

Markt



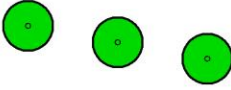
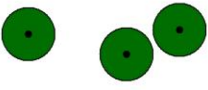
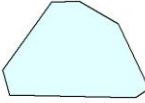
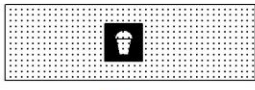
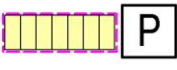
Wegscheid

BEBAUUNGSPLAN

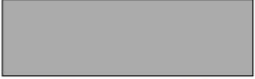
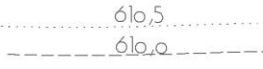
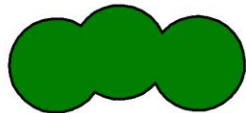
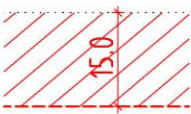
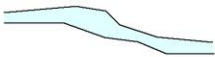
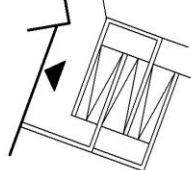
„SO FACHKLINIK SCHLEHREUT“

PLANLICHE UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.1		GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
1.2		BAUGRENZE
1.3	O	OFFENE BAUWEISE
1.4	III	ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 3
1.5	II	ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 2
1.6	I	ANZAHL DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE: 1
1.7	PD	VORHANDENE DACHFORM: PULTDACH BEI BESTANDSGEBÄUDE
1.8	SD	VORHANDENE DACHFORM: SATTELDACH BEI BESTANDSGEBÄUD
1.9	SD,PD,WD	ZULÄSSIGE DACHFORM BEI NEU- UND UMBAUTEN: SATTELDACH, PULTDACH, WALMDACH
1.10	FD	ZULÄSSIGE DACHFORM BEI NEU- UND UMBAUTEN: FLACHDACH ALS GRÜNDACH
1.11	ZD	VORHANDENE DACHFORM: ZELTDACH BEI BESTANDSGEBÄUDE
1.12		ZU PFLANZENDE LAUBBÄUME, 1.WUCHSORDNUNG, NACH ARTENLISTE IN DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN
1.13		ZU ERHALTENDE, BESTEHENDE BÄUME
1.14		PRIVATE GRÜNFLÄCHE
1.15		BEST. PRIVATE ABWASSERBESEITIGUNG
1.16		FREISPIELFELD
1.17		KINDERSPIELPLATZ
1.18		KARTIERTES BIOTOP MIT NUMMER UND BEZEICHNUNG
1.19		UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE (PARKPLATZ)

2.0 PLANZEICHEN ALS HINWEISE

2.1		BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE UND GRENZ-STEINE
2.2	348	FLURNUMMER
2.3		GEMARKUNGSGRENZE
2.4		BEST. GEBÄUDE
2.5		ABBRUCH GEBÄUDE
2.6		HÖHENSCHICHTLINIEN
2.7		BEST. EIN- / AUSFAHRT
2.8		BEST. WALD UND BEST. PFLANZUNGEN
2.9		ABBRUCH BEST. PFLANZUNGEN
2.10		BEST. ÖFFENTLICHE STRASSE/VERKEHRSFLÄCHE
2.11		UNTERGEORDNETE INTERNE/PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE
2.12		INTERNE/PRIVATE ERSCHLIESSUNGSWEGE
2.13		15,0 m TIEFE BAUMFALLGRENZE
2.14		BEST. BACH - SCHLEHREUTBACH, STIERBACH
2.15		BEST. PRIVATER SCHMUTZWASSERKANAL
2.16		BEST. PRIVATE TURBINENLEITUNG
2.17		RAMPENANLAGE ALS BEHINDERTEN GERECHTER ZUGANG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PRÄAMBEL

Auf Grund der § 1 Abs. 3, § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) erlässt der Markt Wegscheid für die Grundstücke der Flur-Nr. 347, 348, 349, 350/1 (jeweils Gemarkung Möslberg) sowie Flur-Nr. 1258 (Gemarkung Wegscheid) und Flur-Nr. 1992 (Teilfläche – Gemarkung Wildenranna) folgenden Bebauungsplan.

1. Art der baulichen Nutzung

SO

Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO

Folgende Nutzungen gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO **sind zulässig**:

- Klinik für Psychosomatik und Suchtkrankheiten mit Nebenanlagen wie Turnhalle, Sportanlagen, Kindertagesstätte, Waldkindergarten, betriebszugehöriges Wasserkraftwerk, betriebszugehöriges Heizkraftwerk
- Kurklinik für Mutter-Kind als Nebenanlage
- Beherbergung von Angehörigen als Nebenanlage

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise

0,2

GRZ (Grundflächenzahl)

0,4

GFZ (Geschossflächenzahl)

O

offene Bauweise

3. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen / Geländegestaltung

3.1 Allgemeine Gestaltung:

Die baulichen Anlagen sollen sich dem vorhandenen Landschaftsbild anpassen.

