

BEBAUUNGSPLAN

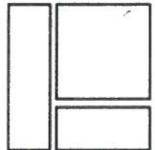
" Altenheim "
Gemeinde Steingaden

2. Änderung

TEILPLANÜBERSICHT M 1 : 2500

PLANFERTIGER

Löser+Körner+Partner
Architekten+Ingenieure GbR
Ostendstraße 181
90482 Nürnberg
Telefon 0911 / 9544-0
Telefax 0911 / 9544-111
E-Mail info@loeser-koerner-partner.de



NÜRNBERG, DEN

8. April 2010

VORHABENTRÄGER

Fa. URBANBAU
Bauträger GmbH+Co.
Baubetreuung KG
Ludwigstraße 41
90763 Fürth

ÄNDERUNGEN: DATUM:

VERFAHRENSSTAND:

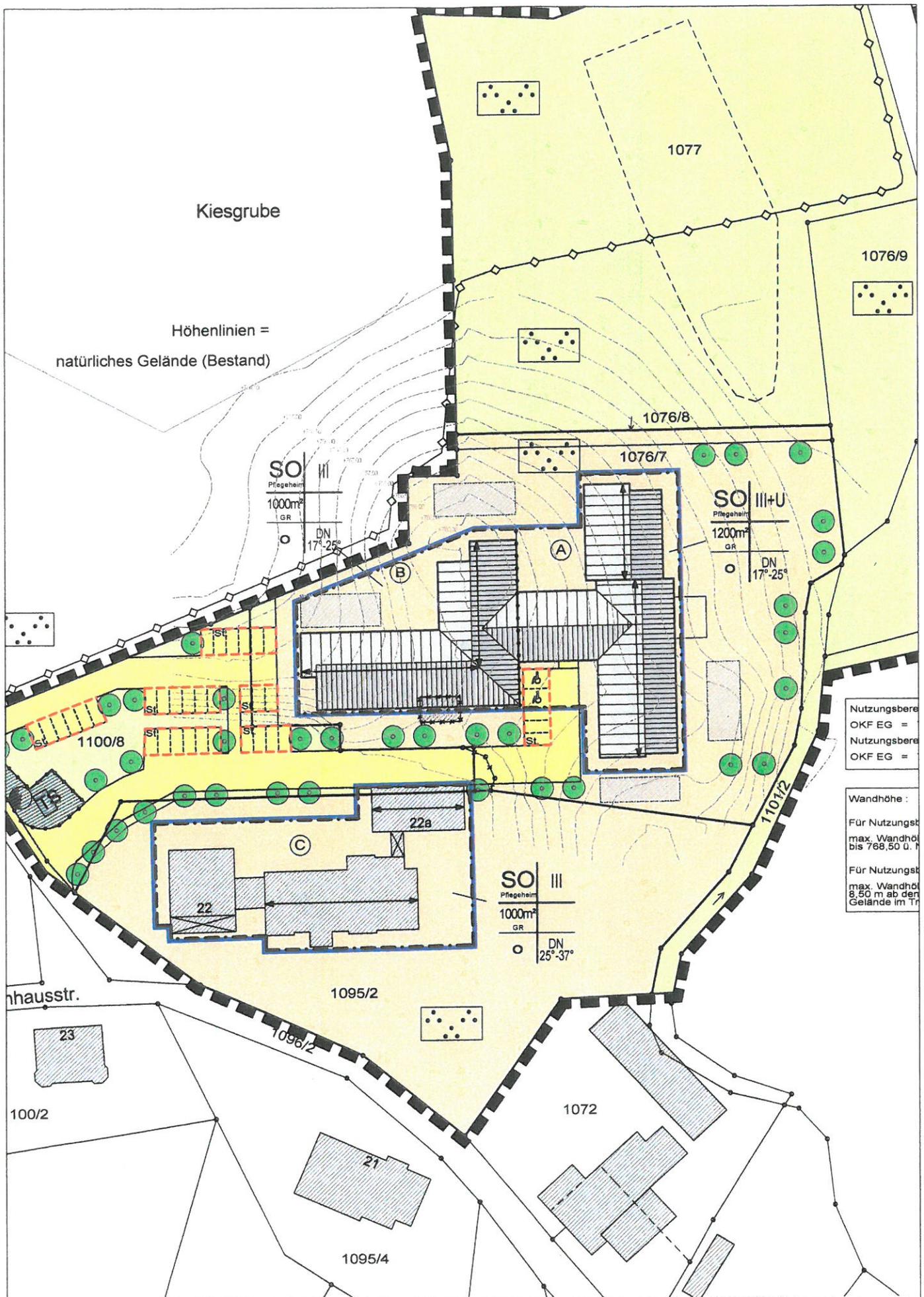
Fertigung gemäß Satzungsbeschluss



Steingaden, 11. Juni 2010

Verwaltungsgemeinschaft
Steingaden

W. Amann
, AMTSLEITER



Lageplan mit Höhenlinien - natürliches Gelände 1 : 1000

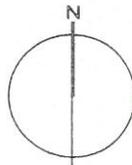
III+U

DN
17°-25°

1076/15

Nutzungsbereich A
OKF EG = 759,00 m ü. NN
Nutzungsbereich B
OKF EG = 759,00 m ü. NN

Wandhöhe :
Für Nutzungsbereich A+B
max. Wandhöhe
bis 768,50 ü. NN im Traufbereich
Für Nutzungsbereich C
max. Wandhöhe
8,50 m ab dem natürlichen
Gelände im Traufbereich



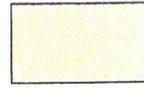
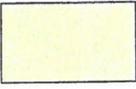
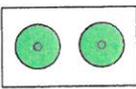
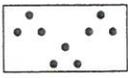
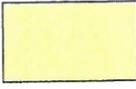
M 1 : 500

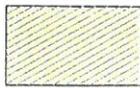


Präambel

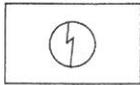
Die Gemeinde Steingaden erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen im Bebauungsplan

