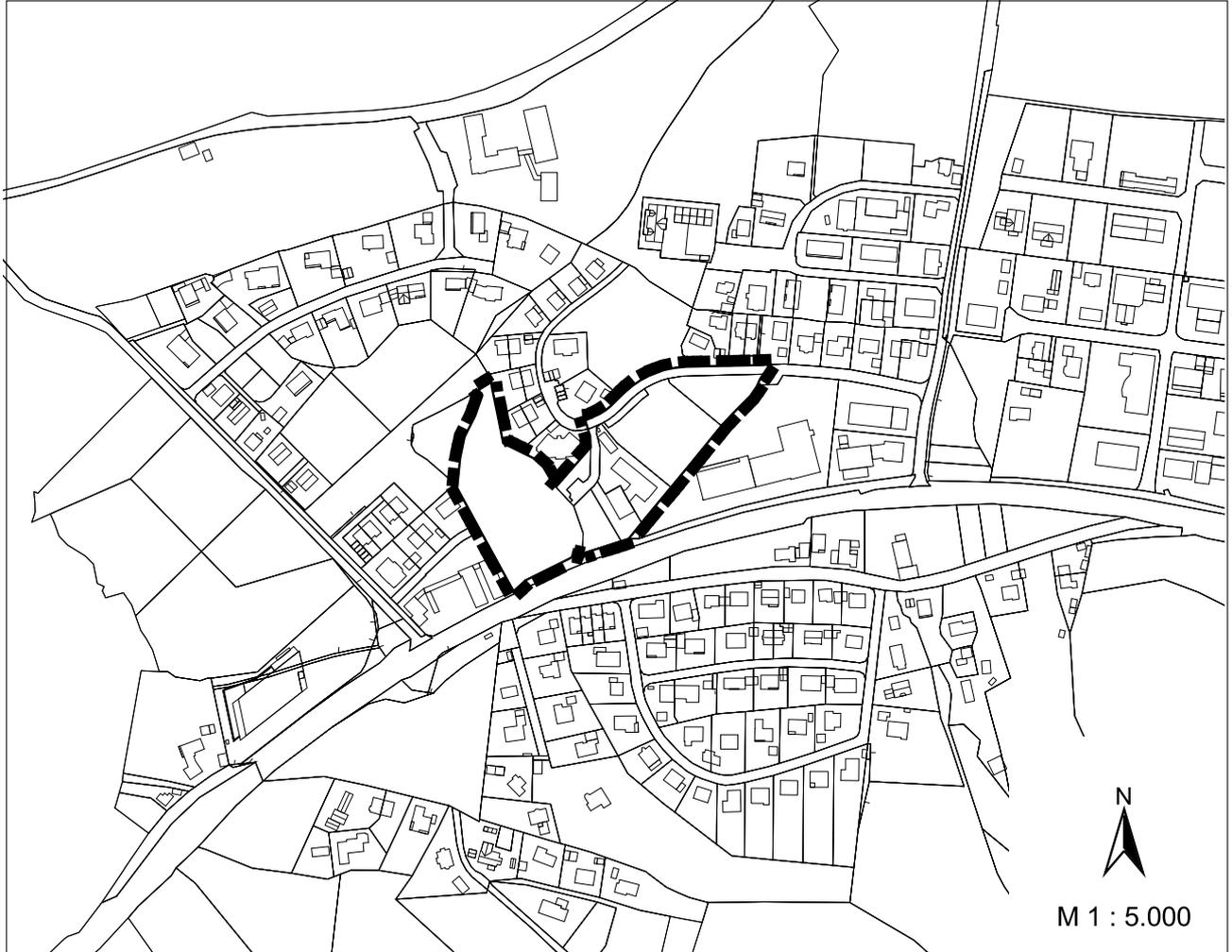


# GEMEINDE BAD HEILBRUNN

## BEBAUUNGSPLAN "AM KREBSENBACH-ANGERLSTRASSE" - 2. 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: 05.07.2023  
Geändert am: 27.10.2023  
Geändert am: 27.12.2023