3.2 Gestaltung des Geländes, Abtrag sowie Auftrag:

Das Gelände ist leicht geneigt.

Abtrag und Auftrag jeweils max. 1,25 m.

Ausnahmsweise ist im Bereich des Freispielfeldes eine Abtragung bis zu 3,0 m zulässig (dadurch Schaffung von Erdtribünen).

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bauantrag unter Verwendung des bestehenden und geplanten Geländes darzustellen (Höhenkoten bezogen auf NN = Normal Null).

Bezugspunkt ist das arithmetische Mittel des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten Neubauten.

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit das harmonische Landschaftsbild erhalten bleibt.

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen:

3.2.1 Haustypen:

- a) **Typ A:** Hangbauweise mit Erdgeschoss und Untergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **mehr** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ B:** Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)
- b) **Typ C:** Erdgeschoss mit 2 Obergeschossen
(bei einer Geländeneigung von **weniger** als 1,50 m auf die maximal vorhandene Fall-Linie am Gebäude)

a) **Typ A:**

Erdgeschoss und Untergeschoss

Dachform:	Satteldach, Walmdach, versetzte Pultdächer, Flachdach
Dachneigung:	3° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	<i>bei Satteldach + Walmdach + Pultdach:</i> Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Dachdeckung	<i>bei Flachdach:</i> Gründach
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Minstdachneigung; es

dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.

Wandhöhe: Ab natürlicher Geländeoberfläche:
bergseits max. 6,00 m
talseits max. 8,20 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

b) **Typ B:**

Erdgeschoss und 1. Obergeschoss

Dachform:	Satteldach, Walmdach versetzte Pultdächer, Flachdach
Dachneigung:	3° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung	<i>bei Satteldach + Walmdach + Pultdach:</i> Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedachte Dachflächen
Dachdeckung	<i>bei Flachdach:</i> Gründach
Dachgauben:	Zulässig ab 30° Minstdachneigung; es dürfen nur stehende Giebelgauben mit einer Ansichtsfläche von max. 1,75 m ² errichtet werden; der Abstand untereinander und vom Ortgang muss mind. 2,50m betragen; es dürfen max. 2 Stück auf einer Dachfläche errichtet werden.
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: max. 8,20 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

c) **Typ C:**

Erdgeschoss mit 2 Obergeschossen

Dachform:	Satteldach, Walmdach versetzte Pultdächer, Flachdach
Dachneigung:	3° - 30°
Dachaufbauten:	Dacheinschnitte sind unzulässig
Dachdeckung:	<i>bei Satteldach + Walmdach + Pultdach:</i> Ziegel- bzw. Beton-Dachsteine Blechdach <i>Nicht zulässig</i> sind unbeschichtete kupfer-, zink- und bleigedekte Dachflächen
Dachdeckung	<i>bei Flachdach:</i> Gründach
Dachgauben:	sind unzulässig
Wandhöhe:	Ab natürlicher Geländeoberfläche: Max. 9,50 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

3.4 Gestaltung von Nebengebäuden

- 3.4.1 Die Gestaltung der Nebengebäude muss sich an die Gestaltung des Hauptgebäudes anpassen.
Ausnahme: Nebengebäude auch mit Flachdach – Gründach-Ausführung - erstellt werden.

- 3.4.2 Wandhöhe
freistehendes oder
angebautes Nebengebäude: Ab natürlicher Geländeoberfläche
max. 5,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

4. Außenanlagen

4.1.EINFRIEDUNGEN:	Zäune: sind unzulässig
	Hecken: Zulässig in freiwachsender oder geschnittener Form
4.2.STÜTZMAUERN:	Sichtbare Stützmauern sind nur bei statisch und geländebedingten Erfordernissen zulässig, Höhe max. 1,25 m
4.3.VERKEHRSANLAGEN:	Für den ruhenden Verkehr sind Parkplätze in ausreichender Zahl nachzuweisen

5. Ergebnisse des Umweltberichtes als textliche Festsetzungen

5.1 Die eigentliche Kompensationsberechnung ist im Umweltbericht ausführlich dargelegt.

a) Geltungsbereich	55.686,27 m²
b) Bestehende Waldflächen	16.726,07 m²
c) Fläche für Ermittlung der Kompensation (siehe Anlage II)	23.697,96 m²
23.697,96 m²	x 0,25

Als Ausgleichserfordernis ergibt sich somit **5.924,49 m²**
0,5924 ha

5.2 Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, Auswahl geeigneter Flächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen können im Plangebiet nicht bereitgestellt werden. Sie werden ersatzweise durch das Ökokonto des Marktes Wegscheid bereit gestellt.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Aufnahme ins Bayerische Ökoflächenkataster zu melden.

