

# **Bebauungsplan**

## **„Zimmerlenz“, Gemeinde Bad Heilbrunn – 1. Änderung**

**- Begründung -**



Bad Heilbrunn, den

---

(Thomas Gründl, 1. Bürgermeister)

## **Inhaltsverzeichnis**

### **Planungsbericht – Begründung zum Bebauungsplan**

1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets
  - 1.1 Lage im Raum
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
  
2. Anlass und Ziel der Planung
  - 2.1 Anlass
  - 2.2 Planungsziel
  
3. Planungskonzept
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Verkehrskonzept
  - 3.3 Grünkonzept
  - 3.4 Entwurfsziele der Gemeinde
  
4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen
  
5. Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Wappen der Gemeinde Bad Heilbrunn

Abbildung 2: Lage im Raum, Bayernatlas

Abbildung 3: Luftbild der Bestandsbebauung, Bayernatlas

## Planungsbericht – Begründung zum Bebauungsplan

### B-Plan Nr. 27 „Zimmerlenz“

#### 1. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

##### 1.1 Lage im Raum



##### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich



Das ca. 1,25 ha große Plangebiet grenzt nördlich an den Bierhäuslweg an und ist von Wohn- und Mischgebieten umgeben. Im südlichen Anschluss des Gebietes befindet sich ein land- und forstwirtschaftlicher Bereich, welcher sich über mehrere Kilometer ausbreitet. Westlich vom Bebauungsbereich liegt ein weiteres Wohngebiet (Bebauungsplan „Am Zwieselhang“, Nr. 28).

Der Geltungsbereich erstreckt sich über folgende Grundstücke, Flur Nrn.:  
Straßenflurstücke (1):  
1792

Wohngrundstücke (13):  
1805/3, 1805/2, Teilfläche von 1805/4, 1805, 1800, 1802,  
1802/2, 1807, 1798, 1798/2, 1798/1, 1801, 1801/1



## 2. Anlass und Ziel der Planung

### 2.1 Anlass

Der Gemeinderat Bad Heilbrunn hat in seiner Sitzung am 09.04.2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Zimmerlenz“ beschlossen.

Die ehemals geltenden Änderungen des Bebauungsplanes stützten sich auf den damaligen Zustand des Ortes und die Planungen bezüglich Bad Heilbrunns Entwicklung. Um zeitgemäße Bauvorhaben auf dem Gelände realisieren zu können, sollten heutige Belange und eine optimale Grundstücksausnutzung im Vordergrund stehen.

Geplant ist ein großes Baufenster für zukünftige Veränderungen an Bestand und Neubau im Planungsgebiet.

Hiermit kann eine höhere Flexibilität bei zukünftigen Bebauungen erreicht werden.

### 2.2 Planungsziel

Absicht der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Verbesserung der bisherigen Auflagen durch die neuen Eingriffsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes.

Die Gemeinde Bad Heilbrunn kann mittels der neuen Auflagen im Bebauungsplan „Zimmerlenz“ die Entwicklung und Nachverdichtung des Ortes steuern und verbessern.

Es entsteht Wohnraum (für Einheimische) und der begrenzte Raum der Gemeinde kann optimal genutzt werden.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausnutzung der zur Verfügung stehender Baugrundstücke des Ortes Bad Heilbrunn in möglichst sinnvoller und zeitgemäßer Ausführung.

Das vergrößerte Baufenster erlaubt es an Bestandsbauten weitere Eingriffe vorzunehmen sowie den Bauraum optimal nutzbar zu gestalten. **Zudem soll durch die geänderte Festsetzung des Bebauungsplanes vom bisherigen Allgemeinen Wohngebiet in ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO die Existenz des vorhanden landwirtschaftlichen Betriebes gesichert werden.**

### 3. Planungskonzept

#### 3.1 Städtebauliches Konzept

Ziel der Gemeinde ist es eine Nachverdichtung mit den verbleibenden Grundstücken möglichst sinnvoll und umsetzbar für die Bewohner und Planer vorzubereiten.