#### 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:

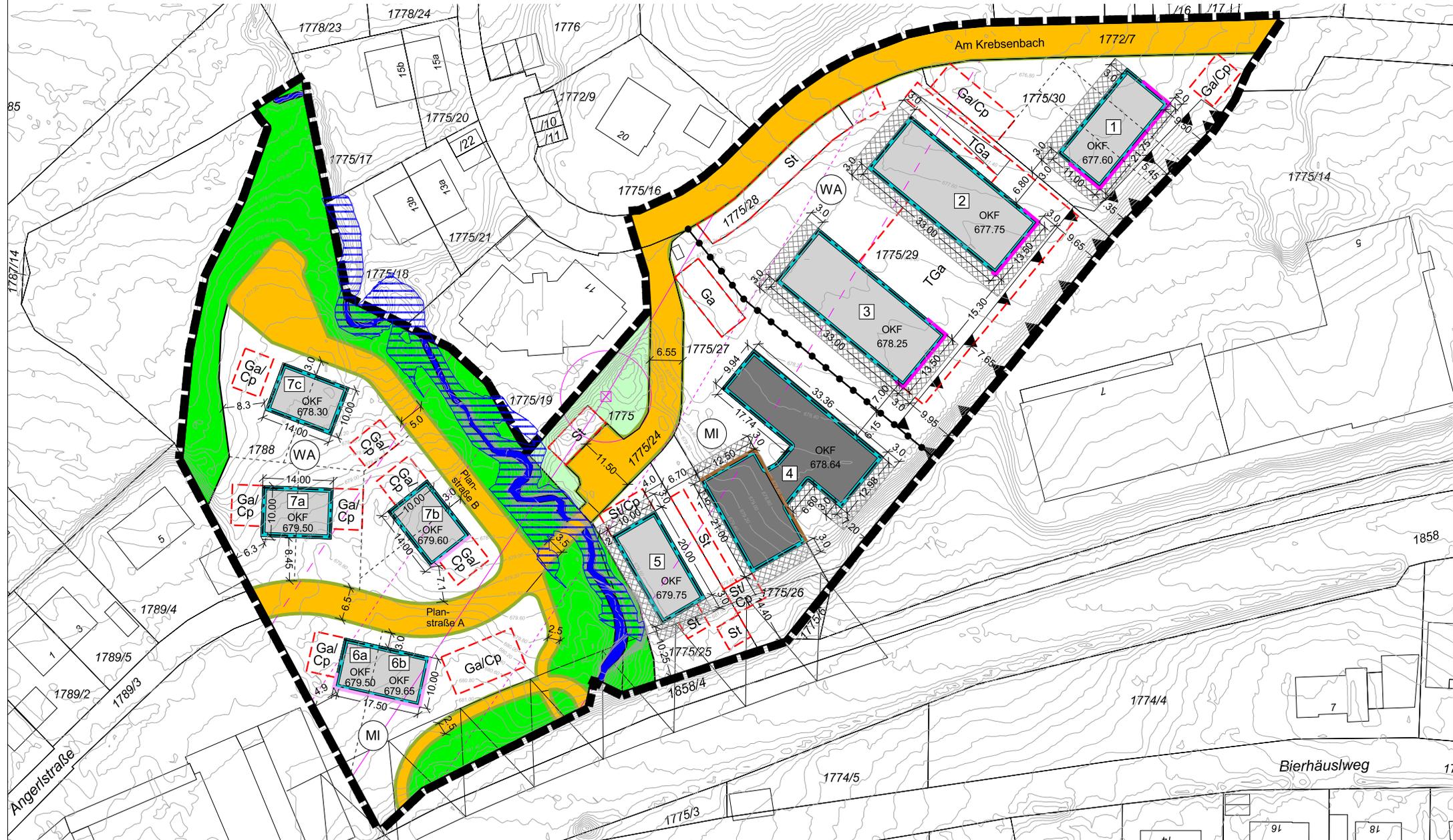
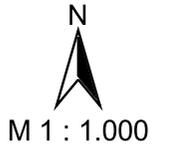
Gemeinde Bad Heilbrunn  
Badstraße 3, 83670 Bad Heilbrunn  
Tel. 08046/18890 Fax 08046/188929  
E-Mail: info@bad-heilbrunn.de  
Internet: www.bad-heilbrunn.de



# BEBAUUNGSPLAN "AM KREBSENBACH - ANGERLSTRASSE", GEMEINDE BAD HEILBRUNN - 2. ÄNDERUNG

Fassung vom: 05.07.2023, geändert am: 27.10.2023, geändert am: 27.12.2023

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



# Bebauungsplan „Am Krebsenbach-Angerlstraße“, Gemeinde Bad Heilbrunn - 2. Änderung

## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

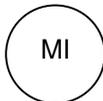
### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind ausgeschlossen.

