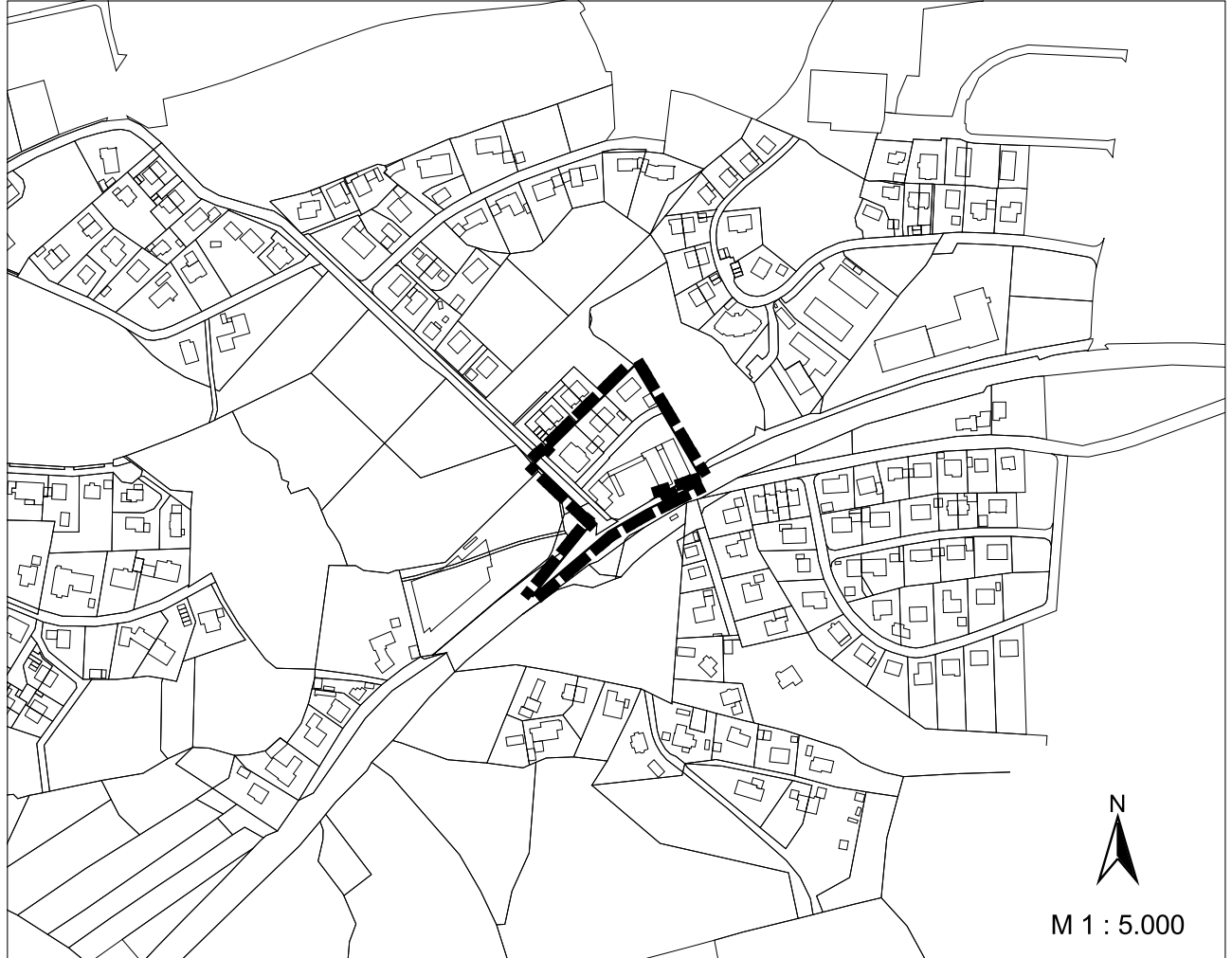


# GEMEINDE BAD HEILBRUNN

## BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHE BIRKENALLEE" - 1. ÄNDERUNG

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Bad Heilbrunn

### Lageplan



Die Gemeinde Bad Heilbrunn erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

### SATZUNG

Fassung vom: 26.08.2024

Geändert am: 14.02.2025

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: mail@buero-u-plan.de  
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

