

Satzung der Gemeinde Bad Heilbrunn über eine Veränderungssperre für den Bereich des seit 28.11.1996 rechtskräftigen Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee"

Die Gemeinde Bad Heilbrunn erlässt aufgrund der §§ 14 Abs. 1 und 16 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) folgende Satzung:

§ 1 Zu sichernde Planung

Mit Beschluss vom 06.08.2024 hat der Gemeinderat die Aufstellung die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee" für den gesamten Geltungsbereich beschlossen.

Zur Sicherung der Planung wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Rechtswirkungen der Veränderungssperre

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden.
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs-, oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden.
- (3) Vorhaben die vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt und mit deren Ausführung vor In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.
- (4) Soweit für Vorhaben im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet oder im städtebaulichen Entwicklungsbereich eine Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB besteht, sind die Vorschriften über die Veränderungssperre nicht anzuwenden.

§ 4

In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

(1) Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

(2) Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tag der Bekanntmachung gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuchs nach § 15 Abs. 1 BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Bad Heilbrunn, den 06.08.2024


Thomas Gründl
1. Bürgermeister

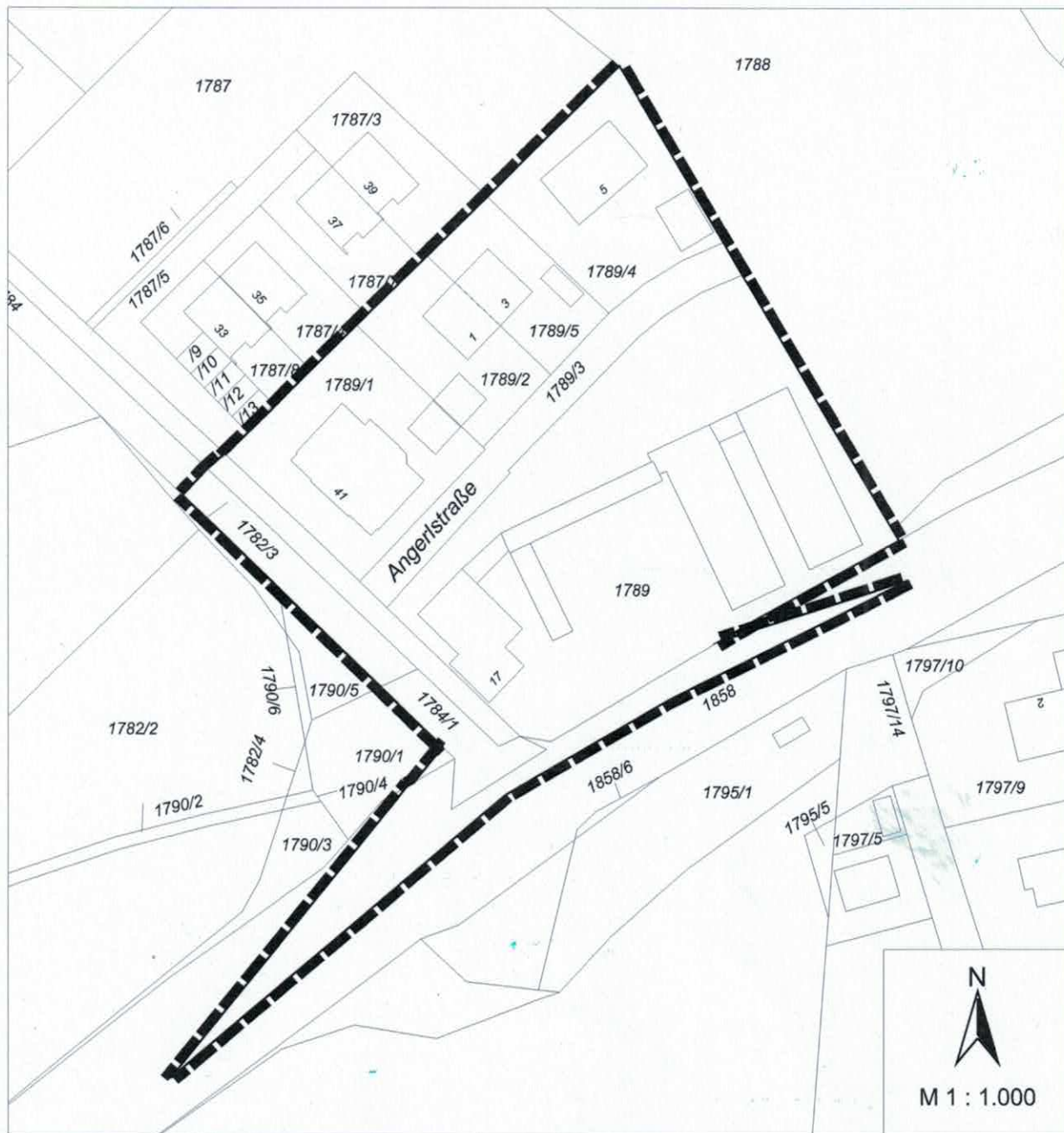


Satzungserlass mit Gemeinderatsbeschluss vom 06.08.2024
Ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht am 07.08.2024