2.2



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

2.3

Lagerplätze und -gebäude für Schrott, Abfälle sowie Autowrackteile und ähnlich wirkende Lagerflächen als selbstständige Anlagen sind unzulässig.

2.4



Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzungsart

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt für das allgemeine Wohngebiet 0,35, für das Mischgebiet 0,4.  
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf im Mischgebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von maximal 0,65 überschritten werden.

3.2

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3.3

Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude ermittelt gemäß Festsetzung 5.3 beträgt 6,60 m. Diese Festsetzung gilt nicht für Quergiebel.

3.4

Die maximal zulässige Wandhöhe für Garagen und Nebenanlagen ermittelt gemäß Festsetzung 5.3 beträgt 3,00 m.

## 4. Baugrenzen, Bauweise

4.1



Baugrenze

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO werden mit Ausnahme der durch Baugrenzen fixierten Abstände zwischen den Bauräumen 1 und 2 sowie 4 und 5 angeordnet.

4.2



Entlang dieser Linie ist auf einer Länge von 21,00 m (östliche Grenze) und auf einer Länge von 12,50 m (nördliche Grenze) eine Grenzbebauung mit einer maximal zulässigen Wandhöhe von 6,40 m zulässig.

4.3



Fläche für Balkone, vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen und Terrassen.

Balkone dürfen die Baugrenzen um maximal 1,50 m Tiefe überschreiten. Einzelbalkone dürfen eine Fläche von maximal 15 m<sup>2</sup> aufweisen.

Vorgesetzte Schallschutzkonstruktionen dürfen die Baugrenzen um maximal 1,75 m Tiefe überschreiten.

Terrassen dürfen die Baugrenzen um maximal 3,00 m Tiefe überschreiten.

## 5. Höhenentwicklung

5.1

OKF  
678.25

Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss in Meter über NN, z. B. 678,25 m ü NN

5.2

Zur Ermittlung der maximal zulässigen Wandhöhe gelten folgende Bezugspunkte:

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. 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 Eingabeplänen des Bauantrages darzustellen.)

5.3

Das natürliche Gelände darf durch Abgrabungen und Aufschüttungen wie folgt verändert werden:

Im Bereich östlich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche:

Aufschüttungen bis 100 cm, Abgrabungen bis 50 cm

Im Bereich westlich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche:

Aufschüttungen bis 150 cm.

Im Bereich der festgesetzten Fläche zur Errichtung eines Schallschutzwalls mit aufgesetzter Schallschutzwand:

Aufschüttungen bis 450 cm.

## 6. Verkehrsflächen/Zufahrten/Garagen

6.1		Öffentliche Verkehrsfläche
6.2		Straßenbegrenzungslinie
6.3		Flächen für Garagen
6.4		Fläche für Garagen/Carports
6.5		Fläche für Tiefgarage
6.6		Tiefgaragenrampe
6.7		Fläche für Stellplätze
6.8		Fläche für Stellplätze/Carports

## 7. Grünordnung

7.1		<p>Öffentliche Grünfläche.</p> <p>Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen. Im Falle von Gehölzneupflanzungen entlang des Gewässers sind gewässerbiotypbezogene Arten zu verwenden, z. B. Salweide (<i>Salix caprea</i>), Grau-Erle (<i>Alnus incana</i>) und Schwarz-Erle (<i>Alnus glutinosa</i>).</p>
7.2		Private Grünfläche
7.3		<p>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). Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.</p>
7.4		<p>Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Pflanzung von nicht heimischen Einzelgehölzen und Hecken (z. B. Thujen, Kirschlorbeer) sowie von Nadelgehölzhecken (z. B. Fichtenhecken) unzulässig.</p>

