

Gemeinde Bad Heilbrunn



1. Änderung Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet nördlich der B 472

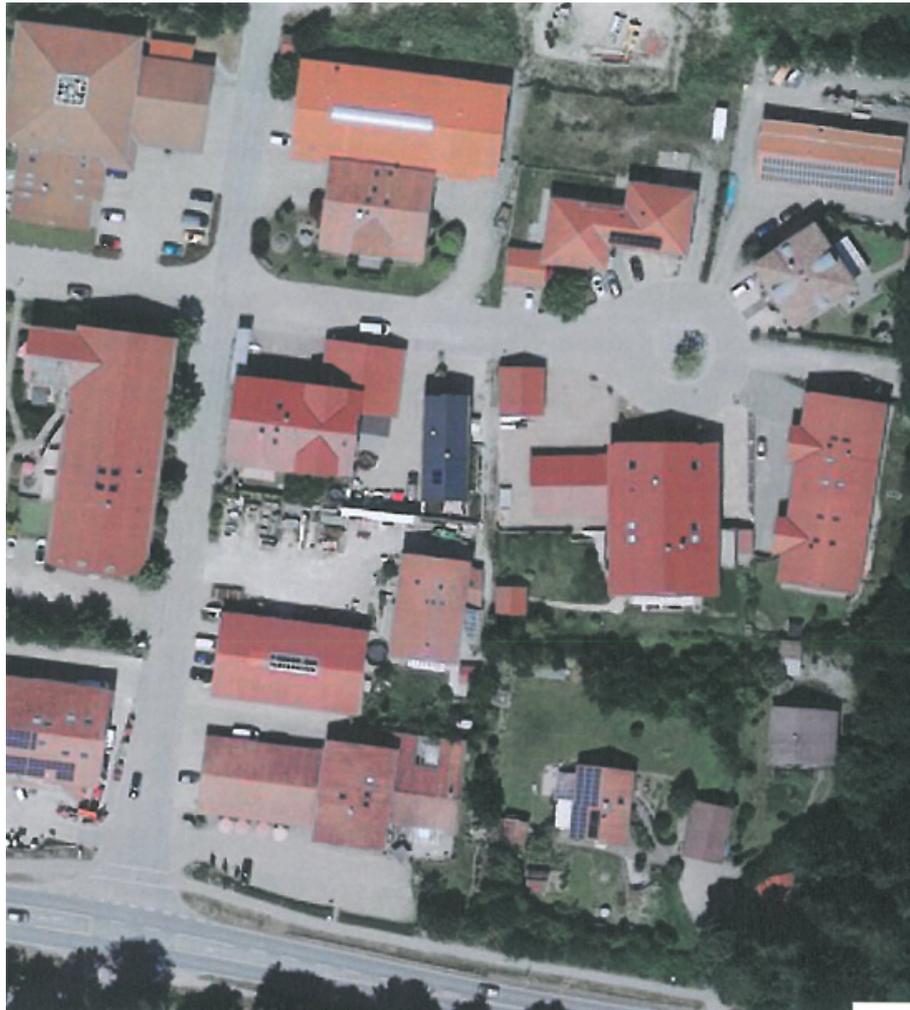
(Nach § 13 a Abs.3 S. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan Änderung ist begrenzt südlich der B 472, westlich und südlich durch den Gewerbepark.

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Misch- und Gewerbegebiet nördlich der B 472 in der Fassung vom 27.05.1999, rechtskräftig durch Bekanntmachung vom 15.06.1999.

Änderung der Begründung

Die beiliegende Planzeichnung in der Fassung vom 05.01.2024 im Maßstab 1:1000 (Planfertiger: Architekt Detlev Wolf, Gewerbepark 25, 83670 Bad Heilbrunn) ist Bestandteil dieser Satzung.



Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Ziele und Zweck der Planung 2

C. Geplante Bauliche Nutzung 3

 3. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im eingeschränkten Mischgebiet 3

A Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum durch eine gesteuerte und verträgliche Nachverdichtung, hat sich die Gemeinde Bad Heilbrunn entschieden, die vorliegende Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen.

Dies ist möglich, da die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weitaus geringer als 20.000 qm ist.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der

Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Auch werden rechtliche Unsicherheiten durch diese Änderung beseitigt.

Die Grundstücke 1860 und 1860/1 werden aus dem Bebauungsplan ausgenommen um eine Entwicklung nach §34 BauGB zu ermöglichen. Diese Grundstücke waren im ursprünglichen Bebauungsplan nicht berücksichtigt.

C Geplante Bauliche Nutzung

3. Der Charakter des Misch- und Gewerbegebietes soll die gewerbliche Nutzung hervorgehoben werden. Die Wohnnutzung soll in den Hintergrund treten.

Dies soll durch eine vertikalen Gliederung erhalten und fortentwickelt werden. Die bisherige Bebauung entspricht diesem.

Zur Stärkung der Industrie- und Handwerksbetriebe soll im Bereich des Erdgeschosses innerhalb des Misch- und Gewerbegebietes eine gewerbliche Nutzung vorherrschend sein.

Die Ausnahmen sind bereits im ursprünglichem Bebauungsplan vorgesehen.

Bad Heilbrunn, den

Bad Heilbrunn, den

.....
Architekt Detlev Wolf

.....
1. Bürgermeister Thomas Gründl