



Planzeichenerklärung

1. Zeichnerische Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB, BauNVO, PlanzV

Art der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO

SO Sonstige Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 Zweckbestimmung Fachklinik

Maß der baulichen Nutzung
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

III-IV Zahl der Vollgeschosse, Mindest- und Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse, zwingend, hier z.B. III

Zulässige Höhe baulicher Anlagen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

OK = Oberkante in Metern über NHN als Höchstmaß

Baulinien, Baugrenzen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsfächen
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festgesetzter Schallschutzmaßnahmen

Fassadenabschnitt für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes

Immissionsorte

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zweckbestimmung:

Th. Therapie- Bewegungsfächen

Wi. Wirtschaftshof

St. Parkfläche

Fußgängerbereich

Mit Wegerecht/ Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Zeichnerische Hinweise und Planzeichen ohne Festsetzungscharakter (auszugsweise und beispielhaft)

Böschung

Stützmauer

Stützmauer

Stützmauer Bestand

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Bestandsbaum

Baumfällung

nicht vorhanden

Planungshöhe

Bestandshöhe

Teil A. Textliche Festsetzung

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das sonstige Sondergebiet "SO "Fachklinik" dient der Unterbringung einer Fachklinik für Psychosomatik einschließlich der dazugehörigen Nebeneinrichtungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

3.1 Die Oberkante Gebäude (OK) ist der höchste Punkt der Gebäude bzw. Gebäudeteile. Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt als Oberkante die Attika.

Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) darf die jeweils durch Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf Normal Höhen Null (NHN) nicht überschreiten. Die festgesetzte Oberkante Gebäude kann ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile der technischen Gebäudeausrüstung, wie z.B. Aufzugsanlagen um max. 3,00m überschritten werden, wenn diese mindestens 1,00m von den straßenähnlichen Baugrenzen zurückgesetzt sind.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4.1 Die Überschreitung von Baugrenzen ist durch Treppenanlagen, Lichtschächte, Lüftungsräume, Windfänge, Balkone und Eingangsflächen bis zu einer Tiefe von 5,00m - 7,00m zulässig. (§ 23 Abs. 3 Satz BauNVO)

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

5.1 Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bedingt zulässig. Das Aufstellen einer Säule als Werbeanlage sowie untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig.

5.2 Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5.3 Oberirdische Garagen sind im Plangebiet unzulässig. Das Aufstellen von Carports oder Walkovers für E-Autos sind zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5.4 Ein- und Ausfahrten sind nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Bereiche zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Satz 2)

6.1 Im Sonstigen Sondergebiet ist die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Fuß- und Radwegen so auszuführen, dass das auf den jeweiligen Flächen anfallende Niederschlagswasser weitestgehend innerhalb dieser Flächen versickern kann (z.B. Befestigung mit Drainagepflaster, Pflaster mit breiten Fugen)

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind diese Flächen vollständig zu entsiegeln.

6.3 Mindestens 40% der Flachdächer sind extensiv zu begrünen (Substratdicke mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

6.4 Für alle neu zu pflanzenden Bäume ist dauerhaft ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12m² bei einer Breite von 2 m zu gewährleisten. Die Wurzelbereiche sind dauerhaft luft- und wasserdurchlässig zu erhalten.

7. Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Satz 2)

7.1 G Mit einem Gehrecht zugunsten der Stadt Treuchtlingen zur Nutzung durch die Allgemeinheit zu belastende Fläche

L Mit einem Leitungsrecht für Trinkwasser, Gas- und Fernwärmeleitung zugunsten des Leitungs trägers zu belastende Fläche.

8. Verwendungsverbot bestimmter luftverunreinigender Stoffe (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

8.1 In Feuerungsanlagen dürfen keine flüssigen oder festen Brennstoffe verwendet werden. Dieses Verwendungsverbot schließt den Betrieb offener Kamine gemäß § 2 Nr. 12 der 1. BImSchV explizit ein.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Das Entstehen von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen wie beispielsweise Patientenzimmer, Büroräume, Außenbalkone, Therapieräume usw.) sind zur Vermeidung von Schallschutzverletzungen (z. B. verglaste Loggien) abgedämmt werden. Diese Verglasungen, die auch offen- bzw. verschiebbar ausgeführt werden können, müssen unabhängig des Materials von der Fußbodenoberkante des jeweiligen Geschosses bis zu dessen Decke reichen, dabei lufdicht verschließbar und witterungsbeständig ausgeführt werden, sowie ein bewertetes Bau-Schallschützmaß RW ≥ 25 dB aufweisen.

