



Stadt Stadtbergen

BEBAUUNGSPLAN Nr. S 79
mit integriertem Grünordnungsplan
„Therapiezentrum beim Ziegelstadel“

SATZUNG

3+architekten glogger.müller.blasi

R. Baldauf Landschaftsarchitekt

Fassung vom 22.02.2012
Ergänzt am 01.03.2012 / 24.05.2012
/ 26.07.2012

A PRÄAMBEL

Die Stadt Stadtbergen erlässt aufgrund der **§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB)** in der Fassung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des **Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689) sowie des **Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (FN BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30), folgenden

Bebauungsplan Nr. S 79 „Therapiezentrum beim Ziegelstadel“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. S 79 „Therapiezentrum beim Ziegelstadel“ der Stadt Stadtbergen gilt der von **3+architekten** glogger.müller.blasi und R. Baldauf Landschaftsarchitekten ausgearbeitete Bebauungsplan vom 22.02.2012 in der Fassung vom 26.07.2012, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- der Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- den textlichen Festsetzungen

Beigefügt sind:

- die Begründung
- der Umweltbericht als Anlage der Begründung
- die saP-Vorprüfung

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Therapiezentrum beim Ziegelstadel“ ist in der Bebauungsplanzeichnung festgelegt.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Sondergebiet 1

Der in der Planzeichnung mit SO1 gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Therapie, Verwaltung, Wohnen“ im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

- Räume und Gebäude für Therapienutzung,
- Gemeinschaftsräume,
- Räume und Gebäude für Verwaltung,
- Wohnnutzung für Betriebsleiter und Mitarbeiter auf einer Fläche von nicht mehr als 550 m² Geschossfläche,
- Appartements für Patienten sowie deren Angehörige,
- Gastronomie (nur für den internen Betrieb),
- Technik-, Neben-, Abstellräume die für den Erhalt des Betriebs notwendig sind.

2.2 Sondergebiet 2

Der in der Planzeichnung mit SO2 gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „untergeordnete Nutzung“ im Sinne des § 11 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Technikräume,
- Fahrrad-, und Müllräume,
- Neben-, und Abstellräume die für den Erhalt des Betriebs notwendig sind.

2.3 Sondergebiet 3

Der in der Planzeichnung mit SO3 gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Reithalle, Maschinenhalle“ im Sinne des § 11 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- eine Reithalle mit Zuschauerbereich,
- Flächen für das Abstellen von landwirtschaftlicher Maschinen und für den Betriebsablauf notwendigen Fahrzeuge,
- Technik-, Neben-, und Abstellräume,
- betriebstypische Lagerräume.

2.4 Sondergebiet 4

Der in der Planzeichnung mit SO4 gekennzeichnete Bereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stallungen, Aktionshaus“ im Sinne des § 11 der BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Räume und Gebäude für Therapienutzung,
- Stallungen bzw. Räume für Therapietiere,
- betriebstypische Lagerräume bzw. Flächen für Mist, Einstreu, Futtermittel.

2.5 Blockhaus

Im Bereich des Zeltplatzes der für den Bereich der privaten Grünfläche im Südosten des Planungsgebietes festgelegt ist, darf ein dem Zeltplatz zugeordnetes, eingeschossiges Sanitär-, bzw. Selbstversorgerhaus errichtet werden.

Als Obergrenze ist für das Gebäude eine Grundfläche von 250 m² festgesetzt.

Es kann ausschließlich auf der in der Bebauungsplanzeichnung als private Grünfläche und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes errichtet werden.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen festgesetzt und wird über die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und die Anzahl der Vollgeschosse geregelt.

3.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundfläche (GR) sind als Höchstgrenze zulässig.

3.2 Zulässige Geschossfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschossfläche (GF) sind als Höchstgrenze zulässig.

3.3 Geschossigkeit

Die in der Planzeichnung festgesetzte Zahl der Vollgeschosse sind als Höchstgrenze zulässig.

Im SO3 ist eine zweigeschossige Bauweise für den Bereich der Reithalle ausgeschlossen.

3.4 Gebäudehöhe, Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Die Gebäudehöhe ist in der Planzeichnung für jedes Baufeld als Obergrenze festgelegt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses des jeweiligen Baufeldes bzw. Gebäudeteils.

Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist bei Pultdächern die Traufhöhe als Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

5. FLÄCHEN FÜR LANDWIRTSCHAFT UND WALD

5.1 Waldflächen

Die dargestellten Waldflächen sind als aufgelockerte, strukturreiche und möglichst naturnahe Bereiche zu erhalten bzw. weiter zu entwickeln.