Die Umgebung und der Bestand der Nachbarschaft sollen als prägende Planungsgrundlage dienen. Es sollen weiterhin dörfliche Freiflächen erhalten bleiben. Höhenentwicklung und Gebäudestellung sollen zeitgemäß und nachhaltig die gegebene Topographie berücksichtigen.

#### 3.2 Verkehrskonzept

Die Erschließung des bestehenden Gebiets erfolgt über die öffentliche Straße: Bierhäusweg. Die erforderliche Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge wird durch den Straßenverlauf gesichert.

#### 3.3 Grünkonzept

Es soll eine angemessene und ortsübliche Begrünung gesichert / erreicht werden.

#### 3.4 Entwurfsziele der Gemeinde

Die prägenden Charakterzüge der Ortes Bad Heilbrunn sollen bewahrt und eine Nachverdichtung für die Einwohner möglich gemacht werden. Der begrenzte Wohnraum des Ortes sollte für junge Generationen optimal genutzt werden.

Sowohl Bestands- als auch Neubauten profitieren von einer Vergrößerung der bisherigen Baufenster, welche nun für das gesamte Gebiet betreffend mehr Veränderungen möglich machen. Der aktuelle Zeitgeist der Wohnungsnot wird somit aufgegriffen und es kann weiterer Wohnraum ohne massiver Flächenverbrauch generiert werden.

Für eine bessere Ausnutzung der Grundstücke wird das Baufeld vergrößert. Es entsteht eine neue Baulinie mit einem gleichmäßigen Abstand zur Außenkante des gültigen Bereichs. Somit verbessern sich die Bedingungen für kleinere oder größere Grundstücke.

Aufgrund des bestehenden örtlichen Baurechts der Gemeinde Bad Heilbrunn, welche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde und somit auch für das Plangebiet gilt, wird sichergestellt, dass das charakteristische Ortsbild erhalten wird und zugleich hinreichend Spielräume für eine gestalterische Vielfalt gegeben sind. Der Charakter der Gemeinde und dessen Bauten wird im Baugebiet mit Einhaltung der Richtlinien gesichert und ein zukunftsorientiertes Wachstum mit regionalem Bezug kann entstehen.

Es gilt somit stets die aktuelle Version der Örtlichen Bauvorschrift.

#### **4. Erläuterungen zu den Planfestsetzungen**

Alle weiteren Festsetzungen und Ergänzungen zum Bebauungsplan finden sich auf der Legende der Planzeichnung.

Weiterhin gelten nunmehr die zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes und ersetzen die ursprüngliche Fassung des Bebauungsplans vom 17.10.1991.

#### **5. Weitere Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### Abwasserbeseitigung

Das Gebiet ist im Bestand an das gemeindliche Abwassersystem angeschlossen. Die geplanten Ergänzungen sind an das bestehende System anzuschließen, das in der Lage ist, das zusätzlich entstehende Abwasser aufzunehmen.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Die geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers ist durch den Bauherrn nachzuweisen. Sie ist durch gezielte Versickerung vorzunehmen. Die Sickerfähigkeit des Untergrunds ist mit einem Sickertest oder einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Es darf keine Verschärfung der bestehenden Situation durch neu hinzukommende Bebauung entstehen. Mit dem Eingabeplan sind Art der Behandlung und die Bemessung des Oberflächenwassers bezogen auf das konkrete Bauvorhaben dazulegen.

##### Trinkwasser

Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung.

##### Elektrische Energie

Die Stromversorgung ist durch das vorhandene Versorgungsnetz von „bayernwerk“ gewährleistet.

##### Löschwasser

Eine Aufstellfläche für die Feuerwehr und weitere Rettungsfahrzeuge ist durch den öffentlichen Straßenverlauf und dessen Größe und Verlauf berücksichtigt. Für diesen Bereich des Plangebiets bestehen Hydranten (Löschwasserentnahmestellen), so dass das DVWG Arbeitsblatt W 405 eingehalten werden kann.

Die Hydranten grenzen unmittelbar an das Planungsgebiet an und können dieses versorgen.

##### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung wird durch den Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen gewährleistet.

Bad Heilbrunn, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Thomas Gründl

1. Bürgermeister

(Siegel)

\_\_\_\_\_

Franz Demmel

(Ingenieurbüro Demmel)