GEMEINDE BAD HEILBRUNN

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHE BIRKENALLEE" - 1. ÄNDERUNG

Lageplan



Fassung vom: 06.08.2024



Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Südliche Birkenallee", Gemeinde Bad Heilbrunn sowie der Veränderungssperre gemäß Beschluss der Gemeinde Bad Heilbrunn vom 06.08.2024

Gemeinde Bad Heilbrunn
Badstraße 3, 83670 Bad Heilbrunn
Tel. 08046/18890 Fax 08046/188929
E-Mail: info@bad-heilbrunn.de
Internet: www.bad-heilbrunn.de

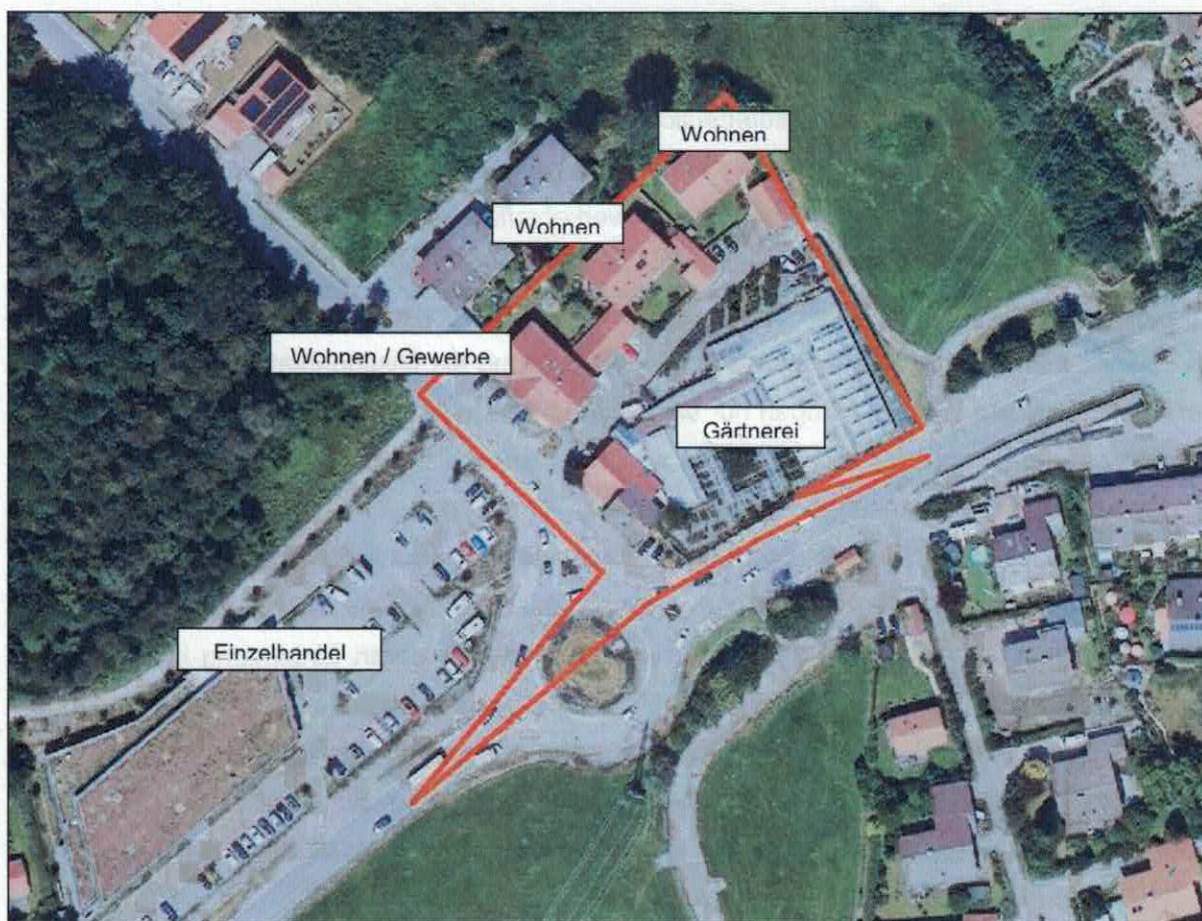


Begründung zur Veränderungssperre für das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“, Gemeinde Bad Heilbrunn

