

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

Die Gemeinde Bad Heilbrunn erlässt gemäß  
 - § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)  
 - Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. I S. 796; BayRS 2020-1-1), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74),  
 - Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2010 (GVBl. S. 663),  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),  
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),  
 die folgende Satzung:

## A Festsetzungen nach § 9 BauGB durch Planzeichen

- ### 1 Geltungsbereich
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung
- ### 2 Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
  - MU Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
  - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- Bereiche, in welchen die Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen ist

### 3 Maß der baulichen Nutzung

III Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. Planzeichnung

GF<sub>max</sub>: Zulässige max. Geschossfläche in Quadratmetern gem. Planzeichnung; Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die nicht Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände der zulässigen Geschossfläche ausnahmsweise nicht zuzurechnen.

- GR<sub>max</sub>: Zulässige Grundfläche als Maximalmaß des Hauptgebäudes gem. Planzeichnung innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen gefassten Bauräume.
- GRZ 0,6: Zulässige Grundflächenzahl als Maximalmaß gem. Planzeichnung; Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen gefassten Bauräume, bei Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,8 zulässig.
- FOK EG<sub>max</sub> g. Plan: Maximale Höhe der Gebäudeoberkante des Hauptgebäudes gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss, in Meter über Normalnull (DHHN) gem. Planzeichnung
- Unterschiedliche Art, bzw. Maß der baulichen Nutzung gem. Planzeichnung
- WH<sub>1,III</sub> 4,0 m: Maximal zulässige Wandhöhe gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (FOK EG) in Metern gem. Planzeichnung
- WH<sub>max</sub> 12,5 m: Maximale zulässige Wandhöhe gemessen ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (FOK EG) in Metern gem. Planzeichnung

### 3 Bauweise

Im ganzen Plangebiet gilt offene Bauweise. Gemäß BayBO Art. 6 Abs. 5 Satz 2 sind Abstandsflächen nachzuweisen. Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen der Gemeinde Bad Heilbrunn vom in ihrer aktuellen Fassung ist im Plangebiet anzuwenden.

- Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Baulinien
  - Baugrenzen
- Für Baulinien und Baugrenzen gilt: Baugrenzen und Baulinien dürfen mit untergeordneten Bauteilen gem. Art 6 Nr. 6 BayBO sowie Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden
- Oberirdische Garagen / Carports sind nur innerhalb der Bauräume sowie dieser Umgrenzungslinien zulässig. Doppelgaragen sind unzulässig.
  - Unterirdische Garagen sind nur innerhalb der Bauräume sowie dieser Umgrenzungslinien zulässig.

### 4 Verkehrsflächen

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit möglicher Straßenführung
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich mit möglicher Straßenführung

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche als Eigentümerweg
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg Lage variabel
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fußweg im Park Lage variabel
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Parkplatz Lage variabel
- zulässige Bereiche Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen
- Private Fläche mit Zweckbestimmung: Parkplatz Lage variabel

### 5 Grünordnung

- Öffentliche Grünfläche. Es sind ausschließlich autochthone, standortgerechte Laubgehölze (s. Pflanzliste) zu verwenden. Nadel- und Ziergehölze sind unzulässig.
- zu pflanzender Baum, Lage variabel
- zu erhaltender Bestandsbaum
- zu fallender Bestandsbaum

### 6 Weitere zeichnerische Festsetzungen

Fläche mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG mit Kennzeichnung der Abstände zur Straßenmittellinie Badstraße und St.-Kilians-Platz / 15m und 25m Linie i.V. mit Ziff. 7 Textliche Festsetzungen Immissionsschutz

### 7 Festsetzungen durch Text

Immissionsschutz - für den Neu- und Umbau gilt:

### Außenwohnbereiche

Bis zu einem Abstand von 15 m zur Straßenmitte der Badstraße bzw. des St.-Kilians-Platzes sind straßenzugewandte Außenwohnbereiche, wie Terrassen und Balkone unzulässig.

Der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche kann abweichend davon z. B. durch verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen werden, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 60 dB(A), tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) gewährleisten oder im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 60 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

### Schlafräume

Bis zu einem Abstand von 25 m zur Straßenmitte der Badstraße bzw. des St.-Kilians-Platzes sind Schlaf- und Kinderzimmer unzulässig. Diese sind in diesem Bereich straßenabgewandt zu orientieren.