Das Entstehen von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen wie beispielsweise Patientenzimmer, Büroräume, Außenbalkone, Therapieräume usw.) sind zur Vermeidung von Schallschutzverletzungen (z. B. verglaste Loggien) abgedämmt werden. Diese Verglasungen, die auch offen- bzw. verschiebbar ausgeführt werden können, müssen unabhängig des Materials von der Fußbodenoberkante des jeweiligen Geschosses bis zu dessen Decke reichen, dabei lufdicht verschließbar und witterungsbeständig ausgeführt werden, sowie ein bewertetes Bau-Schallschützmaß RW ≥ 25 dB aufweisen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

Sämtliche schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinn der DIN 4109 (wie beispielsweise Patientenzimmer, Büroräume, Außenbalkone, Therapieräume usw.) sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schalldämmenden, automatischen Belüftungsführungssystemen/Anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lüftungsmassnahmen ergriffen werden, wenn diese schallschutztechnisch gleichwertig sind.

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauwerke von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinn der DIN 4109 müssen den diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauwerken gemäß Kapitel 7 der DIN 4109-1 zu erfüllen.

Die Nutzung der oberirdischen Stellplätze ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen (z. B. Beschilderung und Aushänge, Taktung des Schichtwechsels der Mitarbeiter) auf die Tagzeit (8.00 bis 22.00 Uhr) zu beschränken.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, b BauGB)

11.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind, standortgerechte Laubbäume (Mindestqualität HST, MST, 3xv, STU 18/20) entsprechend Pflanzlisten 1 als Einzelbaum oder Baumgruppen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Innerhalb des Stellplatzbereiches sind, standortgerechte Laubbäume (Mindestqualität HST, MST, 3xv, STU 20/25) entsprechend Pflanzlisten 1 als Einzelbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.3 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf 50% der Fläche standortgerechte Sträucher/ Heckenstrukturen (Pflanzdichte von 1 Strauch pro m²) sowie Bodendecker zur äußeren Eingrünung der Fachklinik zu verwenden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 81 BayGO und nach § 12 Abs. 3 S. 2 BauGB

Nr. Festsetzung

11. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

11.1 Dächer sind nur als Flachdächer zulässig. Spiegeldächer oder glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

11.2 Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig und müssen allseitig um mind. 1 m hinter die Gebäudeflucht zurückspringen.

11.3 Die baulichen Anlagen sind entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Ansichten herzustellen. Abweichungen sind im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ausnahmsweise zulässig, soweit die gestalterischen Grundzüge nicht verletzt werden.

11.4 Absturzsicherungen, z.B. für Fenster, Balkone, Füllstabgeländer, Loggien und Terrassen, sind in farbbeschichtetem oder eloxiertem Metall, als geschlossene Brüstung mit einer vorgehängten Fassade aus Naturstein oder Keramik oder mit einer Verglasung auszubilden.

12. Gestaltung der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

12.1 Die Müllstandplätze und Standorte der Recyclingbehälter sind durch geeignete bauliche Maßnahmen oder durch Begrünung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum vor Einsichtnahme abzusichern.

13. Gestaltung der Einfriedigungen

13.1 Die zulässigen Grundstücksneinfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0m nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 7a BayGO verfahrensfrei zulässig.

14. Wasserhaushalt Abwasserbeseitigung

14.1 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Anfallendes unverschlammtes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen und im Weiteren in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Gemeinde Ebersche
 Japanischer Schnurbaum
 Winter-Linde
 Sommer-Linde

Echte Felsenbirne
 Berberitze
 Haibuche
 Hartriegel
 Roter Hartriegel
 Gelbholz Hartriegel
 Gemeine Hasel
 Weißdorn
 Gewöhnlicher Spindelstrauch
 Zaubernuss
 Gewöhnlicher Liguster
 Rote Heckenkirsche
 Kirsche
 Schwarzer Holunder
 Weiße Rispenpflanze
 Sommerpflanze
 Weigelia

Artenliste Sträucher (Pflanzliste 2)