Die Kompensation geschieht auf der Ökokontofläche *Meßnerschlag des Marktes Wegscheid auf der Flurnummer 173, Gemarkung Meßnerschlag*

Es handelt sich um eine Bachrenaturierung sowie Feuchtflächen mit einem Teich.

Geforderte Ausgleichsfläche	5.924,49 m²
Ermittelte Ausgleichsfläche aus Ökokontofläche	5.925,00 m²

6. Ökologische Maßnahmen

6.1. *Dachbegrünung bei Flachdächern*

Es wird festgesetzt, dass diese begrünt werden müssen (Wasserrückhaltung, klimatischer Ausgleich, Verdunstung)

6.2. *Fassadenbegrünung*

Es wird empfohlen, an Fassadenflächen, die auf eine größere Länge keine gliedernden Maueröffnungen aufweisen eine Fassadenbegrünung vorzusehen, (Arten z.B. Wilder Wein, Mauerwein, Efeu, Jelängerjelieber, Geißblatt).

6.3. *Einbau von Zisternen als Rückhaltung sowie als Wasserspar-Maßnahmen*

Das anfallende Oberflächenwasser ist bei allen Hauptgebäuden jeweils in einer Zisterne einschl. Drosselanlage zu sammeln und zur Gartenbewässerung/Hofbewässerung und für Brauchwasserzwecke zu verwenden.

Größe der jeweiligen Zisterne : 10,0 m³

Nur das überschüssige Niederschlagswasser darf in den vereinigten Stierbach / Schlehreutbach abgeleitet werden.

Es sind Wasserspar-Armaturen einzubauen, sowie Spartasten für Toiletten-Spülkästen.

6.4. *Reduzierung der Bodenversiegelung*

Um den Anfall von Oberflächenwasser gering zu halten und die Grundwasser-Neubildung zu fördern, wird die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt. Deshalb sind neue Grundstückszufahrten, Parkplätze und Gehwege mit wasserdurchlässigen Belegen (z. B. Schotterrassen, Rasengittersteine, Mineralbeton oder Pflaster mit breiten Fugen) auszugestalten. Bei längeren Garagenzufahrten sind nur 2 parallele Fahrspuren zu machen, um die Versiegelung zu reduzieren (wie bei Bestand)

6.5. *Photovoltaik / Solaranlagen*

Der Architekt empfiehlt den Einsatz von Photovoltaikanlagen auf den neuen Dächern (wie bei Bestand).

7. Grünordnung

Vorbemerkung:

Die bestehenden Gebäude sind bereits durch die bestehenden Waldgrundstücke sehr stark eingegrünt.

Auch im Innenbereich sind Grünstrukturen vorhanden.

Trotzdem sollen noch zusätzliche Grünstrukturen geschaffen werden.

Die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 AGBGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) sind einzuhalten.

Festsetzungen nach Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

7.1 Freiflächengestaltungsplan

Für die Bauvorhaben sind im Rahmen der Baueingabe gesonderte Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, der gem. § 1 Abs.5 BauVorIV mit dem jeweiligen Bauantrag einzureichen sind.

Darzustellen sind die vorgesehene Nutzung der nicht bebauten Flächen und deren Begrünung, wobei im Einzelnen Angaben zu machen sind über:

- das Maß der Versiegelung
- Erschließung, Stellplatzanordnung, Lagerflächen
- Art der Flächenbefestigungen
- Lage und Umfang der begrüneten Flächen
- Standort, Art und Pflanzqualität geplanter Gehölze
- Ausmaß und Höhe von evtl. geplanten Aufschüttungen und Abgrabungen

7.2 Herstellen und dauerhafte Pflege sowie Erhaltung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen

- Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen hat in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen
- Anpflanzungen und Entwicklung von freiwachsenden Feldgehölzen und Bäumen müssen ausschließlich aus autochthonen, standortgerechten Laubgehölzarten bestehen

Vorbemerkung zur Artenauswahl:

Die Artenauswahl richtet sich entsprechend der Zuordnung zur Naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Gehölzen des Naturraums 408 „Passauer Abteiland und Neuburger Wald“ sowie 409 „Wegscheider Land“. In der weiteren Differenzierung nach Lebensraumtypen sind folgende Gehölzarten in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden, wobei autochthones Pflanz- und Saatgut vorgeschrieben ist.

