

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 (Planzeichnungsverordnung 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-Nr. 1242 (TF), 1251/1 (TF) im Bereich des Gabelchristhofs sowie die Fl-Nr. 1079, 1079/1, 1081 (TF), 1094 (TF), 1094/2 (TF), 1096 (TF), 1097 (TF), 1242/1 (TF) im Bereich der Lauterbacher Mühle. Alle Fl.-Nr. gehören der Gemarkung Iffeldorf an. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

§ 2 Bestandteile der Satzung
Die Satzung besteht aus dem zeichnerischen Teil mit integriertem Textteil in der Fassung vom 02.06.2009, geändert am 09.09.2009 und 30.03.2010. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 02.06.2009, geändert am 09.09.2009 und 30.03.2010 beigefügt.

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

Gemeinde Iffeldorf, den
Hubert Kroiß, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.06.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Lauterbacher Mühle" beschlossen. Der Beschluss wurde am 29.06.2009 öffentlich bekanntgemacht.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 09.09.2009 über die eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 abgesehen und den Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 24.09.2009 gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 09.09.2009 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.11.2009 bis 23.12.2009 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurde die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.02.2010 über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgesehen.

Die Gemeinde Iffeldorf hat mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 21.04.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Iffeldorf, den
Hubert Kroiß, 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 betriebliche sowie organisatorisch und wirtschaftlich unselbständige Teile des Hauptbetriebs zulässig.

1.1.2 Zulässig sind neben den typischen klinikspezifischen Einrichtungen insgesamt max. 10 Wohnungen für die Geschäftsführung und das Personal, soweit sie dem Klinikbetrieb zugeordnet sind. Im Baufeld SO 5 "Kaffeemühle" ist darüber hinaus 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 maximale zulässige Grundfläche (GR) von 1.200 m² zulässig. Innerhalb des Baugrundstücks "Zentralbereich" ist eine gesamte maximal zulässige Grundfläche (GR) von 7.280 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.	SO 1	maximal zulässige Firsthöhe (FH) in Meter, gemessen vom Bezugspunkt (B) in mÜNN bis OK First
Bezeichnung	Gabelchristhof	
zulässige Grundfläche	1.200 m ²	

1.3 Baugrenzen, Bauweise, Abstandsflächen
1.3.1 Baugrenze
1.3.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb der Baugrenzen
1.3.3 Verbindliche Maße, Angabe in Meter
1.3.4 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 Die Gestaltung neuer Gebäude ist an das Erscheinungsbild der bestehenden Gebäude anzupassen.
1.4.2 Dachgestaltung
1.4.2.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als geneigte Dachflächen mit einer Mindestneigung von 24° auszubilden. An untergeordneten Nebengebäude oder Anbauten sind abweichende Dachneigungen zulässig, wenn sie sich in das Gesamtensemble einfügen.
1.4.2.2 Die Dachdeckung ist in den Farbönen oder in den vorhandenen Gebäuden verwendet werden. Dachbegrünungen sind zulässig.
1.4.2.3 Unbeschichtete, metallische Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig. Dazu zählt insbesondere die Verwendung von kupfer-, zink- oder bleihaltigen Materialien.
1.4.3 Fassadengestaltung
1.4.3.1 Die Fassaden der Baukörper sind in hellen Farbönen oder mit Holzverkleidung zu gestalten. Die Verwendung von großen Farbmalereien und großen Kunststoffmaterialien ist unzulässig. Farbige gestaltete Metalle und Kunststoffmaterialien in auffälligen Farben sind unzulässig.
1.4.3.2 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 Flächen für Stellplätze
3.2 Feuerwehrzufahrt / Aufstellflächen für die Feuerwehr
3.3 Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baufenster zulässig.
3.4 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