## 8. Artenschutz

- 8.1 Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 1. März abgeschnitten oder gerodet werden.
- 8.2 Aus Gründen des Artenschutzes sind folgende Zeiträume und Maßnahmen zu beachten (vgl. Bericht zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, r2 Landschaftsarchitektur, 23.01.2019):
- Abriss- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Fortpflanzungszeit der Fledermäuse und außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen
  - Aufhängen von 1 Nistkasten für Haussperlinge (mind. 3 Brutpaare) vor der Brutzeit (Beginn 1. März) an nahe gelegenen, nicht betroffenen Bäumen bzw. Gebäuden
  - Einbau/dauerhaftes Aufhängen von Nistkästen für Haussperlinge (mind. 3 Brutpaare) an mindestens einem Neubau
- 8.3 Für Beleuchtungskörper ist zum Schutz nachtaktiver Insekten und somit zur Vermeidung von Beeinträchtigungen grundsätzlich der umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampfbeleuchtung („HSE“) bzw. umweltschonenden LED-Leuchten der Vorzug zu geben.

## 9. Immissionsschutz

- 9.1  Fläche zur Errichtung eines Schallschutzwalls mit aufgesetzter Schallschutzwand. Die erforderliche Gesamthöhe der Schallschutzeinrichtung beträgt 4 m über dem bestehenden Gelände entlang der Grundstücksgrenze (Wandoberkante 681,8 m ü. N.N. am nordöstlichen Endpunkt, 684,45 m ü. N.N. am südwestlichen Endpunkt). Auf der Südostseite ist die Lärmschutzwand absorbierend im Sinne der ZTV-Lsw 06 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden - auszuführen.
- 9.2  Fassadenabschnitte, an denen der Richtwert der TA Lärm (55 dB (A)) überschritten wird.
- Gewerbegeräusche:  
An den im Planteil gekennzeichneten Fassadenabschnitten der Bauräume 1 - 3 ist die Anordnung von zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume nicht zulässig. Sie können zugelassen werden, wenn durch bauliche technische Schallschutzmaßnahmen wie z. B. vorgesetzte, geschlossene Schallschutzkonstruktionen, Wintergärten, verglaste Vorbauten oder gleichartige Konstruktionen für diese Fenster eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erreicht wird. Alternativ ist an den Nordost- und Südwestfassaden die Errichtung von aus der Fassade um 1,5 m bezogen auf die Fensterebene aus der Fassade herausragenden (transparenten) Wandelementen möglich (östlich von jedem Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes oder für die Bauräume 2 und 3 direkt an die östliche bzw. südliche Gebäudedecke anschließend).

Diese Wandelemente müssen oben mindestens die Höhe der Fensteroberkante erreichen und bis auf die Fußbodenoberkante des jeweiligen Stockwerks herunterreichen oder direkt an die Dachfläche (z. B. bei Gauben) oder ggf. eine geschlossene Balkonbrüstung anschließen.

9.3 Die in den Festsetzungen 9.1 und 9.2 verankerten Schallschutzmaßnahmen sind vor Bezug der Bauräume 1-3 fertig zu stellen.

9.4 Fassadenabschnitte, an denen nachts ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) durch Straßenverkehrsgeräusche überschritten wird.

An den im Planteil gekennzeichneten Fassadenabschnitten der Bauräume 6a/6b und 7b ist für zum Schlafen geeignete Räume eine schalldämmende Lüftungseinrichtung einzubauen. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn

- der Raum über ein zusätzliches Fenster an einem Fassadenabschnitt mit einem Beurteilungspegel von  $\leq 49$  dB(A) belüftet werden kann oder
- dem Fenster ein (teil-)verglaster Vorbau, eine (teil-)verglaste Loggia oder eine Prallscheibe etc. vorgelagert ist.

9.5 Verkehrsgeräusche:  
In Fassadenbereichen, an denen aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung ein Beurteilungspegel in Höhe von  $L_r = 50$  dB(A) erreicht oder überschritten wird, ist für die Schlafräume durch zusätzliche Maßnahmen eine ausreichende, permanente Belüftung sicherzustellen.

Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche und somit die genauen Fassadenabschnitte können folgenden schalltechnischen Untersuchungen entnommen werden:

Gebäude 1-3: Müller-BBM-Berichte M154275/03 vom 06.07.2020 und M154275/05 vom 08.09.2022

Gebäude 4-5: em-Plan Projekt-Nr. 2018 1158, Bearbeitungsstand 27.04.2018

Gebäude 6-7: Müller-BBM-Bericht M175775/01 vom 27.10.2023

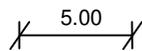
Als Maßnahmen kommen z. B. geeignete Glasvorbauten, Loggien mit Außenverglasungen, Prallscheiben sowie schalldämmende Lüftungseinrichtungen in Frage. Von der o. g. Anforderung kann abgewichen werden, wenn der Schlafräum über ein Fenster an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel von maximal  $L_r = 50$  dB(A) ausreichend belüftet werden kann.

