

BEBAUUNGSPLAN NR. 27 1. Änderung
"ZIMMERLENZ"

GEMEINDE: BAD HEILBRUNN
LANDKREIS: BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

Die Gemeinde Bad Heilbrunn erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9, § 10 und § 13 a des Baugesetzbuchs (BauGB), Art. 81 der Bayrischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung:

ZEICHENERKLÄRUNG

A für die Festsetzungen durch Planzeichnen

- 1.1 Umgrenzung des Geltungsbereichs
- 1.2 Baugrenze
- 1.3 Straßenbezugslinie
- 1.4 private / öffentl. Straßenverkehrsfläche
- unverbindliches Maß
- 1.5 private Verkehrsflächen
- 1.6 Sichtdreiecke mit Angabe
- 1.7 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- 1.8 Anbauverbotszone

FESTSETZUNG DURCH TEXT

2.1 Das Baugebiet wird als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

2.2 Höchstzulässige Grundflächenzahl 0,25
Die überbaubaren Flächen der einzelnen Hauptbaukörper dürfen durch Bauteile wie Balkone um max. 10 %, Terrassen, Außentreppen und eingeschossige Anbauten um max. 15 % überschritten werden.
Die höchstzulässige Grundfläche darf durch Nutzungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um höchstens 80 % überschritten werden. Maßgeblich für die Berechnung der GRZ ist die anrechenbare Grundstücksfläche (z. B. GR = 250 m² + 25% = 312,5 m², d.h. Nebenanlagen dürfen 312,5 m² * 80% = 250 m² erreichen).
Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist durch die Zahl der Geschosse und Grundflächenzahl bestimmt. (§ 18 und 19 BauNVO).

2.3 Dachform
Hier gelten die Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Bad Heilbrunn in ihrer aktuell gültigen Fassung.

2.4 Dachdeckung
Hier gelten die Bestimmungen der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Bad Heilbrunn in ihrer aktuell gültigen Fassung.

2.5 Abstandsflächen sind nach Abstandsflächenatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn in der aktuell gültigen Fassung einzuhalten.

2.6 Die Zahl der Wohneinheiten wird auf 3 Wohnungen pro Wohngebäude bei Einzelhäuser beschränkt. Die Zahl der Wohneinheiten bei Doppelhaushälften wird auf 2 Wohneinheiten beschränkt.

2.7 Die zulässige Wandhöhe bei den Hauptgebäuden bemisst sich von der Oberkante des Fertigfußbodens (FFB) Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante Außenwand. Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude beträgt 6,80 m.
Diese Festsetzung gilt nicht für Quergiebel.
Zahl der Vollgeschosse 2: Höchstgrenze Erdgeschoss und 1 Obergeschoss.
Ein ausgebautes Dachgeschoss ist zulässig, jedoch nicht als Vollgeschoss.
Gelände und Höhenlage von OK FFB Erdgeschoss
Bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen ist der natürliche Geländeverlauf weitestgehend zu erhalten bzw. wieder herzustellen. Der fertige Erdgeschossfußboden ist mindestens + 25 cm über dem höchsten Punkt und maximal + 50 cm über den niedrigsten Punkt des natürlichen Geländes innerhalb des durch die Außenwände des zu errichtenden Gebäudes begrenzten Bauraumes festzustellen. Sollten diese Maße aufgrund des natürlichen Geländes nicht eingehalten werden können, ist der Geländeverlauf durch Anfüllung entsprechend anzupassen.

B Ordnungswidrigkeiten

Zuwerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften können können gemäß Art. 89 BayBO als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

C für die Hinweise

- Flurstücksnummern
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Haupt- und Nebengebäude
- Hydranten Lage
- Löschwasserentnahmestelle

HINWEISE DURCH TEXT

1. Gelände:
Aufschüttungen und Abgrabungen z.B. für Hauseingänge oder Terrassen sind hangseitig ausnahmsweise zulässig, wenn sie hinsichtlich ihrer Höhe/Tiefe und Fläche von untergeordneter Bedeutung sind und müssen stets auf das geringst mögliche Maß beschränkt werden.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
Isolierte Abgrabungen, z.B. zur Belichtung eines Kellerraums, sind unzulässig.
Nötige Stützmauern dürfen mit einer Höhe von max. 0,75 m als Natursteinmauern ausgeführt werden. Hinweis: Bei Bedarf einer höheren Abstützhöhe, können gestufte Mauern angelegt werden, wobei die sichtbare Höhe von einzelnen Mauerteile 0,75 m nicht übersteigen darf.

2. Bodenschutz:
Befestigte Flächen, wie Wege, offene Stellplätze und Zufahrten sind auf den unbedingten Bedarf zu beschränken. Ihre Oberflächen sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. großflügige Pflasterungen oder Kiesflächen).

3. Die Meldepflicht nach BayDSchuG Art. 8 Abs. 1-2 ist ggü. dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei evtl. zu Tage tretenden Bodendenkmälern nachzukommen.

4. Starkregenereignisse:
1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Oberflächenwasser oder Schichtenwasser bzw. stark schwankenden Grundwasserständen kommen. Gebäude sind daher bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollen grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht u. ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, etc.).
2) Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bzgl. des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.
3) Die geplante Bebauung liegt (teilweise) im faktischen Überschwemmungsgebiet des Krebsenbaches. Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserrangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserschutzfibel des Bundes). Entsprechende (auch über die Festsetzungen dieses Planes hinausreichende) Vorkehrungen obliegen auch den Bauherren (§ 5 Abs. 2 WHG). Es wird grundsätzlich empfohlen, Gebäudeöffnungen im hochwassergefährdeten Bereich (z.B. Türschwelle, Oberkante Lichtschächte) mind. 25 cm über Gelände anzuordnen.
4) Der Abschluss einer Elementarversicherung wird empfohlen.

