



- 1.2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche in den einzelnen Baufeldern, sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen. Die Zufahrten sind dabei wasserdurchlässig auszubilden. Als wasserdurchlässig gelten Rasengittersteine, wasserpermeable Decke, Rasengittersteine mit mind. 10 mm Fuge, Schotterterrassen sowie Drainagepflaster mit mind. 50 % Wasserdurchlässigkeit. In folgenden Flurnummern darf die festgelegte Grundfläche durch Nebenanlagen um folgende Quadratmeter maximal überschritten werden:  
 Fl. Nr. 1242 (SO1): 850 m²  
 Fl. Nr. 1242/1 (SO2): 2.400 m²  
 Fl. Nr. 1079 (SO3, SO4, SO6, SO7, SO9): 4.200 m²  
 Fl. Nr. 1079/1 (SO5): 220 m²  
 Fl. Nr. 1081 (SO8): 500 m²  
 Fl. Nr. 1094 (SO10, SO11): 100 m²
- 1.2.4 Zusätzlich zu der Firsthöhe wird für die beiden neuen geplanten Gebäude die Wandhöhe festgesetzt. Das Gebäude im Nordosten der Fl. Nr. 1079 erhält die max. WH von 6,9 sowie das Gebäude auf der Fl. Nr. 1242/1 eine WH von max. 5,9 m.
- 1.3 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen
- 1.3.1 Baugrenze
- 1.3.2 Fläche für Terrassen
- 1.3.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen
- 1.3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen
- 1.3.5 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
- 1.3.6 Die Abstandsflächen sind gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen und auch innerhalb der Baufenster einzuhalten.
- 1.4 Gestaltungsvorschriften
- 1.4.1 Dachgestaltung
- 1.4.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dachflächen mit einer Mindeststeigung von 24° auszubilden. An untergeordneten Nebengebäude oder Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie sich in das Gesamtensemble einfügen.
- 1.4.1.2 Die Dachendeckung ist in rötlichen oder bräunlichen Farbtönen zu gestalten, die bereits an den vorhandenen Gebäuden verwendet werden. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 1.4.1.3 Unbeschichtete, kupfer-, zink- oder bleihaltige Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig.
- 1.4.2 Fassadengestaltung
- 1.4.2.1 Die Fassaden der Baukörper sind in hellen Farbtönen oder mit Holzverkleidung zu gestalten. Die Verwendung von grellen Farbmaterialien und grellen Kunststoffmaterialien ist unzulässig. Farbige gestaltete Metalle und Kunststoffmaterialien in auffallenden Farben sind unzulässig.
- 1.4.2.2 Balkone sind aus Holz oder Metall analog zu den bereits vorhandenen Ausführungen zu gestalten.

**2. Verkehrsflächen**

- 2.1 private Erschließungsstrassen
- 2.2 öffentlicher Fuß- und Radweg

**3. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze**

- 3.1 NG Flächen für Nebengebäude
- 3.2 St Flächen für Stellplätze
- 3.3 Feuerwehrlinien / Aufstellflächen für die Feuerwehr (Die Feuerwehrlinie außerhalb des Umriffs als nachrichtliche Darstellung)
- 3.4 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 3.5 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

**4. Grünordnung**

- 4.1 Gehölzarten und Qualitäten
- Für öffentliche und private Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische, autochthone, standortgerechte Gehölzarten zulässig. Beispiele sind in der nachstehende Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der zu pflanzenden Mindestqualität)
- |   |                     |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|
| (1) Großbäume (Sol. 3zv mB, SIU. 10-12) |                     |                     |                     |
| Acer pseudoplatanus                     | Berg-Ahorn          | Fraxinus excelsior  | Gemeine Esche       |
| Fagus sylvatica                         | Rot-Buche           | Quercus robur       | Stiel-Eiche         |
| Tilia cordata                           | Winter-Linde        | Tilia platyphyllos  | Sommer-Linde        |
| (2) Kleinbäume (Heister 2zv, H 150-175) |                     |                     |                     |
| Acer campestre                          | Feldahorn           | Alnus glutinosa     | Schwarz-Erle        |
| Betula pendula                          | Birke               | Carpinus betulus    | Hainbuche           |
| Populus tremula                         | Zitterpappel        | Sorbus aucuparia    | Eberesche           |
| Sorbus aria                             | Melbäre             |                     |                     |
| (3) Sträucher (Heister 2zv, H 60-100)   |                     |                     |                     |
| Berberis vulgaris                       | Berberitze          | Cornus mas          | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea                        | Roter Haintriegel   | Corylus avellana    | Haseleus            |
| Crataegus monogyna                      | Eingriff. Weißdorn  | Crataegus laevigata | Zweigriff. Weißdorn |
| Euonymus europaeus                      | Pflaflenhütchen     | Ligustrum vulgare   | Gewöhnl. Liguster   |
| Lonicera xylosteum                      | Rote Heckenkirsche  | Prunus spinosa      | Schlehe             |
| Rhamnus catharticus                     | Krauzdorn           | Salix spec.         | Weiden              |
| Sambucus nigra                          | Schwarzer Holunder  | Taxus baccata       | Eibe                |
| Viburnum lantana                        | Wolliger Schneeball |                     |                     |
- Weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern, Wildobstgehölzen und Wildrosen.

**Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung  
"Lauterbacher Mühle", Gemeinde Iffeldorf**

**Präambel**

Aufgrund des § 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), in der jeweils gültigen Fassung, erlässt die Gemeinde Iffeldorf folgende Satzung:

**Satzung**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich  
 Der Bebauungsplan "Lauterbacher Mühle" umfasst die Flur-Nrn. 1242 (TF), 1257/1(TF) im Bereich des Gabelchristhofs sowie die Fl.-Nrn. 1079, 1079/1, 1094/1 (TF), 1081 (TF), 1081/1 (TF), 1094 (TF), 1094/2 (TF), 1096 (TF), 1097 (TF), 1242/1 (TF), 1086 (TF) im Bereich der Lauterbacher Mühle. Alle Fl.-Nrn. gehören der Gemarkung Iffeldorf an. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000. Diese 2. Änderung ersetzt den bisherigen Bebauungsplan in der Fassung vom 30.03.2010 sowie die erste Änderung in der Fassung vom 04.05.2015.

§ 2 Bestandteile der Satzung  
 Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom ..... Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom ..... beigelegt.

§ 3 Inkrafttreten  
 Der Bebauungsplan "Lauterbacher Mühle" tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Iffeldorf, den  
 Hans Lang, Erster Bürgermeister

**Verfahrensvermerke**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Lauterbacher Mühle" beschlossen. Der Beschluss wurde am ..... öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes in den Fassung vom ..... sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom ..... bis ..... durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 abgewogen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss am ..... gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom ..... über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

Die Gemeinde Iffeldorf hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Iffeldorf, den  
 Hans Lang, Erster Bürgermeister

**Festsetzungen durch Planzeichen und Text**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweisen**

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet mit Zweckbestimmung Klinik (§ 11 BauNVO)  
 Im gesamten Geltungsbereich ist nur ein Klinikbetrieb (Lauterbacher Mühle) zulässig. Sämtliche Nebenanlagen und weitere Gebäude, die für den Aufenthalt und die Behandlung der Patienten sowie für die Verwaltung genutzt werden, sind nur als betriebsdienliche sowie organisatorisch und wirtschaftlich unselbstständige Teile des Hauptbetriebs zulässig.

1.1.2 Zulässig sind neben den typischen klinikspezifischen Einrichtungen insgesamt max. 18 Wohnungen für die Geschäftsführung und das Personal, soweit sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind. Darüber hinaus ist eine Gastronomie zulässig, wenn diese überwiegend dem Klinikbetrieb dient. Temporäre Öffnungen für auswärtige Gäste sind zulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**

1.2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilflächen: "Zentralbereich" und "Gabelchristhof". Diese werden jeweils als ein Baugrundstück definiert. Innerhalb des Baugrundstücks "Gabelchristhof" ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR) von 1.200 m² zulässig. Innerhalb des Baugrundstücks "Zentralbereich" ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR) von 8.650 m² zulässig. Diese Grundfläche verteilt sich wie in der Planzeichnung festgesetzt auf die verschiedenen Baufelder SO 2 bis SO 11.

1.2.2 In den Baufeldern wird die höchstzulässige Nutzung durch folgende Parameter bestimmt:

Baufeld mit Nr.	Gründungsfläche	maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter, gemessen vom Bezugspunkt (B) in mÜNN bis OK First
SO 1 Gabelchristhof	1.200 m²	4,2
SO 2 Mairlehenwohnungen	603,50 m²	4,5
SO 3 Gabelchristhof	602,11 m²	7,50
SO 4 Gabelchristhof	80 m²	4,5
SO 5 Kaffeehütte	980 m²	9,00
SO 6 Aloa Mühle	450 m²	11,00
SO 7 Zentralbereich	5.000 m²	14,00
SO 8 Sägerei	500 m²	11,00
SO 9 Schuppen	200 m²	4,50
SO 10	140 m²	4,5
SO 11	50 m²	4,5

- 4.8 Im Außenbereich sind ausschließlich Natrium-Niederdruckdampfampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe (Farbtemperatur max. 2.700 K) zulässig, um negative Auswirkungen auf die Insektenfauna zu minimieren.  
 Es sind vollabgeschirmte, eingekerkerte Leuchtkonstruktionen zu verwenden, die möglichst tief anzubringen sind und möglichst durch einen Bewegungsmelder gesteuert werden.
- 4.9 Größere Glasflächen (>4 m²) sind gegen Vogelschlag durch die Integration von geeigneten Mustern oder durch die Verwendung von Vogelglas zu sichern.