Für alle Gebäude mit Ausnahme der Gebäude 6b und 7c ist ein Schallschutznachweis gegen Außenlärm nach Maßgabe der DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Der Nachweis ist dem Bauantrag beizulegen.

## 10. Baugestaltung

- 10.1 Fenster  
Giebelseitig dürfen auch Fenster ausgebildet werden, deren Fensterstock oben an die Schräge der Dachunterseite anschließt.
- 10.2 Im Bereich des Mischgebietes ist die Errichtung von Stützwänden mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.
- 10.3 Doppelhäuser müssen bezüglich Wandhöhe, Dachneigung, traufseitigem Dachüberstand sowie Deckungsmaterial einheitlich ausgeführt werden. Die Firstlinie und Dachflächen dürfen keinen Versatz haben.

## 11. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 5,00 m

## B) Hinweise

1. 1788 Flurstücksnummer, z.B. 1788
2. ——— Bestehende Flurgrenzen
3. - - - - - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4.  Bestehende Gebäude
5.  Vorgeschlagene Baukörper
6. ——— 110 kV-Bahnstromleitung (Freileitung)
7. - - - - - Schutzstreifen der 110 kV-Bahnstromleitung (30 m)
8. ······ Gefährdungstreifen der 110 kV-Bahnstromleitung (15 m)
9.  Maststandort (Mast-Nr. 2078) der 110 kV-Bahnstromleitung mit 9 m-Radius um die Mastmitte
10.  Fließgewässer (Krebsenbach)
11. 678.80 Höhenschichtlinien (Bestand)
12.  Nummer des Bauraums, z. B. 1

### 13. Grünordnung/Freianlagen

#### 13.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher sowie als Kletterpflanzen 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)

##### 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

##### **Kletterpflanzen**

Clematis vitalba (Waldrebe)  
 Hedera helix (Efeu)  
 Humulus lupulus (Hopfen)  
 Lonicera caprifolium (Echtes Geißblatt)  
 Parthenocissus spec. (Wilder Wein)  
 Polygonum aubertii (Knöterich)

##### **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

13.2 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

13.3 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.

13.4 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

### 14. Denkmalschutz

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

### 15. Wasserwirtschaft

#### 15.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

In Zusammenhang mit der Erstellung des Bebauungsplanes wurde eine Vorplanung zur tiefbautechnischen Erschließung erarbeitet (Wolfgang Heubeck GmbH, Bad Tölz, September 2019). Diese beinhaltet folgendes Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung:

Dem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser infolge durch Flächenversiegelung ist entgegen zu wirken. Mit den Eingabeplänen ist ein Entwässerungsplan für die getrennte Ableitung von häuslichem Schmutzwasser und Niederschlagswasser vorzulegen. Das Niederschlagswasser östlich des Krebsenbaches für die Baufenster 1 bis 4 wird über einen zentralen Stauraumkanal gesammelt und in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet.

Das Niederschlagswasser aus Baufenster fünf ist in Rückhalteräumen zu sammeln und kann zeitverzögert in gedrosselter Menge in die Vorflut eingeleitet werden.

Die Einleitstellen bestimmt die Gemeinde.

Das Niederschlagswasser westlich des Krebsenbaches ist in Rückhalteräumen zu sammeln und zeitverzögert in gedrosselter Menge einer zentralen Flächenversickerungsanlage zuzuführen.

Der erforderliche Rückhalt für Niederschlagswasser beträgt je 100 qm wirksamer Entwässerungsfläche 5 cbm, die Berechnungsfläche (Au) berechnet sich aus:  $Au = \text{Summe aus (Einzugsfläche (Ae) x Abflussbeiwert } \Psi)$ .

Der dazugehörige Drosselabfluss darf den natürlichen Abfluss der unbebauten Flächen nicht übersteigen, dieser beträgt 0,54 l/s für 100 qm Ae für dieses Gebiet.

