 1 m gemessen in 1 m Höhe dürfen nicht gefällt werden. Ausnahmen sind aus Gründen der Standsicherheit bei Krankheit oder Vergreisung eines Gehölzes und für die Anlage von Verkehrsflächen und Baumaßnahmen zulässig. Vor jeglicher Fällung sind Bäume bezüglich naturschutzfachlich relevanter Strukturen wie Höhlen und Spalten zu untersuchen. Sind bei Fällungen Höhlenbäume, d.h. Niststätten bzw. Quartiere von Vögeln und Fledermäusen tangiert, so ist durch entsprechende Maßnahmen ein vorgezogener Ausgleich (Umsiedlung, Nistkästen) zu schaffen (§ 44 Abs. 5 BNatSchG). Für gefällte Bäume sind Ersatzpflanzungen in der nächsten Vegetationsperiode vorzunehmen.

8.11 Arbeiten an Gehölzen insb. Fällungen / Rodungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.2.), bei Höhlenbäumen auch bevor die Fledermäuse ihre Winterquartiere beziehen, vorgenommen werden. Sind bei Fällungen Höhlenbäume, d.h. Niststätten von Vögeln oder Fledermäusen tangiert, so ist durch entsprechende CEF-Maßnahmen (z.B. Nistkästen) ein vorgezogener Ausgleich zu schaffen (§ 42 Abs. 5 BNatSchG).

8.12 Hecken sind unter folgenden Bedingungen gestattet:  
Als Heckenpflanze sind folgende Arten zulässig;

Carpinus betulus	- Hainbuche
Acer campestre	- Feld-Ahorn
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare	- Liguster
Rosa spec.	- Heckenrosen
Buxus sempervirens	- Buchs

Ausnahmen für blühende, bienenfreundliche Arten, sind bis zu 50 % zulässig:

Folgende Arten sind als reihige Heckenpflanzungen untersagt:  
Alle Arten und Sorten Thuja, Chamaecyparis, Juniperus

8.13 Die festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb einer Vegetationsperiode nach Bezug des Gebäudes bzw. bei Fertigstellung der Freiflächen vorzunehmen.

8.14 Alle festgesetzten Gehölze sind arttypisch zu pflegen, in ihrer natürlichen Wuchsform zu erhalten und bei Ausfall in der nächsten Vegetationsperiode nach zu pflanzen.

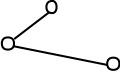
8.15 Flachdächer über sind extensiv zu begrünen. Ausnahmen für bestehende Dächer sind zulässig.

8.16 Stützmauern ab 0,5 m Höhe und fensterlose Brandwände sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.


## 9. IMMISSIONSSCHUTZ


9.1 Die Abluft aus Verdunstungskühlanlagen und der Raumklimatisierung muss den geltenden hygienischen Anforderungen entsprechen.

## B HINWEISE




1.  Bestehende Grundstücksgrenze

2. **622/32** Bestehende Flurstücksnummer, z.B. 622/32.


3.  Bestehende Gebäude mit Firstlinie

4.  Vorgeschlagener Baukörper


5. Gartenhistorisch relevante Einbauten im Patientenpark

 Skulptur  
 Brunnen  
 Grotte

6.  Maßzahl in Metern, z.B. 3,50 m

7.  Höhenschichtlinie; z.B. 1 m Linie; Sie sind zur Veranschaulichung des Geländeverlaufes und nicht zur exakten Bestimmung der Höhenlage geeignet.

8.  599,0 m ü. NN Höhenbezugspunkt in Metern über Normalnull (m ü. NN); z.B. 599,0 m ü. NN

9.  Baudenkmal lt. Denkmalliste

10.  Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage auf Fl. Nr. 622

11. Überwiegend sind Pflanzen aus der Pflanzliste zu verwenden:  
 Pflanzliste der Bäume 1. Wuchsordnung

Acer pseudo-platanus	Berg-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Abies alba	Weiß-Tanne
Pinus silvestris	Wald-Kiefer

Pflanzliste der Bäume 2. Wuchsordnung;

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus intermedia	Mehlbeere

Prunus avium Vogel-Kirsche  
alle heimischen Obstbäume (Hochstamm, Kronensatz ab 1,8 m Höhe)

Pflanzliste der Sträucher;

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rhamnus frangula	Gemeiner Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Asch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