**7. Sonstige Planzeichen**

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Hinweise durch Planzeichen und Text**

1. Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Bestand
2. Einzelbaum entfallend
3. bestehende Gebäude (dunkelgrau: Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte, hellgrau: Ergänzung des inzwischen ergänzten Gebäudebestands)
4. geplante Gebäude (ungefähre Lage und Dimensionierung)
5. aufzuhebende Grundstücksgrenze (Vorschlag)
6. neue Grundstücksgrenze (Vorschlag)
7. Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung" (gemäß der Schutzgebietsverordnung Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung" vom 20.11.2009)
8. Naturschutzgebiet "Osterseen und Umgebung"
9. Grenze des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (Natura 2000) "Osterseen", Gebiets-Nr. 8133-301.03
10. Grenze des Wasserschutzgebiets mit Angabe der Schutzzonen
11. Leitungstrassen: Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten.
12. Schutz vor eindringendes Wasser / Grundwasserschutz: Das Gebiet befindet sich außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Es ist jedoch mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Weiterhin ist im Nahbereich des vorhandenen Bachlaufs bei Starkregenereignissen ein hoher Wasserstand (ggf. auch mit Überschwemmung) nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Grund- oder Oberflächenwasser zu prüfen. Sollte eine Bauwasserhaltung während der Bauphase erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen. Das Baufenster SO 11 Patientengebäude Ost ist durch geeignete Maßnahmen vor eindringendem Wasser durch mögliche Überbritte des oberhalb an der Hangkante verlaufenden Bachs entsprechend zu sichern. Ein Retentionsraumausgleich ist nicht erforderlich.
13. Niederschlagswasser: Anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser sollte möglichst vor Ort in Form einer flächenhaften Versickerung über eine geeignete, bewachsene Bodenschicht erfolgen. Erst wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendige Flächen sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schutzwasserkanal ist nicht zulässig.
14. Abwasser: Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.
15. Altlasten: Sollten während der Bauphase optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen.
16. Bodendenkmäler: Sollen während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
17. Stellplätze: Die Anzahl der notwendigen Stellplätze pro Betrieb richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.
18. Sicherheitsabstand zum Wald: Für Anlagen und Nebenanlagen im Nahbereich des Waldrands sind ggf. Sicherungsmaßnahmen vor Windwurf oder Schneebruch zu prüfen.
19. Immissionen aus der Landwirtschaft: Mögliche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf angrenzenden Flächen sind zu dulden.
20. Ordnungswidrigkeiten: Gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 kann mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einem Gebot oder Verbot der Rechtsordnung nach Art. 80 Abs. 1 bis 4 oder einer Satzung nach Art. 81 Abs. 1 oder einer vollziehbaren Anordnung der Bauaufsichtsbehörde auf Grund einer solchen Rechtsprechung oder Satzung zuwiderhandelt, sofern die Rechtsordnung oder die Satzung für einen bestimmten Tatbestand auf diese Bußgeldvorschrift verweist.

PROJEKT	INDEX
Bebauungsplan Lauterbacher Mühle mit Grünordnung	00
für die Grundstücke Fl. Nr. 1242(TF), 1257/1(TF), 1079, 1079/1, 1094/1(TF), 1081(TF), 1081/1(TF), 1094(TF), 1094/2, 1096(TF), 1097(TF), 1242/1, 1086(TF). Gemarkung Iffeldorf	
PLANHILFE	MAßSTAB
AUFTRAG	PLANOß
Gemeinde Iffeldorf	970 x 569 mm
Staltacher Straße 34 82393 Iffeldorf	
PLANUNG	BEREMERKUNG
<b>Terrabiota</b> Landschaftsarchitekten und Stadtplanner GmbH	GEZEICHNET AW, CU
Kaiser-Wilhelm-Straße 13a 82319 Starnberg Tel.: 089-51-97 999-30 Fax: 089-51-97 999-49 info@terrabiota.de	DATUM
	17.04.2024

**2. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung  
Lauterbacher Mühle – ENTWURF**

BP\_Lauterbacher\_Mühle\_240417\_DWG.dwg