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs		
	Baugrenze		
	Sonderbauflächen		
	Sondergebiet (Altenpflegeheim)		
	max. 3 Vollgeschosse + UG als Vollgeschoss		max. 3 Vollgeschosse
	Grundfläche(GR) als Höchstgrenze		offene Bauweise
	zulässige Dachneigung in Grad		
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets		
	Hauptfistrichtung		
	Grünflächen		
	Anpflanzung von Bäumen		Parkanlage
	Strassenverkehrsflächen	St.	Stellplätze
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze		

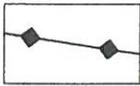


Flächen für Versorgungsanlagen

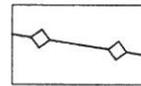


Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

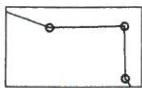


oberirdisch

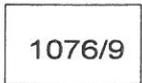


unterirdisch

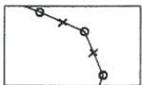
B) Zeichenerklärung für die Hinweise im Bebauungsplan



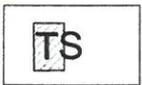
bestehende Grundstücksgrenzen



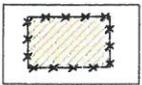
Flurnummern



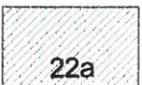
aufzuhebende Grundstücksgrenzen



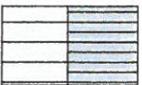
Trafostation



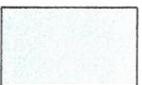
abzubrechende Gebäude



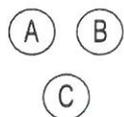
bestehende Gebäude



unverbindlicher Bebauungsvorschlag in Form und Situierung der geplanten Baukörper



Wasserflächen (Bach, Fluss, See, etc.)