Sofern eine entsprechende Grundrisssanierung nicht möglich ist, sind Schlaf- und Kinderzimmer im genannten Bereich ausnahmsweise zulässig, wenn diese außerhalb hiervon über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

Abweichungen hiervon sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

### Baulicher Schallschutz

Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Aufenthaltsräume nachzuweisen.

### Niederschlags- und Grundwasser, Schutzgebiet Heilquelle

### Überflutungen

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

### Niederschlags- und Grundwasser

Die Einleitung von Niederschlags-, Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig. Zum Schutz vor hohem Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume entsprechend den Hinweisen des geotechnischen Fachgutachtens vom 18.06.2019 bis mindestens zur Geländeoberkante wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

### Schutzgebiet Heilquelle

Der Heilquellenschutzbereich der Adelheidquelle und die darin geltenden Maßgaben sind im gesamten Geltungsbereich zu beachten. Insbesondere sind Bodeneingriffe zur Fundierung von Bauwerken maximal bis zu einer Tiefe von 3 m unter der Geländeoberkante erlaubt. Abweichungen davon sind bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde, dem Landratsamt Bad Tölz – Wolfratshausen, zu beantragen.

### B Örtliche Bauvorschriften und Dachgestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften sind der Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn in der jeweils zur Antragstellung gültigen Fassung festgesetzt. Abweichende Vorschriften sind in der Planzeichnung an entsprechender Stelle gekennzeichnet und denen der Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung vorzuziehen:

DN 18° - 26° Zulässige Dachneigung des Hauptgebäudes in Grad, gem. Planzeichnung

Weitere Abweichungen von den §§ der Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung:

- § 3 Nr. 3** Höhenwert FOK EG<sub>max</sub> gem. Ziff. 3 dieser Satzung.
  - 1.1 Allgemein (aus Ortsgestaltungsatzung): Das natürliche Gelände muss außerhalb von Baugruben höhenmäßig erhalten bleiben. Folgende Ausnahmen sind zulässig:
    - 1.2 Stützwände im geeigneten Gelände
    - 1.3 Tiefgaragen mit Zufahrten
  - 1.2 Stützwände im geeigneten Gelände: Stützwände zur Terrassierung im geeigneten Gelände sind zulässig, wenn diese nicht mehr als 50cm über das natürliche Gelände hinausragen oder bei Abgrabungen nicht mehr als 50cm sichtbar in das Gelände einschneiden. Höhendifferenzen mit mehr als 50cm sind abgetreppelt mit einer maximalen Steigung von 0,5/0,5 (je 0,5 Meter maximal 0,5 Höhenmeter) bis zum Ursprungsgelände auszuführen.
  - 1.3 Tiefgaragen mit Zufahrten: Tiefgaragen und deren Zufahrten dürfen nicht als Vollgeschoss (gemäß BayBO) in Erscheinung treten. Hierfür erforderliche Böschungen sind mit einer maximalen Steigung von 1/2 (je 2 Meter ein Höhenmeter) bis zum Ursprungsgelände auszuführen. Hierfür erforderliche Stützwände (z.B. TG-Zufahrt) sind gemäß 1.2 auszuführen.
- § 6** Gebäudehöhen / Kniestock gem. Ziff. 3 dieser Satzung
- § 7** Dachneigungen Kap. B dieser Satzung. Abweichende Dachformen ausnahmsweise bei Gebäudebestand und geplantem Neubau Erweiterung Rathaus (entwurfsabhängig) zulässig.
- § 8** Dachflächenfenster bis 2,5m<sup>2</sup> Glasflächengröße zulässig
- § 9 Nr. 3** Tiefgeschosse dürfen maximal soweit freigesetzt werden, dass diese (nach BayBO vor 2007) die Vollgeschossigkeit nicht überschreiten
- § 11** entfällt
- § 5** Abweichend von der aktuellen Stellplatzsatzung wird für den Bereich MU folgendes festgesetzt: Je Wohneinheit mit einer Größe bis zu 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist mindestens 0,5 eines Stellplatzes, über 30 m<sup>2</sup> 1 Stellplatz und über 60 m<sup>2</sup> 2 Stellplätze nachzuweisen.