• Sorbus aucuparia
 • Styphnotobium japonicum
 • Tilia cordata
 • Tilia platyphyllos

• Amelanchier rotundifolia / ovalis
 • Berberis vulgaris
 • Carpinus betulus
 • Cornus alba
 • Cornus sanguinea
 • Cornus sericea in Sorten
 • Corylus avellana
 • Crataegus monogyna
 • Euonymus europaeus
 • Hamamelis intermedia 'Arnold Promise'
 • Ligustrum vulgare
 • Lonicera xylosteum
 • Prunus in Sorten
 • Sambucus nigra
 • Spiraea cinerea in Sorten
 • Spiraea japonica in Sorten
 • Weigelia in Sorten

Teil C. Satzung

Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13 a des BauGB (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den vorhabenbezogenen Bebauungsplan TR 54 "Fachklinik für Psychosomatik" als Satzung.

§1 Räumlicher Geltungsbereich
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung in der Fassung vom 22.07.2021 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§2 Bestandteile dieser Satzung
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit
 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
 2. textlichen Festsetzungen sowie
 3. Vorhaben- und Erschließungspläne

§3 Inkrafttreten
 Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Teil D. Verfahrensmerkmale

Verfahrensmerkmale zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan TR54

- Der Stadtrat der Stadt Treuchtlingen hat in der Sitzung vom 29.10.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2020 hat in der Zeit vom 10.11.2020 bis 11.12.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.10.2020 hat in der Zeit vom 10.11.2020 bis 11.12.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich 11.05.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2021 bis einschließlich 11.05.2021 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 22.07.2021 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2021 als Satzung beschlossen.

Treuchtlingen, den 23. Juli 2021
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin

Treuchtlingen, den 23. Juli 2021
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Treuchtlingen, den 26. Juli 2021
 Dr. Dr. Kristina Becker
 Erste Bürgermeisterin

Teil E. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB 2018) in der Fassung vom 03.11.2017; Neugefasst durch Bek. v. 03.11.2017 / S. 3634;

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 / S. 3786; geändert durch Art. 6 G v. 27.3.2020 / S. 1587

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 963) geändert worden ist.

Bayerisches Gesetz für Natur und Landschaft (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.11.2020 (GVBl. S. 988)

Bayerisches Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale (Bayerisches Denkmalschutzgesetz - BayDSchG) i.d.F. vom 25.08.1973 (BayRS IV S. 354), das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

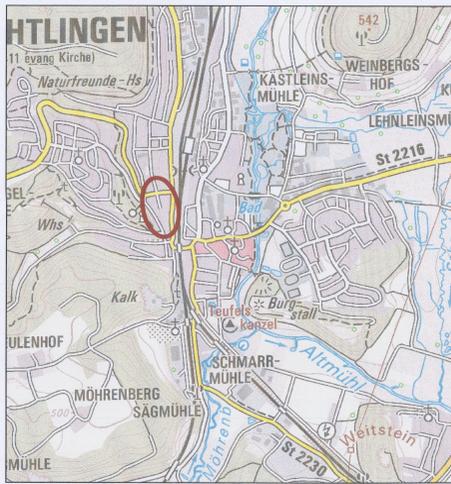
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998; zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 38), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist



PRJKT-NR.:		PRJKT:	
19/023		Vorhabenbezogener Bebauungsplan TR54 Fachklinik für Psychosomatik	
PLANNUMMER:		PLANNUMMER TRÄGER:	
E-01		Stadt Treuchtlingen Hauptstraße 31 91757 Treuchtlingen	
INDEX:		VORHABENTRÄGER:	
i		Bezirksklinikum Mittelfranken Feuchtwanger Str. 38 91522 Ansbach	
PLANFASSUNG:		VERLEGER:	
ENTWURF		BAUHER ARCHITECT	
MASSSTAB:		BAULEITUNG	
1:500		FACH-ING.	
550x1140		FACH-ING.	
BEARB.:		AUSFÜHRUNG	
MS		AUSFÜHRUNG	
GEZ.:		AUSFÜHRUNG	
MS		AUSFÜHRUNG	
DATUM:		AUSFÜHRUNG	
22.07.2021		AUSFÜHRUNG	
NORDPFEIL:		AUSFÜHRUNG	
AUSFÜHRUNG		AUSFÜHRUNG	