12. Bei allen geplanten Bepflanzungen an Verkehrsflächen ist ein Mindestlichtraumprofil zu berücksichtigen.
13. Der Einsatz von Anlagen zur Nutzung natürlicher Energien (z.B. Solaranlagen, Energiefassaden- und Dächern) und regenerativer Energieträger oder gemeinschaftlicher Erzeugung von Energie (z.B. Blockheizkraftwerk, Kraft-Wärme-Kopplung) wird empfohlen.
14. Im Rahmen eines gesamten Brandschutzkonzeptes müssen ausreichende Zugänge für die Feuerwehr, Feuerwehrezufahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen in Absprache mit der Feuerwehr Tutzing geplant werden. Löschwassermenge: Bahnhofstraße: 102 m/h 5,2 bar, Gröberweg und Hauptstraße: 124 m/h 6 bar Löschwasserdruck.
15. Gewerblicher und medizinischer Abfall ist vorschriftsmäßig zu entsorgen. Um eine ordnungsgemäße und dauerhafte Abfallentsorgung von hausmüllähnlichem Müll durch dreiaxige Abfallsammelfahrzeuge zu gewährleisten, muss die Bereitstellung aller Behälter im Holsystem am nächsten befahrbaren öffentlichen Verkehrsweg erfolgen.
16. Die festgesetzten Baugrenzen sollten in den Erdgeschossgrundriss des Bauantrags eingezeichnet werden. Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sollten in einem Freiflächengestaltungsplan beim Einreichen jedes Bauantrags nachgewiesen werden. Dabei wird darauf hingewiesen, dass alle Höhenlinien des natürlichen Geländes eingetragen sowie alle geplanten Geländeänderungen durch ein auf Normal Null, N.N., bezogenes Nivellement dargestellt werden.  
Auf die DIN-Vorschriften hinsichtlich der baulichen Maßnahmen für behinderte und alte Menschen in öffentlichen Planungsgrundlagen' und 'Wohnungen für Schwerbehinderte, Planungsgrundlagen' wird besonders hingewiesen. Auf Berücksichtigung ist bei der Bauausführung zu achten.
17. Kanalleitungen dürfen wegen der Gefahr der Verwurzelung auch in größerem Abstand keine tiefwurzelnden Bäume gepflanzt werden; hierauf ist auch bei allen privaten Versorgungsleitungen zu achten.
18. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserverbandes Starnberger See (AV) vor Bezug bzw. vor Inbetriebnahme anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen. Bei der Planung von Gebäuden und Oberflächenentwässerung müssen insbesondere die Tieflage bzw. Hochlage der bestehenden Schmutz- und Regenwasserwasser-Kanäle des Abwasserverbandes Starnberger See und der privaten Zuleitungen berücksichtigt werden. Jeder Eingriff in die unterirdische Grundstücksentwässerungsanlage muss durch einen beim Abwasserverband einzureichenden Entwässerungsplan genehmigt

werden! Im Falle bestehender Grundstücksanschlüsse wird eine neue Erschließung an den öffentlichen Kanal gemäß Entwässerungssatzung von Seiten des Abwasserverbandes für nicht erforderlich gehalten. Der bestehende Grundstücksanschluss ist weiter zu verwenden. Bestehende Anschlüsse sind daher immer in die Darstellung der Entwässerungsplanung mit einzubeziehen. Wird ein neuer Grundstücksanschluss für das bereits erschlossene Grundstück benötigt, sind die Kosten der Außerbetriebnahme des vorhandenen und der Neubau des benötigten Anschlusskanals im privaten wie auch im öffentlichen Bereich durch den Bauherrn zu tragen. Die hierfür erforderlichen Arbeiten werden ausschließlich im Auftrag des Abwasserverbandes Starnberger See ausgeführt und entsprechend in Rechnung gestellt. Der Hausanschlusskontrollschacht darf bei Abbrucharbeiten nicht entfernt werden! Anderenfalls sind die Kosten für den stark erhöhten Mehraufwand der Prüfung der Anschlussleitung vom Verursacher zu tragen.

19. Der Normalgrundwasserspiegel ist zu beachten.
20. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn. Die Tragfähigkeit des Untergrundes ist vor Baumaßnahmen zu untersuchen Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
21. Altlasten sind nicht bekannt. Werden bei Aushubmaßnahmen Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist das Landratsamt Starnberg – Fachbereich 41 – zu informieren.
22. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DschG Abs. 1 und 2 und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich bekannt gemacht werden. Die Bauleitplanung ersetzt nicht die denkmalschutzrechtliche Prüfung. Bodendenkmäler, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gem. Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG zu melden.
23. Um Vogelschlag so gering wie möglich zu halten, ist bei der Gestaltung darauf zu achten große Glasflächen, gläserne Eckkonstruktionen, verglaste Durch- und Übergänge zu vermeiden oder durch entsprechend deutliche Markierungen sichtbar zu machen. Auf spiegelndes Glas sollte komplett verzichtet werden.
24. Kartengrundlage: Digitale Katasterkarten der Gemeinde Tutzing M 1:1000 Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung 2016
25. Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme und nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit; bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.  
Die Planzeichnung ist im M = 1: 1000 und im M = 500 gefertigt. Die Planzeichnung ist genodet.

München, den  
PLANFERTIGER

Tutzing, den  
GEMEINDE TUTZING

Architekt .....

Erste Bürgermeisterin.....