5. Duldung landwirtschaftlicher Emissionen:
Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen sowie Hofstellen selbst bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 06:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

6. Altlasten und Bodenschutz:
Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay - BodSchG). Eine Versickerung des gesammeltem Niederschlagswassers im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist unzulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungs-freien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungs-freien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.
Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner ursprünglichen Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigung sowie zur Verwertung des Bodenmaterials, die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 BBodSchV einzuhalten.

2.8 bzw. 2.9 Gestaltung:
Es gilt die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn in der jeweils gültigen Fassung.

2.10 Garagen dürfen außerhalb des Baufensters errichtet werden.

2.11 Bepflanzung und Lichtemissionen
Auf je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum (Obstbaum oder bodenständiger Zierbaum) zu pflanzen. Es sind nur heimische Bäume und Büsche zulässig. Letzteres gilt auch für Hecken.
Thujen sind unzulässig. Hier gelten die Bestimmungen der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn in ihrer aktuell gültigen Fassung.
Fenstereschächte sind mit insektensicheren Gittern abzudecken und Kellerabgänge so zu gestalten, dass keine Tierfallen entstehen.

2.12 Versorgungsleitungen des Niederspannungsnetzes sind unterirdisch zu führen.

2.13 Abfalltonnen sind verdeckt aufzustellen.

2.14 Niederschlagswasser:
Grundsätzlich ist für die gezielte Versickerung des gesammeltem Niederschlagswassers oder die Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässernutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENGW (Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzung der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiv Niederschlagswasserfreistellungsverordnung mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension klar zu kennzeichnen.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickerrest oder mit einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Die geordnete Beseitigung des Niederschlagswasser ist von Bauherrenseite darzulegen. Es darf zu keiner Verschärfung der bestehenden Situation kommen. Die Art der Behandlung des Oberflächenwassers und die Bemessung sind bezogen auf das konkrete Bauvorhaben im Eingabeplan nachzuweisen.

2.15 Einfriedung
Einfriedungen sind gemäß der Örtlichen Bauvorschrift der Gemeinde Bad Heilbrunn in ihrer aktuell gültigen Fassung zu errichten.

2.16 Bepflanzung siehe Punkt 2.11

2.17 Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase, sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

2.18. Gewässerunterhaltung
Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite beidseitig entlang des Krebsenbaches dürfen weder höhenmäßige Geländeänderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

2.19 Grundwasser
Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden.
Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherren.

2.20 Anbauverbotszone
Der Mindestabstand zwischen Wohnbebauung und Rinderställen beträgt in einem Dorfgebiet gemäß dem Bayerischen Arbeitskreis "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" mindestens 25 m bei welchem keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten sind. Diese Anbauverbotszone gilt nur solange, bis der landwirtschaftliche Betrieb offiziell aufgegeben wird.

7. Beachtung der Rückstauenebene gegen Rückstau aus der Kanalisation:
Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

8. Baumwurf
Im Baumfallbereich besteht ein allgemeines Risiko durch umfallende Bäume für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Insbesondere Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Personen sollten innerhalb der Baumfallbereich mit entsprechenden baulichen Maßnahmen (wie z.B. die Verstärkung des Dachstuhls) berücksichtigt werden.

9. Naturschutz / Artenschutz
Der Artenschutz nach § 39 Abs. 5 BNatSchG ist zwingend immer zu beachten. Das heißt, dass eine Beseitigung von Gehölzen oder die Bauflächenvorbereitung, nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. ausschließlich von Anfang Oktober bis Ende Februar, erfolgen darf. Sofern Bäume außerhalb des Zeitraums von 1. Oktober bis 28. Februar entfernt werden sollen, sollte vor der Durchführung Kontakt zur Unteren Naturschutzbehörde aufgenommen werden.
Zusätzlich zu den genannten Verboten gelten artenschutzrechtliche Belange nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Daher muss unmittelbar vor Fällungen oder Bauflächenvorbereitungen sichergestellt sein, dass keine Vögel darin brüten oder Baumhöhlen vorhanden sind, die z.B. Fledermäusen als Lebensstätte dienen. Die bedeutet, dass sämtliche Bäume immer auf Höhlen sowie vorhandene Nistplätze zu überprüfen sind.
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen) richten sich nach § 67 BNatSchG.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss am 09.04.2024
Öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB vom 12.11.2024 bis 13.12.2024
gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB

Abwägungsbeschlüsse: XX.XX.XXXX
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX
gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs. 2 BauGB, jeweils in Verb. mit § 4a Abs. 3 BauGB, bedingt durch wesentliche Änderungen des Planentwurfs

Abwägungsbeschlüsse: XX.XX.XXXX
Satzungsbeschluss am XX.XX.XXXX

Bad Heilbrunn, den
Thomas Gründl, 1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung am
gem. §10 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft . Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen .

Bad Heilbrunn, den
Thomas Gründl, 1. Bürgermeister

Planverfasser: Ingenieur- und Planungsbüro
Franz X. Demmel
Dipl. Ing. (FH), Dipl. Ing (FH)
Schörrain 17 b
82549 Königsdorf
Tel.: 08046-189621
Fax : 08046-189615
fxdemmel@t-online.de

BEBAUUNGSPLAN
NR. 27 "ZIMMERLENZ"
DER GEMEINDE BAD HEILBRUNN
LANDKREIS BAD TÖLZ-WOLFRATSHAUSEN

Planungsstand: 26.02.2025

PLANZEICHNUNG M 1:500

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte
Kartengrundlage und Planzeichnung zur Maßentname nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit