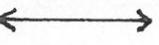


## A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche (verkehrsberuhigter Bereich)
	privater Eigentümerweg öffentlich gewidmet (ö.g. Fußweg) (Befestigung in wasserdurchlässiger Form)
	Stellplätze für PKW
	private Grünfläche (naturnaher Bachraum, landwirtsch. Nutzfläche, Park)
DN 33-42°	Dachneigung 33 - 42 °
	Baugrenze
Ⓐ	Baukörperbezeichnung
II	max. 2 Vollgeschosse, Dachgeschoß kein Vollgeschöß, Kniestock über dem zweiten Vollgeschöß unzulässig, Pfettenhöhe max. 40 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren.
II+D	max. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß als Vollgeschöß möglich, Kniestock über dem zweiten Vollgeschöß zu- lässig, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren
I+U+D	max. 1 Vollgeschöß und Untergeschoß und Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschöß möglich, Kniestock über dem ersten Vollgeschöß zulässig, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren
II+U+D	max. 2 Vollgeschosse und Untergeschoß und Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschöß möglich, Kniestock über dem zweiten Vollgeschöß zulässig, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unter- kante Sparren
⓪	Sondergebiet (Altenheim und -pflegeheim)
o/g	offene Bauweise oder geschlossene Bauweise zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Maßzahlen in Meter
	Hauptfirstrichtung
Zul. GF. max	max. zulässige Geschoßfläche z.B. 5500 m²
	Sichtdreieck

## B) Zeichenerklärung für die Hinweise

	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Flurstücksgrenzen

zusätzliches Vollgeschoß möglich, Kniestock über dem ersten Vollgeschoß zulässig, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren

II+III+D

max. 2 Vollgeschoße und Untergeschoß und Dachgeschoß als zusätzliches Vollgeschoß möglich, Kniestock über dem zweiten Vollgeschoß zulässig, bis zu einer Höhe von max. 1,0 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren

SO

Sondergebiet (Altenheim und -pflegeheim)

o/g

offene Bauweise oder geschlossene Bauweise zulässig



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

+7.5+

Maßzahlen in Meter



Hauptfirstrichtung

Zul. GF. max

max. zulässige Geschoßfläche z.B. 5500 m<sup>2</sup>



Sichtdreieck

#### B) Zeichenerklärung für die Hinweise



bestehende Grundstücksgrenzen



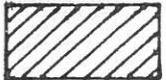
aufzuhebende Flurstücksgrenzen

1077

Flurstücksnummern  Bachlauf / Gewässer



unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der geplanten Baukörper



bestehendes Gebäude



abzubrechende Gebäude

#### C) Festsetzung durch Text

##### I. Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet -Altenheim-.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als sonstiges Sondergebiet Altenheim/Altenpflegeheim - gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Im Bereich des bestehenden Altenheimes wird auch eine Nutzung als Klinik oder Sanatorium zugelassen. Für den Geltungsbereich wird bestimmt, daß zur Sicherung der Zweckbestimmung des Gebiets für den Fremdenverkehr die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG), eines Wohnungserbbaurechts oder Teilerbbaurechts (§ 30 WEG), eines Dauerwohnrechtes oder eines Dauernutzungsrechtes (§ 31 WEG) einer Genehmigung nach § 22 BauGB bedarf.

Das sonstige Sondergebiet Altenheim dient vorwiegend der Unterbringung von Altenwohnplätzen und Altenpflegeplätzen; im Bereich des bestehenden Altenheimes auch der Unterbringung von Krankenbetten und Sanatoriumsplätzen.

Bau und Einrichtung von Küchen und Kochnischen bzw. Schrankküchen oder sonstige Kocheinrichtungen in Zuordnung zu den einzelnen Zimmern sind unzulässig. Eine Aufteilung in Teileigentum ist nicht zulässig.  
Zulässig sind:

- a) Im neu zu errichtenden Altenwohn- und Pflegeheim max. 130 Betten. Im bestehenden Altenheim bzw. bei Nutzung als Sanatorium oder Klinik max. 70 Betten.
- b) Der Eigenart des Gebietes entsprechende Anlagen und Einrichtungen zur Betreuung und Versorgung.
- c) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter mit zusammen max. 4 Wohneinheiten (4 WE) nur im Bereich des bestehenden Altenheimes. Dies gilt auch bei Nutzung als Sanatorium oder Klinik.
- d) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, die Anzahl der max. zulässigen Vollgeschoße, die zulässige Geschoßfläche (zul. GF max.) bestimmt.
- e) Für den gesamten Geltungsbereich wird eine "besondere Bauweise" festgesetzt.  
Für den geplanten Bettentrakt sind max. folgende Baukörperlängen zulässig:  
Baukörper A: 42,0 m  
Baukörper B: 22,0 m  
Baukörper C: 38,0 m  
Eine Verbindung dieser Hauptgebäude durch untergeordnete, transparent gestaltete Zwischenbauten ist gestattet.

## II. Nebenanlagen

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

## III. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen:

### 1. Baukörper

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

### 2. Fassadengestaltung

- a) Mauerflächen sind als Lochfassaden auszubilden. Fassaden Durchbrüche (Loggien, Balkone) über Eck sind nicht zulässig.
- b) Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind 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.

Eine Verbindung dieser Hauptgebäude durch untergeordnete, transparent gestaltete Zwischenbauten ist gestattet.

