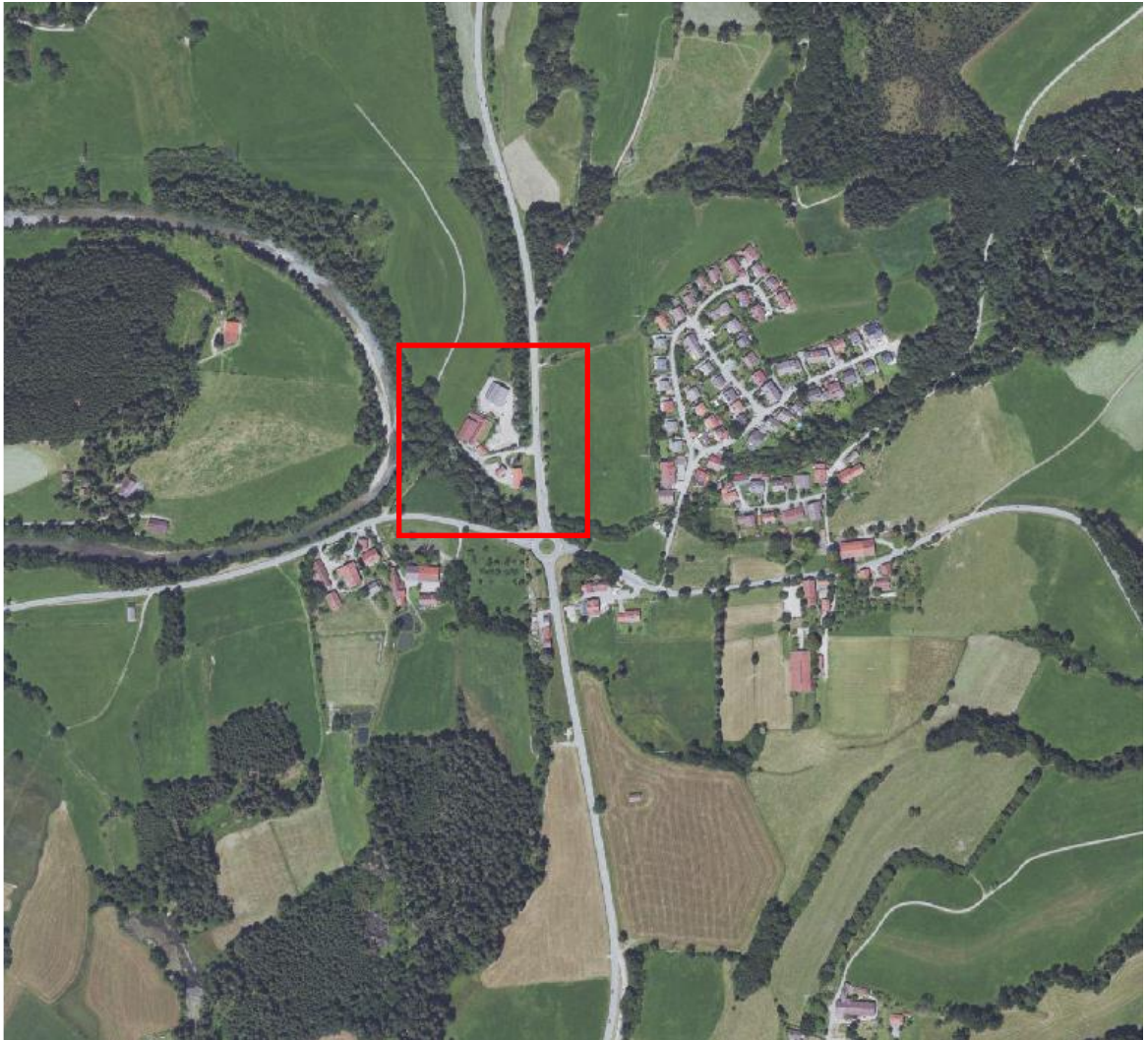


Bebauungsplan

„Gemeindewerke und Betriebshof Bad Heilbrunn“



Gemeinde Bad Heilbrunn
Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
Textliche Festsetzungen

Vorabzug

Stand: August 2024

Auftraggeber:

Gemeinde Bad Heilbrunn
Badstraße 3
83670 Bad Heilbrunn

Bearbeiter:

iSA Ingenieure

Hauptstr. 31
82433 Bad Kohlgrub

Hauptstr. 44
67716 Heltersberg

Telefon: 06333 – 27598-0
Fax: 06333 – 27598-99

.....
Bernd Naßhan
Dipl.-Ing. (Univ.) Raum- und Umweltplanung, Projektleitung

Heltersberg, im August 2024

Vorbemerkung	4
1. Textliche Festsetzungen	5
1.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB	5
1.1.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
1.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“	5
1.1.3. Öffentliche Verkehrsflächen	5
1.1.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	5
1.1.5. Öffentliche Grünflächen	6
1.1.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	6
1.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	7
1.3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter	7
1.3.1. Bodenfunde	7
1.3.2. Artenschutz	7
1.3.3. Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne für Gebäudefassaden, Nebenanlagen und befestigte Flächen	7
1.4. Pflanzlisten	8

Vorbemerkung

Bad Heilbrunn ist eine Gemeinde mit etwa 4.000 Einwohnern (2022) im Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen in Bayern. Die Gemeinde gliedert sich in 34 Gemeindeteile, die sich auf einer Gemeindefläche von etwa 40,32 km² verteilen. Der heilklimatische Kurort befindet sich in Oberbayern an der Deutschen Alpenstraße in der Tourismusregion Tölzer Land.