A : Bebauung Neu

B : Bebauung Neu

C : Bestand



Flächen für Anlagen zur Regenwasserversickerung

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Sondergebiet für Altenpflegeheime gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Im Bereich des bestehenden Altenpflegeheimes wird auch eine Nutzung als Klinik, Sanatorium zugelassen.

Das Sondergebiet Altenpflegeheim dient vorwiegend der Unterbringung von Altenwohn- und Pflegeplätzen .

Im Bereich des bestehenden Altenpflegeheims ist auch die Unterbringung von Krankenbetten und Sanatoriumsplätzen zulässig.

2. Höchstzulässige Zahl an Pflegeplätze und sonstigen Einrichtungen

Für die Nutzungsbereiche A und B (geplanter Neubau) sind zusammen maximal 140 Pflegeplätze zulässig.

Im bestehenden Altenpflegeheim sind maximal 70 Pflegeplätze zulässig : dies gilt auch bei einer Nutzung als Sanatorium oder Klinik .

Im Bereich des bestehenden Altenheims sind maximal 4 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal , wie für die Betriebsinhaber und Leiter zulässig

Im Bereich des geplanten Altenpflegeheims ist maximal 1 Wohnung für Betriebsinhaber und Leiter, sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die maximale Grundfläche (GR) und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse.

Nutzungsbereich A :	GR (Grundfläche):	1200 m ²
Nutzungsbereich B :	GR (Grundfläche):	1000 m ²
Nutzungsbereich C :	GR (Grundfläche):	1000 m ²

Im Nutzungsbereich A sind 3 Vollgeschosse und ein UG als Vollgeschoss zulässig.
Im Nutzungsbereich B und Nutzungsbereich C sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Die Grundflächen der in § 19 Abs.4 Satz 1 (BauNVO) bezeichneten Anlagen dürfen die zulässige Grundfläche der Nutzungsbereiche A,B und C um bis zu 65 % überschreiten.

4. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit es sich um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen

a) Baukörper

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß dabei mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite.

b) Fassadengestaltung

Mauerflächen sind als Lochfassaden auszubilden. Fassadendurchbrüche (Loggien , Balkone) über Eck sind nicht zulässig.

An der Außenfassade sind als sichtbare Baumaterialien nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen sind nur im Wechsel mit Putzfassaden zulässig . Auffällige und unruhige Zierputzarten sind unzulässig.

c) Dachgestaltung

Die Gebäude sind mit einem 17°- 25° geneigten Satteldach, Pultdach oder einem versetzten Satteldach auszuführen. Für die Gebäude des Nutzungsbereich C ist eine Dachneigung von 25° - 37° zulässig. Die Dachdeckung hat mit Dachsteinen in einem ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Für untergeordnete Bauteile sind Metalldeckungen aus vorbewittertem Titanzinknatur, zulässig. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Bei einer Dachneigung von 17°-25° ist ein Dachüberstand von mind. 0,50 m vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Dies gilt nicht für den Nutzungsbereich C.

d) Böschungen und Stützmauern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Höhendifferenzen durch Böschungen zu überwinden. Bei einem Böschungswinkel über 27° sind Höhenunterschiede durch Stützmauern auszugleichen.

e) Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze sind in Gruppen von maximal 6 Stellplätzen durch Zwischenpflanzungen zu gliedern. Außer als in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen ist eine Ausweisung von Stellplätzen unzulässig.

Die Anzahl der Stellplätze ist über die Stellplatzsatzung -Steingaden zu ermitteln.

Im Bereich des geplanten Altenpflegeheims sind oberirdische Carports und Garagen unzulässig .

6. Bodenversiegelung

Die versiegelten Flächen sind auf das unbedingt nötige Maß zu begrenzen. Stellplatzflächen sowie Gehwege und Terrassen sind gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplanes durchzuführen.

7. Regenwasserentsorgung/Bodenversiegelung

Das Regenwasser (Gebäude und Freifleichen) ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Die Bodenverhältnisse sind dazu geeignet

8. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Kabelverzweigerkästen sind in Zaunanlagen zu integrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.