## II. Nebenanlagen

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

## III. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen:

### 1. Baukörper

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

### 2. Fassadengestaltung

- a) Mauerflächen sind als Lochfassaden auszubilden. Fassaden durchbrüche (Loggien, Balkone) über Eck sind nicht zulässig.
- b) Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind 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) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatte und Ornamentsteinen, sowie Glasbausteinfenster.

### 3. Dachgestaltung

Sämtliche Gebäude sind mit einem  $33^\circ - 42^\circ$  gleichgeneigtem Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Tondachziegeln in naturrotem Farbton zu erfolgen.

Für untergeordnete Bauteile sind Kupferdeckungen zulässig, Walm- oder Krüppeldachformen sind möglich.

Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Bei einer Dachneigung von  $33^\circ - 36^\circ$  ist ein Dachüberstand von mind. 0,70 m und bei einer Dachneigung von  $37^\circ - 42^\circ$  von mind. 0,50 m vorzusehen, jeweils gemessen von Wandaußenfläche bis Außenkante Sparren. Kastengesimse sind unzulässig!

Dachgauben sind bei einer Dachneigung über  $35^\circ$  zulässig. Die Anordnung hat als traufständige, fassadenbündige Einzelgauben mit max. 2,00 m Außenbreite zu erfolgen.

Zwischen den Gauben ist mindestens 2,00 m Abstand einzuhalten. Dachgauben sind als stehende Gauben auszubilden.

#### Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptgebäude ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden.

Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 3 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

#### 4. Böschungen / Stützmauern

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung von Stützmauern untersagt.

Höhendifferenzen sind durch Böschungen zu überwinden.

#### 5. Garagen und Stellplätze

Die Stellplätze sind in Gruppen von max. 5 Stellplätzen durch Zwischenpflanzungen zu gliedern. Außer als in den durch Planzeichen festgesetzten Flächen ist eine Ausweisung von Stellplätzen unzulässig

Die Anzahl ist nach folgendem Schlüssel zu ermitteln:

1 Stellplatz je 10 Altenheim- bzw. Altenpflegeplätze, jedoch mindestens 4 Stellplätze

1,5 Stellplätze je Wohneinheit, davon 30 v.H. in Garagen

1 Stellplatz je 3 Betten bei Nutzung als Klinik oder Sanatorium

1 Stellplatz je 5 Altenwohnplätze, jedoch mindestens 4 Stellplätze.

#### IV. Bodenversiegelung

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

#### V. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt. Kabelverzweigerkästen sind in Zaunanlagen zu integrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.

#### VI. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,0 m Höhe) sind zulässig.

#### VII. 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.

#### IV. Bodenversiegelung

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

#### V. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind zu verkabeln. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt. Kabelverzweigerkästen sind in Zaunanlagen zu integrieren oder in Mauernischen bzw. Ecken unauffällig anzuordnen.

#### VI. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,0 m Höhe) sind zulässig.

#### VII. 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.

#### VIII. Grünordnungsplan

**0 4. JAN. 1993**

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

#### D, Hinweise

##### I. Grünflächen

Gleichzeitig mit der Eingabeplanung ist der Genehmigungsbehörde ein Freiflächengestaltungsplan eines Landschaftsarchitekten vorzulegen (s.a. Vollzugsbekanntmachung zu Art. 5 BayBO). Dem Freiflächengestaltungsplan ist der Grünordnungsplan zugrunde zu legen.

##### II. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 172 kp/m<sup>2</sup> waagrechter Grundfläche anzusetzen.

## Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Steingaden, erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB); Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauslegung..... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung der Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom .24.09.1992.... gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.01.1993 bis .26.02.1993.. im Rathaus..... öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Steingaden, hat mit Beschluß vom ...04.03.1993 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 05.03.1993 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

- innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.
- mit Schreiben vom .07.06.93 erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegt.
- mit Schreiben vom ..... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom ..... beigetreten ist.

- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am .18.1.94 durch Anschlag an Amtstafeln... gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes (nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.  
Steingaden....., den .18.01.1994.....  
Bürgermeister

## Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

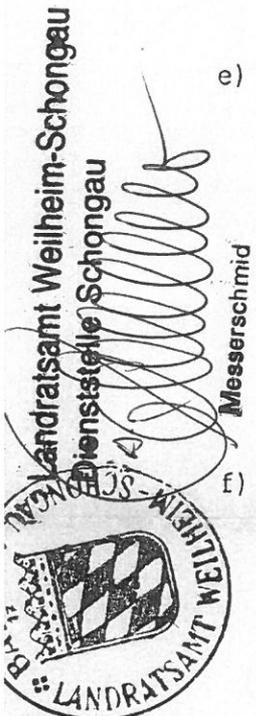
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

# BEBAUUNGSPLAN

## "ALTENHEIM"

# GEMEINDE STEINGADEN





Jedermanns Einsicht berechnung nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Steingaden....., den 18.01.1992



*J. Müller*  
Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

# BEBAUUNGSPLAN

## "ALTENHEIM"

### GEMEINDE STEINGADEN

### LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND :

- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:  
KREISPLANUNGSSTELLE  
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU  
PÜTRICHSTR 8  
8120 WEILHEIM I.OB.

I.A. *Madler*

PLANFASSUNG  
03-08-92  
GEANDERT  
31-08-92

*Madler*

07.01.1993 Nummer/ha

*Madler*