Die vorliegende Planung betrifft den Standortbereich im Weiler Achmühl westlich der B11 und östlich der Loisach. Mit der Planung werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen zur Bestandssicherung und für zusätzliche Möglichkeiten zur Erweiterung des Betriebshof sowie der Gemeindewerke Bad Heilbrunn geschaffen. Dadurch werden neue Lagerflächen und Lagergebäude sowie eine Anlage zur Zwischenlagerung von nichtgefährlichen Abfällen realisierbar. Dabei ist die Bauweise an die Umgebung anzupassen und mit dem Landschaftsbild abzustimmen.

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wie in den Darstellungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan zu entnehmen. Diese bilden das Baufenster.

Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind bauliche Anlagen wie Freilagerbereiche, Lagerboxen, Silos, Abstellflächen für Container usw. zulässig.

Die Anbauverbotszone (BVZ) der Bundesstraße B11 ist gemäß § 9 Abs. 1 FStrG mit 20,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B11, dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Im Geltungsbereich gelten in Abweichung zu vorstehender Festsetzung folgende Abstände für die zulässigen Nutzungen:

- Schüttgutboxen und Lagerflächen in einem Mindestabstand von 15 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B11
- Stellplätze und Stützwände in einem Mindestabstand von 12 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße B11

1.1.2. Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Der mittlere Teilbereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Betriebshof“ festgesetzt und dient der Unterbringung von Einrichtungen mit kommunaler Bedeutung.

Zulässige Nutzungen:

- Betriebshof der Gemeinde,
- Lagerflächen und Lagergebäude,
- Anlage zur Zwischenlagerung von Baustoffen und nichtgefährlicher Abfälle.

1.1.3. Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

1.1.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Die Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Wasserversorgung“ werden gemäß Planzeichnung festgesetzt und dienen der Unterbringung baulicher Anlagen, Betriebe und Nebenanlagen zur Erzeugung, Verteilung, Speicherung und Stabilisierung der örtlichen Versorgung mit Trinkwasser.

1.1.5. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten.

1.1.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist aufzufangen und vor Ort zu versickern oder kontrolliert dem nächsten Vorfluter zuzuführen. Zur Reduzierung der Einleitungsmengen in Oberflächen-gewässer und zur Verbesserung des Rückhaltes in der Fläche wird die Nutzung von Rigolen empfohlen. Die versiegelten Flächen sind auf das nötige Maß zu beschränken. In Bereichen, in denen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden, sind die befestigten Flächen mög-lichst mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten.

1.1.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Na-tur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht ent-gegenstehen, auf dem Grundstück bewirtschaftet werden (Versickerung, Dachbegrünung, Re-genwassernutzung).

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasser-rechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in straßen- und wegebe-gleitende Grünflächen oder in Versickerungsanlagen der Ausgleichsflächen abzuleiten.

Im Geltungsbereich dürfen nur voll abgeschirmte, warm-weiß getönte LED-Außen-beleuchtungen (Wellenlänge über 500 nm, für Straßenbeleuchtung max. 3000 Kelvin Farbtemperatur, für sonstige Beleuchtung max. 2700 Kelvin Farbtemperatur) verwendet wer-den. Die Abstrahlung der Leuchten ist zum Boden zu richten (Abstrahlwinkel max. 70 Grad) und auf Nutzflächen zu beschränken. Die Lichtpunkthöhe ist möglichst gering zu halten.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter:

Die Beleuchtung ist, insbesondere außerhalb der Nutzungszeiten, auf ein notwendiges Mini-mum zu beschränken.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasbauteilen sind ungegliederte, großflächige Glasflä-chen ab 3 m² vorsorglich mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu zählen insbesondere reflektionsarme Gläser mit einem Reflektionsgrad von max. 10 %, Glas-bausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sand-strahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rank-gitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz).

Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der aner-kannten Regeln der Technik zu berücksichtigen.

Große Glasflächen ohne Untergliederung und Übereckverglasungen sind unzulässig.

1.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Solaranlagen und / oder PV-Anlagen

(Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 lit. a BayBO)

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflektionsfreie Module zu verwenden.

Photovoltaikanlagen, Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren mit mehr als 3,0 m Höhe und mehr als 9,0 m Gesamtlänge bedürfen einer Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.

1.3. Hinweise ohne Festsetzungscharakter

1.3.1. Bodenfunde

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die entsprechenden Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird 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.

1.3.2. Artenschutz

Nach § 39 Abs. 5 BNatSchG darf eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung, nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. ausschließlich in den Wintermonaten von Ende Oktober bis Ende Februar, erfolgen. In Ausnahmefällen ist bei Fällungen oder Bauflächenvorbereitungen außerhalb des genannten Zeitfensters das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

1.3.3. Verwendung heller Beläge bzw. heller Farbtöne für Gebäudefassaden, Nebenanlagen und befestigte Flächen

Gebäudefassaden, Nebenanlagen und befestigte Flächen sollten aus klimaökologischen Gründen in hellen Farbtönen bzw. mit hellen Belägen hergestellt werden.

Weitere Hinweise werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

1.4. Pflanzlisten

Werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.