Fassung vom: 06.08.2024

1. Lage, Größe und Charakteristik des Plangebietes

Das ca. 0,73 ha große, östlich der Birkenallee und nördlich der Bundesstraße B 472 gelegene Plangebiet ist bauplanungsrechtlich bereits durch den Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“ gefasst. Es ist durch einen an der Bundesstraße und Birkenallee gelegenen Gärtnereibetrieb, ein an der Birkenallee situiertes Wohn- und Geschäftshaus, sowie zwei hinterliegende Wohnhäuser (ein Doppelhaus und ein Einzelhaus) mit entsprechendem Gebäudeumfeld und Nebenflächen geprägt. Die angrenzenden Nutzungen zeichnen sich durch Wohnnutzungen im Norden, Freiflächen, die im Bebauungsplan „Am Krebsenbach-Angerlstraße“ als Misch- und Wohngebiete überplant sind, im Osten sowie einen im Westen an die Birkenallee angrenzenden Einzelhandelsmarkt aus. Ferner ist die südlich gelegene Bundesstraße mit Kreisverkehr für das Ortsbild prägend (s. Abbildung).



Orthophoto des Plangebietes mit Nutzungen der Bestandsgebäude
rote Linie: Plangebiet des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ - 1. Änderung

2. Verfahrensstand

Im seit 01.07.2024 rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn ist das Plangebiet, ebenso, wie im seit 28.11.1996 rechtskräftigen Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“, als Mischgebiet dargestellt und festgesetzt. Am 06.08.2024 beschloss der Gemeinderat Bad Heilbrunn die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ für den gesamten Umgriff des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zugleich wurde für diesen Bereich in der Sitzung am 06.08.2024 eine Veränderungssperre beschlossen, die am 07.08.2024 in Kraft getreten ist.

3. Planungsanlass und Planungsziele

Die Gemeinde Bad Heilbrunn beabsichtigt, den Charakter des bestehenden Mischgebietes zu erhalten und zu stärken. Insbesondere unter Würdigung der umgebenden, seit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ realisierten Nutzungen, soll die festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet beibehalten werden. Dies umfasst auch den Anteil der gewerblichen Nutzungen. Gerade zu den an die Bauräume angrenzenden Verkehrsflächen (Bundesstraße und Birkenallee) soll ein gewerblicher Anteil festgeschrieben werden, so dass von den im Norden und Nordosten angrenzenden und geplanten wohnbaulichen Nutzungen und zu dem im Südwesten angrenzenden Einzelhandelsmarkt ein städtebaulich adäquater Übergang etabliert bleibt.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn sieht städtebaulichen Handlungsbedarf, da in dem Plangebiet bereits jetzt zu einem erheblichen Anteil Wohnnutzen vorliegen. Die Gemeinde befürchtet, dass insbesondere auch in den Gebäuden entlang den Straßenverkehrsflächen (Birkenallee und Bundesstraße 472) weitere und zusätzliche Wohnnutzungen entstehen.

Das Planungsziel der Gemeinde ist es, durch die erste Änderung des bestehenden Bebauungsplans „Südliche Birkenallee“ die festgesetzte Art der Nutzung als Mischgebiet zu erhalten und zu diesem Zweck weitere Wohnnutzungen nur eingeschränkt zuzulassen. Hierzu ist beabsichtigt, insbesondere auf den Grundstücken entlang der südlichen Birkenallee und der Bundesstraße 472 in den Erdgeschossen Wohnnutzungen zu begrenzen.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Südliche Birkenallee“ zeitgemäß mit dem Ziel, den bestehenden Charakter des Mischgebiets zu stärken und Nutzungskonflikte zu vermeiden, angepasst werden. Im Falle von Neuplanungen soll deren Einbindung in die Umgebung in Bezug auf Art und Maße der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Baugestaltung unter Berücksichtigung u. a. von fließenden Baugrenzen, Festsetzungen der Ortsgestaltungssatzung und der Festsetzungen der örtlichen Abstandsflächensatzung sichergestellt werden.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn beabsichtigt, die vorgenannten Planungsziele durch die erste Änderung des Bebauungsplans „Südliche Birkenallee“ umzusetzen.

Um zu vermeiden, dass Bauvorhaben den Zielsetzungen der ersten Änderung des Bebauungsplanes entgegenstehen, hat die Gemeinde Bad Heilbrunn beschlossen, für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“ eine Veränderungssperre zu erlassen.

Bad Heilbrunn, den 06. Aug. 2024



Thomas Gründl
Erster Bürgermeister