9. Lagern, Abstellen etc.

Die Errichtung von Wellblechgaragen und Stellplätzen für Wohnwagen, oberirdische Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe u.a. im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

10. Grünordnungsplan

Der Grünordnungsplan vom Juni 1992, zuletzt geändert am 04.01.1993 des Büros für Landschafts- und Ortsplanung Hans-Joachim Tietz & Partner, ist Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Die bisherige Fassung vom Bebauungsplan "Altenheim" (18.01.1994) und dessen 1. Änderung (01.12.1998) wird durch diesen Plan ersetzt.

D) Hinweise

I. Grünflächen

Gleichzeitig mit der Eingabenplanung ist der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten vorzulegen. Dem Freiflächengestaltungsplan ist der Grünordnungsplan zugrunde zu legen.

II. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast gemäß, der zum Zeitpunkt der Gebäudeplanung aktuellen Schneelastzone anzusetzen.

Verfahrensvermerke :

1. Änderungsbeschluss am 08.02.2010
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 16.04.2010 bis 17.05.2010 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
3. Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13.02.2010 und 09.04.2010 (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
4. Satzungsbeschluss am 10.06.2010 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Steingaden, den 11.06.2010



.....
1. Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 12.06.2010 (§ 10 Abs. 3 BauGB)

6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 12.06.2010

Steingaden, den 12.06.2010



.....
1. Bürgermeister



2. Änderung Bebauungsplan " **Altenheim** "

Gemeinde Steingaden
Landkreis Weilheim - Schongau

Begründung (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen :

1. Die Gemeinde Steingaden besitzt einen von der Regierung von Oberbayern am 11.01.1988 genehmigten Flächennutzungsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher zweimal im förmlichen Verfahren geändert. Die zweite Änderung wurde von der Regierung von Oberbayern am 17.06.93 genehmigt. In dieser zweiten Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sondergebiet und als Grünfläche ausgewiesen.
2. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen, hat die Gemeinde Steingaden am 04.07.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Altenheim" beschlossen. Nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens wurde am 11.12.1997 eine Änderung und Überarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen und im Juni 1998 zum Abschluss gebracht.

Diese Fassung des Bebauungsplanes von 1998 soll jetzt auf ein zu realisierendes Objekt abgestellt und entsprechend geändert werden. Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altenheim" Steingaden wurde das Architekturbüro Löser+Körner+Partner aus Nürnberg beauftragt.

3. In der bestehenden Fassung des Bebauungsplanes und der 1. Änderung von 1998 ist der Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet für Altenheime und Altenpflegeheime sowie als Wohnstift für Senioren gemäß § 11 BauNVO und als Grünfläche festgesetzt. Die Nutzung als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO bleibt auch in der Fassung der 2. Änderung bestehen, sie wird aber auf Altenpflegeheime beschränkt. Im Bereich des Bestandsgebäudes (altes Krankenhaus Steingaden, im Plan - Bauteil C) ist zusätzlich eine Nutzung als Klinik oder Sanatorium festgesetzt. Die Nutzung als Grünfläche bleibt unverändert.

4. Mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes "Altenheim" 2. Änderung wird der bestehende Bebauungsplan "Altenheim" und dessen 1. Änderung aufgehoben. Der Grünordnungsplan bleibt weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes :

1. Das Baugebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand der Gemeinde Steingaden. Der Geltungsbereich umfasst die Flur Nr. 1076/7, 1076/8, 1076/9, 1076/15, 1077, 1095/2 und 1100/8 und Teilflächen aus den Flur Nr. 1043/4, 1076, 1101/2 und 1101/4. Der genaue Umgriff des Plangebietes ist der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Im Osten, Süden und Westen grenzen bestehende allgemeine Wohngebiete an den Geltungsbereich an. Nach Norden schließt die freie Landschaft an den Geltungsbereich an. Im Südwesten des Planungsgebietes, an der Krankenhausstraße befindet sich eine Trafostation der Lech-Elektrizitätswerke (LEW)

2. Der Geltungsbereich der 2. Änderung beinhaltet eine Fläche von 2,73 ha. Im bestehenden Bebauungsplan und dessen 1. Änderung ist der Geltungsbereich mit 2,63 ha etwas kleiner als in der 2. Änderung. Diese Differenz der Flächen ist auf eine Vergrößerung des Geltungsbereiches im Nordwesten zurückzuführen.

