



**A) Festsetzungen**

- 1. Geltungsbereich**
  - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 2. Art der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.
  - 2.2 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.
  - 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, gemessen von dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (Festsetzung 5.2) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 6,40 m.
  - 3.5 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter, gemessen von dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (Festsetzung 5.2) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 3,00 m.
- 4. Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen**
  - 4.1 Baugrenze Die Geltung des § 2 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Bad Heilbrunn wird angeordnet.
- 5. Höhenentwicklung**
  - 5.1 Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes, angegeben in Meter (Höhe über NHN).
  - 5.2 Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhen gelten folgende Bezugspunkte:  
Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Diese darf maximal 0,50 m über oder unter der nächstgelegenen Höhe des in Festsetzung 5.1 festgelegten, bestehenden Geländes liegen.  
Als oberer Bezugspunkt gilt der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand.  
Der jeweilige Höhenbezugspunkt für die bauliche(n) Anlage(n) ist in m ü. NN in Verbindung mit einem Höhenbezugssystem in den Eingabepänen des Bauantrages darzustellen.
- 5.3** Das natürliche Gelände darf zur Einbindung der Gebäude in das Gelände durch Abgrabungen und Aufschüttungen bis maximal 150 cm verändert werden.
- 6. Verkehrsflächen**
  - 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
  - 6.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Fl.Nr. 1749 zu belastende Fläche
- 7. Grünordnung**
  - 7.1 Private Grünfläche Die private Grünfläche ist zu 75% mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - 7.2 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).
  - 7.3 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 8. Sonstige Festsetzungen**
  - 8.1 Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

**B) Hinweise**

- 1749/5 Flurstücksnummer, z.B. 1749/5
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 671.57 Höhenbezugspunkt
- Grünordnung/Freianlagen
- 4.1 Pflanzliste**  
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:  

Bäume	Sträucher
Acer campestre (Feldahorn)	Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
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 (Vogelkirsche)	Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Salweide)	Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa arvensis (Ackerrose)
Tilia cordata (Winterlinde)	Rosa canina (Hundsrose)
Obstbäume regionaler Sorten	

Pflanzqualitäten:  
Hochstämme: 2 xv., SIU 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

Pflanzqualitäten:  
Sträucher, verpflanzt, Höhe mindestens 60-100 cm
- 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.
- Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.
- Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
- Wasserwirtschaft
- 6.1 Niederschlagswasserbeseitigung:**  
Gemäß der von der Blasy+Mader GmbH durchgeführten "Erkundung der Sickerfähigkeit des Untergrundes auf den Flur Nrn. 1749/4 und 1749/5 in 83670 Bad Heilbrunn (Baugrundgutachten Projekt Nr. 12193 vom 14.12.2021 ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht möglich. Demzufolge wurde vom Ingenieurbüro Heubeck, Bad Tölz folgendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung hergeleitet, welches zu beachten ist: Das anfallende Niederschlagswasser ist in Regenrückhalteräumen zu sammeln. Das gesammelte Niederschlagswasser kann mit einer Drossel von maximal 1 l/s je 100m<sup>2</sup> versiegelte Fläche in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Zu den jeweiligen Bauanträgen sind Entwässerungspläne vorzulegen, welche das erforderliche Rückhaltevolumen mit der 30-jährigen Regenreihe nach KOSTRA rechnerisch nachweisen.  
Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers dennoch möglich sein, ist die Versickerung zu bevorzugen. Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.  
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 TRENW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TRENOC (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.
- 6.2 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.
- 6.3 Abwasserentsorgung:**  
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
- 6.4 Grund- und Hangschiechtwasser:**  
Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren. Bei Bedarf sind die Bauwerke gegen auftretendes Grund- oder Hangschiechtwasser zu sichern.
- 7. 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 (Mittellungspflicht 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.
- 8. 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 Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
- 9. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz**
  - 9.1 Eventuelle Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen, welche sich aufgrund der umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen ergeben können, sind von den Bauherren zu dulden.
  - 9.2 Fotovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.
  - 9.3 Solarenergieanlagen:  
Solarenergieanlagen sind zur Warmwasseraufbereitung, zur Unterstützung des Heizungssystems und zur Stromerzeugung zulässig.  
Erforderliche Mindestabstände zwischen Luft-Wärmepumpe (WP) und Bebauung in Abhängigkeit von der Baugebietsnutzung und dem Schalleistungspegel der WP

Schalleistungspegel der Wärmepumpe	Reines Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Mischgebiet oder Dorfgebiet
45 dB(A)	7 m	4 m	2 m
50 dB(A)	13 m	7 m	4 m
55 dB(A)	23 m	13 m	7 m
60 dB(A)	32 m	23 m	13 m
65 dB(A)	49 m	32 m	23 m
70 dB(A)	80 m	49 m	32 m
75 dB(A)	133 m	80 m	49 m

Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen Für eine ruhige Nachbarschaft"

Stand der Technik
Mehrzahl der verbauten Anlagen

<http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaerpumpen/index.htm>
- 9.4 Energieträger/Heizung:**  
Zur Beheizung der Gebäude ist der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel, Geothermie) zulässig.
- 10. 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**

- 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.
- Die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Bad Heilbrunn in der Fassung vom 10.02.2021 ist zu beachten.

**D) Ordnungswidrigkeiten**

- Zu widerhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
- Zu widerhandlungen 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**

- Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am 03.05.2022 gefasst und am 04.05.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 13b und 13a BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 03.05.2022 hat in der Zeit vom 04.05.2022 bis 27.06.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.05.2022 hat in der Zeit vom 27.05.2022 bis 27.06.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 04.07.2022 hat verkürzt in der Zeit vom 01.08.2022 bis 17.08.2022 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).
- Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom 04.07.2022 hat in der Zeit vom 20.07.2022 bis 17.08.2022 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom 04.07.2022 wurde am 13.09.2022 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bad Heilbrunn, den .....

Thomas Gründl - 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt  
Bad Heilbrunn, den .....

Thomas Gründl - 1. Bürgermeister

8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....  
(\\$ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB).  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Bad Heilbrunn, den .....

Thomas Gründl - 1. Bürgermeister

**GEMEINDE BAD HEILBRUNN**

**BEBAUUNGSPLAN "TALWEG" - 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 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 als

**SATZUNG**

Fassung vom: 19.10.2023

Planfertiger: Mooserauch 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