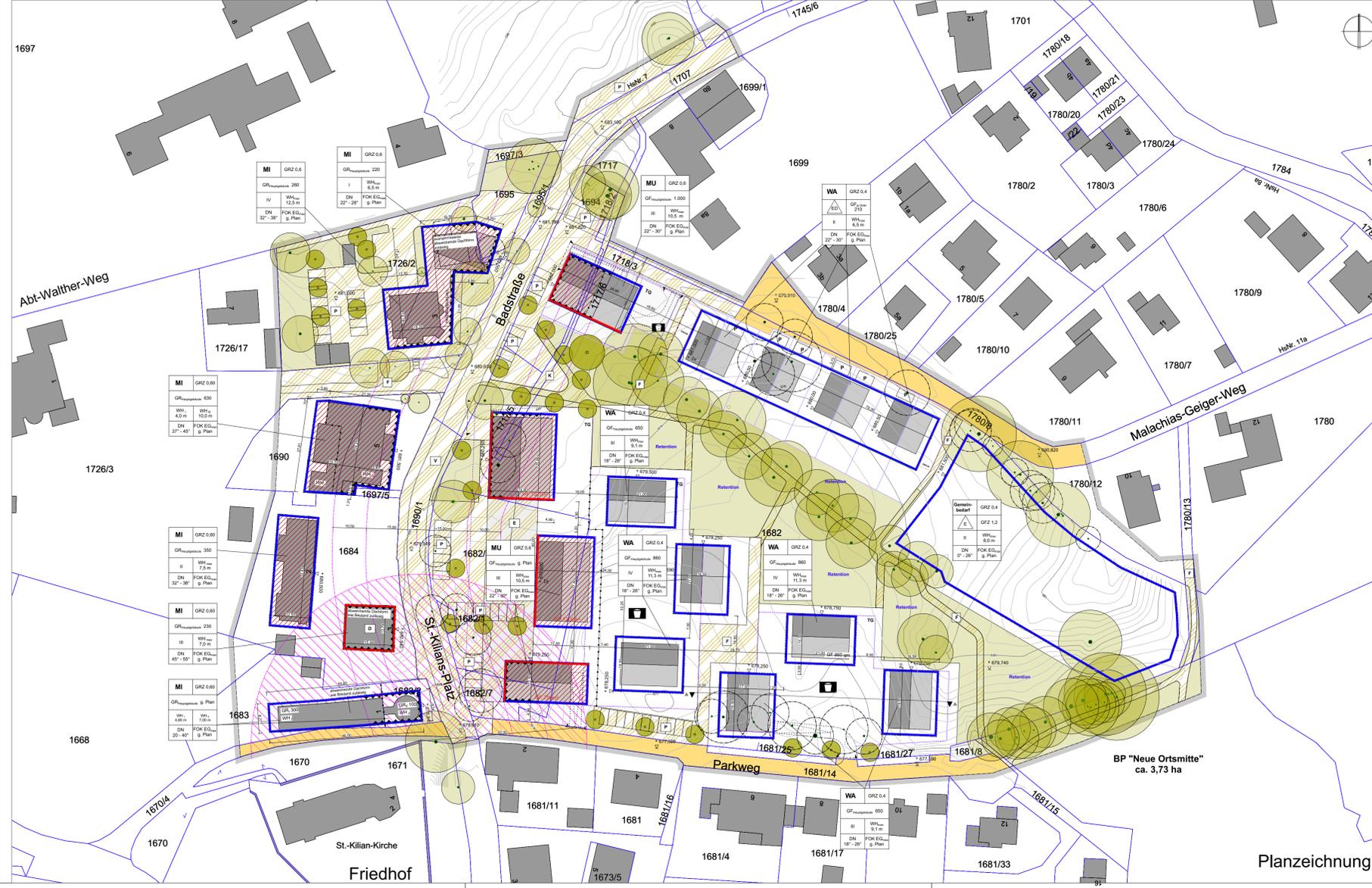
### C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- #### 1 Planzeichen
- Bestehende Flurgrenzen mit Flurstücknummer
  - Bestehendes Gebäude / Nebengebäude mit Hausnummer
  - Vorgeschlagene Parzellierung
  - Mögliche Stellung Gebäude / Nebengebäude geplant
  - Höhenlinien Bestandsgelände und exemplarische Geländehöhenpunkte aus Vermessung
  - Baudenkmal (D) / Kriegerdenkmal (K) / Spielplatz auf Privatgrund n. Art. 7 Abs. 3 BayBO
  - Bemalung
  - Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: mögliche Retentionsfläche für die Beseitigung von Niederschlagswasser
  - Bereich (50m - Radius Kirche / Friedhof) innerhalb dessen Art. 7 Abs. 1 BayDschG anzuwenden ist