Das Gelände fällt nach Norden, unterbrochen von einer Hügelzunge, relativ stark ab, nach Osten zum Neuhausbach fällt das Gelände ebenfalls steil bis zur Talsohle ab (Höhendifferenz ca. 5,0 m).

3. Das Gelände wird derzeit landwirtschaftlich und als Altenheimbereich genutzt. Die benachbarte Bebauung ist zweigeschossig und wird als allgemeines Wohngebiet genutzt.

C) Geplante bauliche Nutzung :

1. Die Entwurfskonzeption sieht vor, im Planungsgebiet zwei Baufenster anzuordnen. Für das bestehende Altenheim (Bauteil C), im südlichen Baufenster, soll die bisherige Nutzung beibehalten werden, zusätzlich soll bei Bedarf aber auch eine Nutzung als Klinik oder Sanatorium möglich sein. Das nördliche Baufenster ist aufgeteilt in Bauteil A und Bauteil B. Für beide Bauteile A und B soll eine Nutzung als Altenpflegeheim festgesetzt werden.

Im Bereich der geplanten Anlage, im nördlichen Baufenster, soll ein Altenpflegeheim errichtet werden. Die Sicherung der Nutzung der Bauteile A und B als Altenpflegeheim soll über eine privatrechtliche Regelung erfolgen.

Erforderliche Einrichtungen für Betreuung und Versorgung werden im geplanten Gebäude untergebracht.

2. Bei der Aufstellung der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach Vorbesprechungen und Ortsbesichtigungen der Geltungsbereich festgelegt und in Bau- und Grünbereiche unterteilt. Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan und dessen 1. Änderung wurde der Geltungsbereich leicht vergrößert. Das Grundstück mit der Flur Nr. 1100/8 ist jetzt vollständig dem Geltungsbereich zugeordnet.

Die Bebauung verursacht einen Eingriff in den Naturhaushalt. Um einen gewissen Ausgleich für diesen Eingriff zu erhalten, wurde bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan ein Grünordnungsplan zur Festlegung der Ausgleichsmaßnahmen ausgearbeitet. Dieser Grünordnungsplan wurde Bestandteil des Bebauungsplanes. Er ist auch für die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Altenheim" Steingaden gültig.

Beim Einreichen des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen. Das Bauvorhaben soll nur in Verbindung mit diesen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Wegen der exponierten Lage der Bebauung werden erhöhte Anforderungen an die bauliche Gestaltung der Baukörper gestellt. Dies besonders hinsichtlich der Höhenentwicklung und Untergliederung der Baukörper. Eine große (hohe), geschlossene Blockbauweise ist zu vermeiden. Große Abgrabungen und Aufschüttungen sind, ebenso wie größere Stützmauern, auf ein Minimum zu reduzieren oder wenn möglich gänzlich zu vermeiden. Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Naturhaushalt sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. So soll der gesamte, nicht bebaute Bereich zum Neuhausbach hin, naturnah gestaltet bzw. erhalten werden.

3. Als neue Bebauung in den Bauteilen A und B sollen zwei Baukörper entstehen, die durch einen niedrigeren, in seiner Gestaltung von den beiden Hauptbaukörpern differenzierten Zwischenbaukörper verbunden sind. Die Baukörper sollen in ihrer Ausformung mittels Versätze gegliedert werden. Die Höhe soll drei Geschosse nicht überschreiten. Der im Bauteil A talseitig (zum Neuhausbach) angeordnete Baukörper soll IV-geschossig (III+U) sein. Für A und B wird eine maximale Wandhöhe von +768,50 m ü. NN im Traufbereich festgelegt. Die Dächer sind als Satteldach, Pultdach oder als versetztes Satteldach mit einer Neigung von 17°-25° auszuführen. Für das Bauteil C soll die Dachneigung 25°-37° sein.

