



Bekanntmachung der Gemeinde Bad Heilbrunn

1. Änderung des Bebauungsplans „Neue Ortsmitte“ im beschleunigten Verfahren (§ 13a BauGB);

Billigungsbeschluss und nochmalige; Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.12.2024 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „**Neue Ortsmitte**“ gefasst und den Planentwurf des Planungsbüros manuplan/ Bad Tölz, mit Begründung in der Fassung vom 02.12.2024 gebilligt. Der Umgriff zur 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich.

Das ca. 3,73 ha große Plangebiet befindet sich im Zentrum des Hauptortes von Bad Heilbrunn entlang der Badstraße. Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut, der östliche Teil wird im Norden vom Malachias-Geiger-Weg, im Süden durch den Parkweg und im Osten durch die innerörtliche Waldfläche „Lindenhügel“ begrenzt und soll durch den vorhandenen Bebauungsplan entwickelt werden.

Folgende Anpassungen und Änderungen des Bebauungsplanes sind im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorgesehen:

- Anpassung der Baugrenzen zur Errichtung eines weiteren Doppelhauses anstatt eines Mehrfamilienhauses im Bereich des Malachias-Geiger-Weges sowie Festsetzung von privaten Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen und Festsetzung eines neu zu pflanzenden Baumes als Ersatz für einen durch die Anpassung entfallenden zu erhaltenden Baum
- Anpassung der Gebäudehöhen und der Dachneigungen im Bereich des WA am Malachias-Geiger-Weg sowie im Bereich des MU entlang der Badstraße
- Anpassung der Baugrenzen bzw. Gebäudestellung und Erhöhung der festgesetzten Geschossfläche für die Gebäude am St.-Kilians-Platz um ca. 20 %
- Festsetzung von der Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung abweichenden Anzahl der Stellplätze (bis 30 m² Wohnfläche – 0,5 Stellplätze, bis 60 m² Wohnfläche – 1 Stellplatz, ab 60 m² Wohnfläche – 2 Stellplätze) für den Bereich des MU

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Hier wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB) wird abgesehen. Der vom Gemeinderat am 02.12.2024 gebilligte und vom 27.12.2024 bis 27.01.2025 öffentlich ausgelegte Entwurf wurde aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen geändert, ergänzt und in der Zeit vom 26.02.2025 bis 14.03.2025 erneut verkürzt öffentlich ausgelegt. Aufgrund der nochmals eingegangenen Stellungnahmen und weiterer Anpassungen im Planteil und in den textlichen Festsetzungen (Änderung textl. Festsetzung zur Genehmigung von Erdwärmesonden/Erdwärmekollektoren, Verschiebung Baugrenzen für Wohn- und Geschäftshaus, Verschiebung Lage Spielplatz

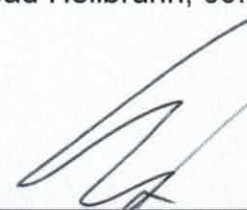
mit Festsetzung von Baugrenzen für Toilettengebäude, Ergänzung textl. Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen, Dachformen und Anzahl der Stellplätze), wurde der geänderte Entwurf mit Begründung (Stand 31.03.2025) vom Gemeinderat in der Sitzung am 08.04.2025 erneut gebilligt und kann zusammen mit den dazugehörigen Anlagen (Schalltechnischen Untersuchung, Verkehrsuntersuchung, Baugrundgutachten, Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) nochmals **in der Zeit von 17.04.2025 bis 02.05.2025** auf der Homepage der Gemeinde Bad Heilbrunn unter <https://www.bad-heilbrunn.de/amtliche-bekanntmachungen> eingesehen werden. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet liegen die Unterlagen im Rathaus, Zimmer-Nr. 2.4, Badstr. 3, 83670 Bad Heilbrunn, während der Öffnungszeiten öffentlich aus. Mit telefonischer Terminvereinbarung ist die Einsichtnahme außerhalb dieser Zeiten möglich. Stellungnahmen können während der Veröffentlichungsfrist nur noch zu den geänderten und ergänzten Teilen, elektronisch per E-Mail (bauamt@bad-heilbrunn.de) abgegeben werden.

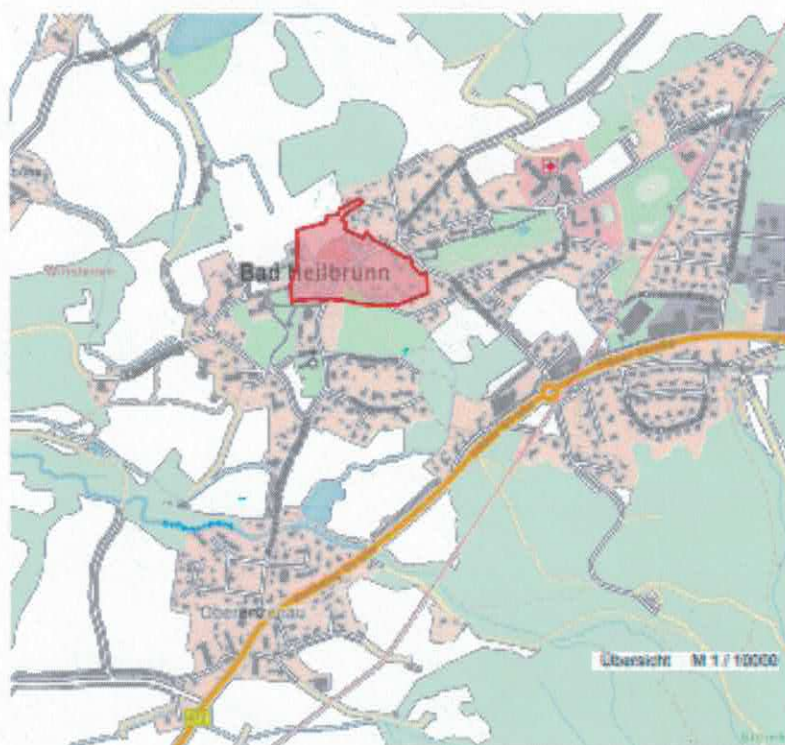
Bei Bedarf ist auch eine Abgabe der Stellungnahmen schriftlich per Post oder Niederschrift im Rathaus zu den oben genannten Öffnungszeiten möglich. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben.

Ortsüblich bekannt gemacht durch Anschlag
an den Amtstafeln
am 09.04.2025
abgenommen am

Unterschrift

Bad Heilbrunn, 09.04.2025


Thomas Gründl, 1. Bürgermeister



Gemeinde Bad Heilbrunn



1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung
"Neue Ortsmitte" nach § 13a BauGB

Fassung vom 06.02.2025