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

4.2 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadelige sowie rotlaubige Zuchtformen von Laub- und Nadelgehölzen.
4.3 Zu erhaltender Baumbestand. Ausfallende Gehölze sind bis zur nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen. Im Falle von Baumfällungen im Nahbereich der Bäume sind Schutzvorrichtungen gemäß der DIN 18920 vorzunehmen.
4.4 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
4.5 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerflächen und für Zufahrten erforderlich sind, sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.
4.6 Sollen im Zuge von Baumaßnahmen oder durch natürliche Ereignisse (Alter, Krankheit, Sturmschäden o.ä.) heimische und standortgerechte Laubbäume entfallen, sind diese spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 4.1.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 Ausgleichsflächenzuordnungsfestsetzung
Der Ausgleich wird durch Renaturierung des durch Nitratfluss und Begrüdigung degradierten Wiesenbachs südlich des Gabelchristhofs erbracht. Die Ausgleichsfläche befindet sich auf einem Teil der Fl-Nr. 1242. Eine detaillierte Darstellung der Maßnahmen ist dem Umweltbericht zu entnehmen.
5.2 Artenschutzrechtliche Belange (I):
Rodungsmaßnahmen und Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.
5.3 Artenschutzrechtliche Belange (II):
Großbäume sind vor der geplanten Rodung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Absömmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

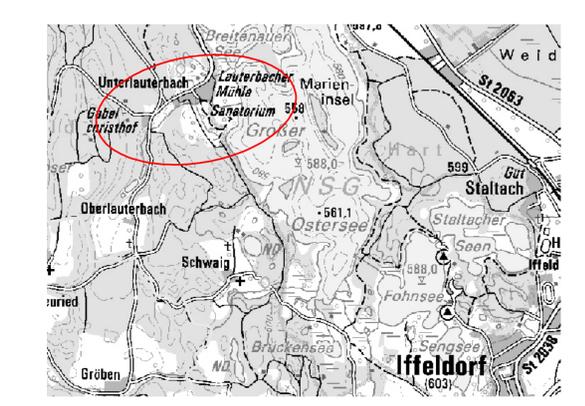
7. Sonstige Planzeichen
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise durch Planzeichen und Text

- Grundstücksgrenze mit Flurnummer, Bestand
- Einzelbaum entfallend
- bestehende Gebäude (dunkelgrau; Darstellung entsprechend der aktuellen Digitalen Flurkarte; hellgrau; Ergänzung des inzwischen ergänzten Gebäudebestands)
- geplante Gebäude (ungefähre Lage und Dimensionierung)
- Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung" (gemäß der Schutzgebietsverordnung Landschaftsschutzgebiet "Osterseen und Umgebung" vom 20.11.2009)
- Naturschutzgebiet "Osterseen und Umgebung"
- Grenze des Flora-Fauna-Habitat-Gebiets (Natura 2000) "Osterseen", Gebiets-Nr. 8133-301.03
- Grenze des Wasserschutzgebiets mit Angabe der Schutzzonen
- 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.
- Schutz vor eindringendem 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 Bauwerkshaltung während der Bauphase erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt einzuholen. Das Bauwerk SO 11 Palisadengebäude Ost ist durch geeignete Maßnahmen vor eindringendem Wasser durch mögliche Uferübertritte des oberhalb an der Hangkante verlaufenden Bachs entsprechend zu sichern. Ein Retentionsraumausgleich ist nicht erforderlich.
- 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 Vorrangigkeit über Versickerungsanlagen erfolgen. Für die Versickerung notwendigen Flächen sind auf den jeweiligen privaten Baugrundstücken vorzuhalten. Eine Einleitung von schadlosen Niederschlagswasser in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.
- 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.
- Alllasten: Sollten während der Bauphase optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine Alllast o.ä. hinweisen, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen.
- Bodenkennlinie: Sollten während der Bauphase bisher unbekannt Bodenkennlinie zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.
- 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.
- Sicherheitsabstand zum Wald: Für Anlagen und Nebenanlagen im Nahbereich des Waldrands sind ggf. Sicherungsmaßnahmen vor Windwurf oder Schneebruch zu prüfen.
- Immissionen aus der Landwirtschaft: Mögliche Immissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung auf angrenzenden Flächen sind zu dulden.
- 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.

**Gemeinde Iffeldorf
Landkreis Weilheim-Schongau**

**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan "Lauterbacher Mühle"**



Dipl.-Ing. Dr. Ulrike Pröbstl
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl
Dipl.-Ing. Belinda Reiser
Dipl.-Ing. Claudia Dorsch

Etting, den 30.03.2010
erstellt: 02.06.2009
geändert: 09.09.2009
30.03.2010

Dr. Ulrike Pröbstl

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8a
D-82398 Eting-Pölling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebst.de
www.agl-proebst.de

M 1 : 1.000