#### 2 Pflanzliste

Bäume	Sträucher
Acer campestre (Feldahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartnigel)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Corylus avellana (Hasel)
Betula pendula (Birke)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Fagus sylvatica (Buche)	Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus avium (Kogelrinne)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Salweide)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa arvensis (Ackerrose)
Aesculus x carnea (Rote Rosskastanie)	Rosa canina (Hundsrose)
Tilia cordata (Winterlinde)	

Neben den aufgeführten Baum- und Straucharten können auch andere, örtlich bekannte und bewährte Arten gepflanzt werden.



### 3 Weitere Hinweise durch Text

Rodungen von Bäumen und Hecken sind nur außerhalb der Vogelbrutzeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar oder ausnahmsweise in Abstimmung mit der Fachbehörde außerhalb des Zeitraums unter Begleitung eines Biologen zulässig. Die Farbtemperatur von Außenbeleuchtungen wird auf max. 3000 Kelvin (warmweiß) beschränkt.

Um Schäden von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerzugangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserentbunungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungsstiften oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtlich vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Auf den privaten Grundstücken sind vorwiegend autochthone, standortgerechte Laubgehölze (s. Pflanzliste) zu verwenden. Die Pflanzung nicht heimischer Gehölze und Hecken (z.B. Thuja, Kirschlorbeer) und Nadelgehölze (z.B. Fichtenhecken) ist nicht zulässig. Die Grenzabstände von Pflanzen gem. § 47 ABGB sind einzuhalten.

Für die neu zu erstellenden Bauwerke sind vorrangig regenerativer Energieerzeuger zu verwenden. Zentrale Wärmebereitungsanlagen (z.B. BHKW) sind vorrangig vor Einzelenergieerzeugern zu verwenden.

Grundwasser- und damit auch das Wasser der Adelheidquelle- bedarf eines besonderen Schutzes vor nachteiligen Einwirkungen durch Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Erdwärmesonden sind im Heilquellenschutzgebiet nach Maßgabe der wasserwirtschaftlichen Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden des WWA Weilheim Stand Januar 2024 unzulässig.

Im Rahmen der Bauausführungen darf der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen der Bayerwerk Netz GmbH und die Leitungstrassen der Energietechnik Bayern nicht beeinträchtigt werden

### D Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am ... die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung beschlossen. Der Beschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... hat in der Zeit vom ... bis ... stattgefunden.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- Zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.
- Der geänderte Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB nochmals verkürzt in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt.
- Zum geänderten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 nochmals in der Zeit vom ... bis 11.08.2021 ...
- Die Gemeinde Bad Heilbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Bad Heilbrunn, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Thomas Gründl - 1. Bürgermeister

Bad Heilbrunn, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Thomas Gründl - 1. Bürgermeister

Bad Heilbrunn, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Thomas Gründl - 1. Bürgermeister

Bad Heilbrunn, den \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 Thomas Gründl - 1. Bürgermeister



### Gemeinde Bad Heilbrunn

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

Fassung vom 06.02.2025

M 1/750

Erstellung des Bebauungsplans vom 06.07.2021 Architektengemeinschaft <b>LemmelockLux + JUCA</b> Prenstauer Promenade 189 13189 Berlin T. +49 30 9540 43900 www.lemmelocklux.de www.juca-berlin	1. Änderung des Bebauungsplans manuplan Schulgraben 2 83646 Bad Tölz T. +49 8041 799993 0 info@manuplan.de
---	---