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



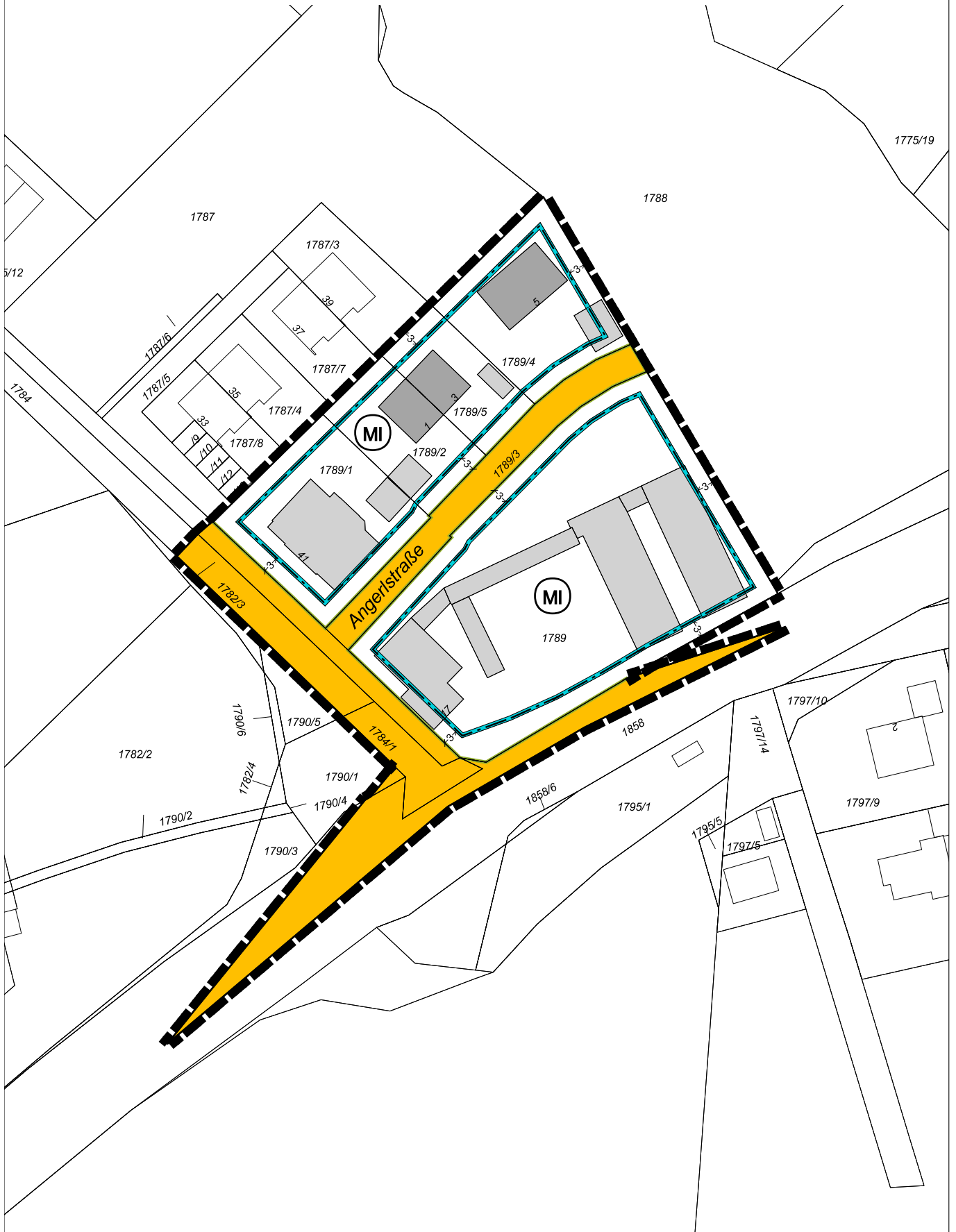
**BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICHE BIRKENALLEE" - 1. ÄNDERUNG,  
GEMEINDE BAD HEILBRUNN**

Fassung vom: 26.08.2024  
Geändert am: 14.02.2025

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 : 1.000



# Bebauungsplan „Südliche Birkenallee“ - 1. Änderung, Gemeinde Bad Heilbrunn

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1



Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2.2

Bei Gebäuden, die den Straßenverkehrsflächen (Birkenallee und B 472) zugewandt sind, ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

3.2

Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3.3

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3.4

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO beträgt 6,60 m.

3.5

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter, ermittelt nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO beträgt 3,00 m.