Eine Nutzung für erlebnispädagogische und therapeutische Zwecke ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben für den Wald- und Artenschutz in einer mit der bisherigen Nutzung vergleichbaren Form zulässig.

Dazu zählen auch hierzu erforderliche ergänzende Einbauten für mit Rollstühlen befahrbare Wege sowie ein Seilgarten mit Materialhütte – das Einvernehmen mit forstwirtschaftlichen und artenschutzrechtlichen Belangen ist hierfür herzustellen. Die Weiternutzung der bestehenden Einrichtungen ist zulässig.

Ersatzaufforstungen für die erforderlichen Rodungen von Waldflächen für die geplanten Baumaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.2 Flächen für die Landwirtschaft

Die bestehenden Wiesenflächen sind im Zuge der Ausgleichsregelung zu extensivieren und durch Gehölze, Rohbodenbereiche und Wurzelstöcke für den

Artenschutz zu strukturieren.

Eine Weidenutzung durch die auf dem Grundstück für Therapiezwecke gehaltenen Tiere ist zulässig, hat sich aber an den vorrangigen Zielen des Naturschutzes, insbesondere des Artenschutzes, zu orientieren.

6. GRÜNFLÄCHEN

6.1 Private Grünflächen

Im Bereich der privaten Grünflächen sind, wo von der Nutzungsintensität her immer möglich, bevorzugt als extensive Gehölz-, Gras- und Wildkrautfluren auf abgemagertem Substrat anzulegen bzw. zu entwickeln. Dies gilt besonders für Grünflächen an geplanten Wällen zur Umsetzung artenschutzrechtlicher Zielsetzungen. Dem Saatgut sind dem Standort gemäße Wildstaudensamen beizumischen.

Grundsätzlich ist ein strukturreicher, möglichst naturnaher Offenlandcharakter der Grünflächen anzustreben.

6.2 Betriebsleitergarten

Im Betriebsleitergarten ist entsprechend seiner Lage angrenzend an kartierte Biotopflächen eine damit verträgliche Gestaltung und Nutzung anzustreben.

6.3 Spielplätze bzw. Spielbereiche

Die geplanten Spielbereiche sind durch einen möglichst hohen Anteil an naturnahen Teilflächen (Gehölz-, Gras- und Rohbodenböschungen) zu strukturieren. Einbauten in Form von rollstuhlbefahrbaren Wegen und Spielgeräten sowie notwendige Pflegemaßnahmen sind zulässig, aber auf den für die Therapie erforderlichen Umfang zu reduzieren.

6.4 Grünflächen für die zur Therapie eingesetzten Tiere

Die Grünflächen für die zur Therapie eingesetzten Tiere sind als Wiesen zur Beweidung und in stark frequentierten Bereichen als Sandflächen herzustellen - für die Sandflächen sind stabilisierende Einbauten (Kunststoffwaben etc.) zulässig. Geeignete Bestandsbäume sind zur Strukturierung der Flächen zu erhalten.

6.5 Zeltplatz mit Jugend-/Versorgungshaus

Die Wiesenflächen im Bereich des geplanten Zeltplatzes sind als artenreiche Grasflächen zu entwickeln. Eine temporäre Nutzung der vorhandenen Wiesenfläche als Zeltplatz für Zwecke des Therapiezentrums ist zulässig, kommerzielle Nutzung ist jedoch ausgeschlossen.

Eine Beweidung mit für Therapiezwecke gehaltenen Tieren ist schonend und in an den Standort angepasster Weise durchzuführen.

Im Wiesenbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes ist die Errichtung eines Versorgungshauses zulässig (Näheres siehe Punkt 2.5). Die Nutzung des Zeltplatzes ist auf den Bereich außerhalb der Fläche, die im Einstaubereich des Hochwasserrückhaltebeckens liegt, beschränkt.

7. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt durch den Bebauungsplan „Therapiezentrum beim Ziegelstadel“ sind als Flächen für den naturschutzfachlichen Ausgleich ca. 6.500 m² bereitzustellen.

Ausgleichsflächen auf dem Baugrundstück (ca. 6.500 m²)
Erweiterung und Optimierung naturnaher Auenbereiche im östlichen Grundstücksbereich (ca. 1.600 m²).
Extensivierung und artenschutzrechtliche Optimierung der Wiesenbereiche an der südlichen Grundstücksgrenze (ca. 4.900 m²).

Näheres hierzu siehe Begründung und Umweltbericht.

8. GELÄNDEVERÄNDERUNG

Das bestehende Gelände insbesondere im südlichen und östlichen Bereich ist soweit wie möglich zu erhalten.

Höhenunterschiede sind weitgehend durch natürlich ausgeformte Böschungen auszugleichen.

Geländeänderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind zur Erschließung sowie zur Modellierung und räumlichen Differenzierung von Freiflächen zulässig, müssen sich aber in ihrer Gestaltung an den bestehenden Verhältnissen orientieren.

Notwendige Geländeabstützungen sind in örtlich angepassten, naturnahen Bauweisen auszuführen.

9. BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

9.1 Schädliche Bodenveränderungen/ Altlasten

Durch Untersuchungen wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück schädliche Bodenveränderungen aufgrund früherer Nutzung vorliegen. Nach Absprache mit den Fachbehörden sind im Bereich auffälliger Bodenverunreinigungen Abtragungen vorzunehmen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Durch geeignete Maßnahmen, ist zu verhindern, dass Schadstoffe in das Grundwasser gelangen.

9.2 Versiegelung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versiegelung von Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Stellplatzflächen und insbesondere Wirtschaftsflächen sind weitgehend aus wasserdurchlässigen Materialien wie fugenreichem Pflasterbelag, Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen.

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende (unverschmutzte) Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern - eine Speicherung in Zisternen ist zulässig.

Die Versickerung darf nur über unbelastete Böden erfolgen.

Infolge der in den Änderungsbereichen vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind ggf. entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o.g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, das o.g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

9.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Festgesetzte Anpflanzungen im Bereich von Bau- und Belagsflächen sowie Ersatzpflanzungen sind jeweils spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte durchzuführen. Dabei ist bevorzugt autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden, d. h. hier kennzeichnende Arten des Waldmeister-Tannen-Buchenwaldes (Asperulo-Fagetum).

Artenliste für Baum- und Strauchpflanzungen

Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| - Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| - Fagus sylvatica | (Rotbuche) |
| - Quercus robur | (Stieleiche) |
| - Fraxinus excelsior | (Gemeine Esche) |
| - Tilia cordata | (Winterlinde) |

außerdem im Gewässernahbereich:

- | | |
|-------------------|---------------|
| - Alnus glutinosa | (Schwarzerle) |
| - Salix alba | (Silberweide) |

Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- | | |
|------------------|-------------|
| - Acer campestre | (Feldahorn) |
|------------------|-------------|

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Populus tremula (Zitterpappel)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- außerdem im Gewässernahbereich:
- Alnus glutinosa (Schwarzerle)
- Prunus padus (Traubenkirsche)

Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)

- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)

10. STELLPLÄTZE UND ZUFAHRTEN

Stellplätze, Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen errichtet werden.

Garagen und Carports sind mit Flachdächern auszuführen.

Zufahrten für PKW und LKW sind nur in den in der Planzeichnung festgelegten Einfahrtbereichen zulässig.

11. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

11.1 Fassadengestaltung

Zulässig für Fassadenverkleidung im Planungsgebiet sind Putzfassaden, Holzverschalungen und Plattenverkleidungen.

Metallfassaden, sowie großflächige dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

11.2 Dächer, Dachaufbauten

Die zulässigen Dachformen sind für die jeweiligen Baufelder in der Planzeichnung festgelegt.

Bei Flachdächern die aus konstruktiven Gründen als flachgeneigte Dächer ausgeführt werden, muss die Attika über den höchsten Punkt der Dachfläche geführt werden.

Die Dachneigung bei Pultdächern darf eine Dachneigung von 18 Grad nicht überschreiten.

11.3 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,60 m über Oberkante des bestehenden natürlichen Geländes nicht überschreiten. Sie müssen generell offen und sockellos ausgebildet werden (z.B. Maschendrahtzäune, Latten- od. Weidezäune) und so ein ungehindertes Passieren durch Kleintiere ermöglichen. Sie sind entsprechend ihrer Lage im Außenbereich in ihrer Gestaltung und Farbgebung dezent und zurückhaltend auszuführen, um sich unauffällig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.

11.4 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

12. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

E HINWEISE

Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus Flächen zu, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bebauungsplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige geprüft werden.

Die Versickerung darf nur über unbelastete Böden erfolgen.

Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind 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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; [e-Mail: hanns.dietrich@blfd.bayem.de](mailto:hanns.dietrich@blfd.bayem.de) oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer des Baugrundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen Gegebenheiten und sind mit dem geplanten Sondergebiet vereinbar.

Stadtbergen, den 9. Januar 2013

gez.

.....
Paulus Metz
1. Bürgermeister