7.3 Pflanzliste für Bäume

7.3.1 Grosskronige Laubbäume (Bäume 1.Wuchsordnung)

Pflanzqualität mindestens: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 16-18 cm

Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

7.3.2. Kleinkronige Laubbäume (Bäume 2.Wuchsordnung)

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch, 3 x v. oB/mB
Stammumfang 14-16 cm

Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix spec.	Weide in Arten
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	

7.4 Pflanzliste für Sträucher

Pflanzqualität: v.Str, 5 Triebe, Hö 60-100 cm
15% der Grundstücksfläche sind mit heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Heimische Feldgehölze, wie z.B.:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weissdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra/racem.	Hollunder
Viburnum lantana/opulus	Wolliger/Gemeiner Schneeball

Ergänzend zugelassen für strauchartige und bodenbedeckende Bepflanzungen in privaten Freiflächen, Verkehrsgrünflächen, gärtnerisch zu gestaltenden Bereichen, Baumscheiben

Pflanzqualität: v.Str/Tb/Co je nach Art

Arten z.B.:

Forsythia spec.	Goldglöckchen
Philadelphus virginalis	Pfeifenstrauch
Lonicera spec.	Heckenkirsche
Potentilla spec.	Fünffingerstrauch

Nicht zulässig sind standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschafts-fremde Gehölze, z.B.

Fagus sylvatica pendula	Hängebuche
Picea pungens	Blaufichte
Picea omorika	Serbische Fichte

8. Vorhandene Biotopkartierungen

Im Bebauungsplangebiet sind 2 Biotopkartierungen vorhanden:

Nummer 7348-0476-001 – Gehölzsaum am Stierbach nördlich Schlehreut –
sowie

Nummer 7348-0476-002 – gleiche Bezeichnung

Die Gehölzbestände bei den Biotopkartierungen sind allesamt zu erhalten.

Die Biotopstrukturen bleiben unangetastet.

9. Baumfallgrenze

Die Baumfallgrenze von 25,0 m kann bei den Neubauten nicht in allen Bereichen eingehalten werden.

Zum angrenzenden Wald ist die Bebauung der Neubauten mit einem Abstand von mind. 15,0 m zu errichten.

Um das Gefährdungsrisiko zu minimieren, sind konstruktive Maßnahmen wie verstärkter Dachstuhl oder Stahlbeton-Sargdeckelkonstruktion durchzuführen.

Durch die Entnahme einzelner Bäume, die bereits eine reduzierte Standfestigkeit aufweisen (z.B. vom Eschentriebstreben befallene Bäume) kann das Gefährdungspotential abgesenkt werden, ohne dass das Ziel der Walderhaltung in Frage gestellt wird.

Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechend statischer Nachweis eines Tragwerksplaners zusammen mit den Bauvorlagen wegen der reduzierten Baumfallgrenze vorzulegen.

10. Oberflächenwässer (Art. 9 und 10 BayStrWG)

Oberflächenwässer aller Art (z.B. von Dächern und Zufahrten) sowie Hausabwasser darf nicht auf Straßengrund bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Für Schäden oder Nachteile, die dem Grundstück oder den Anlagen des Antragstellers durch Straßenoberflächenwasser erwachsen, stehen dem Bauwerber oder seinem Rechtsnachfolger keine Ersatzansprüche durch den Straßenbaulastträger zu.

11. Mögliche Leitungen / Pflanzungen

Im überplanten Bereich wurden im Zuge der Erschließung Versorgungsleitungen verlegt (Bayernwerk, Deutsche Telekom, Kabel Deutschland).

Pflanzungen im Bereich dieser unterirdischen Leitungen sind mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

12. Zusätzliche Festsetzungen

Ein Geländeschnitt mit Eintragung der Gebäude ist der Eingabeplanung beizulegen.

13. Objektbezogene Maßnahmen wegen Starkregen-Ereignisse

Wegen der Stark-Niederschläge mit extremen Regenintensitäten muss jeder Bauwerber gegen Oberflächenwasser eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik ergreifen.

14. Gewässer-Überschwemmungsgebiete

Westlich des Planungsgebietes verläuft in einem Abstand von ca. 15m der Stierbach (Gewässer III. Ordnung).

Zur Sicherung der hochwasserfreien Lage (HQ100) der geplanten Bebauung ist die Rohgeschossoberkante (incl. Kellerlichtschächte) auf mind. 0,50 m über Urgelände zu legen.

Den Hochwasser- und damit auch den erhöhten Grundwasserspiegellagen ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. wasserdichte Wanne) Rechnung zu tragen.

HINWEISE

BODENFUNDE

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Passau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu machen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: „Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 DSchG: „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.“

LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

Landwirtschaftliche Immissionen aus der Umgebung, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen können, sind vom Klinikbetreiber hinzunehmen.

Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen (auch an Sonn- und Feiertagen) muss uneingeschränkt möglich sein.

Hinsichtlich geplanter Bepflanzung wird auf die Bestimmungen der Art. 47 und Art. 48 ABGB (Grenzabstand von Pflanzen, Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken) hingewiesen.

15. Juni 2026

Markt Weßfeld

Christian Escherich
1. Bürgermeister