4. Für das bestehende Altenheim soll der Bestand festgeschrieben werden. Erweiterungs- und Änderungsmöglichkeiten sollen gegeben sein.

Für die Baufenster wird eine maximale Anzahl an Pflegeplätzen festgelegt. Für das neu geplante Altenpflegeheim (Bauteil A und B) sollen maximal 140 Pflegeplätze entstehen. Dies entspricht 140 Betten, wobei es unerheblich ist ob die Betten in Einzel-, Doppel- oder Mehrbettzimmern unterbracht sind. Für das bestehende Altenheim sind maximal 70 Pflegeplätze also 70 Betten zulässig. Auch für den Bauteil C ist die Anzahl der Betten pro Zimmer unerheblich. Die maximale Anzahl von 70 Betten/Pflegeplätzen für den Bauteil C gilt auch bei einer Nutzung als Sanatorium oder Klinik.

Für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und -leiter sind darüber hinaus im Bereich des bestehenden Altenheimes (Bauteil C) vier Wohnungen und im Bereich des geplanten Altenpflegeheimes (Bauteil A und B) eine Wohnung zulässig. Städtebauliche Probleme werden nicht erwartet. Der Eingriff soll durch die Ausgleichsmaßnahmen weitgehend kompensiert

Das nun geplante Projekt übernimmt im Wesentlichen die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Geändert wurden die Baugrenzen und die Lage, Geometrie und Ausrichtung der Baukörper. Die Bezeichnung der Bauteile ist neu. Die zulässige Dachneigung wurde für alle Bauteile geändert . Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht mehr über die Maximale Geschossfläche festgelegt, sondern durch die maximal zulässige Grundfläche und die Anzahl der Geschosse.

Im Inneren der neuen Gebäude wurde das Konzept verändert. Es wird keine Seniorenwohnungen mehr geben, da die Nutzung auf ein Altenpflegeheim beschränkt ist. Auch die Möglichkeit der Nutzung als Sanatorium oder Klinik ist nur noch im Bauteil C möglich.

5. Die zulässige Grundfläche, der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) bezeichneten Anlagen wurde verändert, da diese nach BauNVO zu gering ausgefallen wäre. Die Grundfläche der nach § 19 Abs. 4 Satz 1 (BauNVO) bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche der Bauteile A, B und C nun um 60 % überschreiten.

Die Stellplätze wurden entsprechend der neuen Situation umgeplant und sind in ihrer Anzahl, Lage und Anordnung verändert. Der Stellplatzschlüssel der Gemeinde Steingaden wird im Wesentlichen beibehalten, lediglich der Zwang, für Bedienstetenwohnungen 30% der Stellplätze in Garagen unterzubringen, entfällt.

D) Erschließung :

1. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die vorhandene Gemeindestraße (Krankenhausstraße).

Im Unterschied zum bestehenden Bebauungsplan und der 1. Änderung erfolgt die innere Erschließung nicht nur über eine abzweigende öffentliche Erschließungsstraße, sondern über zwei öffentliche Stichstrassen. Diese sind verkehrsberuhigt auszubauen.

Für die Fußgänger soll ein öffentlich gewidmeter privater Eigentümerweg von der Krankenhausstrasse bis zum vorhandenen Steg am Neuhausbach geführt werden.

2. Die Stromversorgung erfolgt über die Lech-Elektrizitätswerke (LEW).
3. Die Wasserversorgung wird durch Anschluss an das gemeindliche Wasserleitungssystem sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.
5. Das Altenheim wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt :

Nürnberg, 08.04.2010
Architekturbüro Löser+Körner+Partner
i.A.



Krannich

Steingaden 11. Juni 2010
Gemeinde Steingaden



1. Bürgermeister