### 4. Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen



Baugrenze  
Die Geltung des § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Bad Heilbrunn wird angeordnet.

## 5. Verkehrsflächen

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie

## 6. Grünordnung

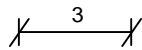
- 6.1 Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind auf den nicht überbauten Flächen mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten autochthoner Herkunft (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
- 6.2 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

## 7. Immissionsschutz

Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung bzgl. der Verkehrsgeräuschemissionen durchgeführt (Müller-BBM, Planegg, M183287/01 vom 13.02.2025), deren Ergebnisse in entsprechende Festsetzungen mündete. Die Untersuchung kann ebenso wie die DIN 4109 und die DIN 18005 in der jeweils eingeführten Fassung bei der Gemeinde eingesehen werden.

- 7.1 **Baulicher Schallschutz:**  
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach der DIN 4109-1:2018-1 „Schallschutz im Hochbau“, gegenüber dem Außenlärm vorzusehen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis des Schallschutzes zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass sich das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteilkonstruktionen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes nicht maßgeblich verschlechtert.
- 7.2 **Verkehrsgeräusche:**  
In Fassadenbereichen, an denen aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von  $L_r = 45$  dB(A) überschritten wird, ist bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden für alle zum Schlafen geeigneten Aufenthaltsräume von Wohnungen durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung sicherzustellen.
- Als Maßnahmen kommen z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Frage. Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Schlafräum über ein Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von maximal  $L_r = 45$  dB(A) ausreichend belüftet werden kann.

## 8. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 3,00 m

### B) Hinweise

1.  Flurstücksnummer, z. B. 1789/3
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Bestehende Wohngebäude
4.  Bestehende Gebäude für Wirtschaft oder Gewerbe

### 5. Grünordnung/Freianlagen

#### 5.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

#### **Bäume**

Acer campestre (Feldahorn)  
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
 Betula pendula (Birke)  
 Carpinus betulus (Hainbuche)  
 Fagus sylvatica (Buche)  
 Prunus avium (Vogelkirsche)  
 Quercus robur (Stieleiche)  
 Salix caprea (Salweide)  
 Sorbus aucuparia (Eberesche)  
 Tilia cordata (Winterlinde)  
 Obstbäume regionaler Sorten

#### Pflanzqualitäten:

Hochstämme, 2 xv., StU mindestens 10-12 cm  
 oder Heister, verpflanzt,  
 Höhe mindestens 100-150 cm;  
 zu pflanzende Einzelbäume:  
 Solitär 3 xv. mit Ballen,  
 Höhe mindestens 150-200 cm

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
 Corylus avellana (Hasel)  
 Crataegus monogyna (Weißdorn)  
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
 Ligustrum vulgare (Liguster)  
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)  
 Prunus spinosa (Schlehe)  
 Rhamnus frangula (Faulbaum)  
 Rosa arvensis (Ackerrose)  
 Rosa canina (Hundsrose)

#### Pflanzqualitäten:

Sträucher, verpflanzt,  
 Höhe mindestens 60-100 cm

- 5.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.
- 5.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.
6. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 7. Wasserwirtschaft

### 7.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z.B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z.B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal einzuleiten.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnispflicht erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen.

Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der Maßnahme beauftragt werden.

### 7.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 7.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

### 7.4 Grund- und Hangschichtwasser:

Das Baugebiet liegt zum Teil im wassersensiblen Bereich auf Grund hoher Grundwasserstände. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Bei Bedarf sind die Bauwerke gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser zu sichern.

## 8. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 9. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einverneh-

men mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### 10. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

##### 10.1 Energieträger/Heizung:

Zur Beheizung der Gebäude ist der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel, Geothermie, Wärmepumpen) wünschenswert.

##### 10.2 Solarenergieanlagen:

Solarenergieanlagen sind zur Warmwasseraufbereitung, zur Unterstützung des Heizungssystems und zur Stromerzeugung wünschenswert.

10.3 Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Anfahrtswege zu den Feldern müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

#### 11. Artenschutz

Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

### **C) Nachrichtliche Übernahmen**

1. Die Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn in der Fassung vom 17.04.2013 ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.
2. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Bad Heilbrunn in der Fassung vom 10.02.2021 ist zu beachten.

### **D) Ordnungswidrigkeiten**

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

### **E) Verfahrensvermerke**

1. Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst und am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