Die gewählte Reinigung des Niederschlagswassers ist gemäß DWA Merkblatt M 153 nachzuweisen.

#### 15.2 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.

#### 15.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

#### 15.4 Lagerung von Stoffen:

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ (VAwS) in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.

#### 15.5 Grundwasser:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

#### 16. 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.

#### 17. Telekommunikation/Strom

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 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - 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.

Der Bestand und Betrieb der 110 kV-Bahnstromleitungen muss auf Dauer gewährleistet sein. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Eisabwurf sowie mit Vogelkot gerechnet werden. Etwaige daraus entstehende direkte und indirekte Schäden werden durch die DB Energie GmbH, München, nicht übernommen. In unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen ist mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen.

Um Unfälle durch unzulässige Annäherung an die Bahnstromleitung zu vermeiden, darf innerhalb des Gefährdungsbereiches der Bahnstromleitung (beidseits je 15 m bezogen auf die Leitungssachse) eine Gebäudehöhe von maximal 688,0 m ü. NN südlich von Mast Nr. 2078, und von maximal 683,5 m ü. NN nördlich von Mast Nr. 2078 nicht überschritten werden.

Innerhalb des Schutzstreifens der Bahnstromleitung (beidseits je 30 m bezogen auf die Leitungssachse) muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen der DB Energie GmbH, München durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü. NN zwingend erforderlich. Ebenso dürfen Änderungen am Geländeniveau innerhalb des Schutzstreifens nicht ohne weiteres durchgeführt werden. Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens durch die DB Energie GmbH, München nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Für Bauwerke innerhalb des Gefährdungsbereiches (beidseits je 15 m bezogen auf die Leitungssachse) ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Die Standsicherheit der Maste der Bahnstromleitung muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

Die Zufahrt zu den Masten der o. g. Bahnstromleitung muss jederzeit für LKW uneingeschränkt gewährleistet sein.

Die im Erdboden befindlichen Erdungsanlagen der Maste dürfen nicht beschädigt werden. Eventuell erforderliche Anpassungsmaßnahmen an diesen Anlagen gehen zu Lasten des Veranlassers, Beschädigungen an den Erdungsanlagen sind der DB Energie GmbH, München unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

## 18. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

18.1 Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (emplan, Neusäß, Projekt-Nr. 2018 1158 vom 27.04.2018), welche in entsprechenden Festsetzungen mündete. Ergänzend wurden für die Bauräume 1-3 (Plangebäude 1-5 nach emplan) sowie für die Bauräume 6 und 7 weitere schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Müller-BBM, Planegg, M154275/03 vom 06.07.2020, M154275/05 vom 08.09.2022 und M175775/01 vom 27.10.2023), deren Ergebnisse ebenfalls in den Festsetzungen berücksichtigt sind. Die Untersuchungen können ebenso wie die DIN 4109 und die DIN 18005 in der jeweils eingeführten Fassung bei der Gemeinde eingesehen werden.

### 18.2 Energieträger/Heizung:

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

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			
<a href="http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm">http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/index.htm</a>			

18.3 Fotovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

18.4 Solarenergieanlagen:

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

19. Baumwurf

Im Bauraum Nr. 7 ist bei Neubauten von Gebäuden ein Mindestabstand von 30 m zum angrenzenden Baumbestand einzuhalten, bzw. bei Gebäuden, welche zum dauerhaften Aufenthalt von Personen innerhalb dieses Bereiches genutzt werden, sind entsprechende bauliche Maßnahmen, wie z. B. die Verstärkung des Dachstuhls vorzusehen.

## C) Nachrichtliche Übernahmen

- 

20 m - Anbauverbotszone gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- 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.

## 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

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.07.2023 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2023 bis 15.09.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 05.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2023 bis 15.09.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.11.2023 bis 23.12.2023 beteiligt.
5. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2023 wurde mit der Begründung erneut gemäß § 3 Abs. 2 BauGB verkürzt in der Zeit vom 27.11.2023 bis 13.12.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Bad Heilbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.01.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.12.2023 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bad Heilbrunn, den 19.01.2024

(Siegel)

Thomas Gründl, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Gemeinde Bad Heilbrunn, den

(Siegel)

Thomas Gründl, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 29.01.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.12.2023 ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Bad Heilbrunn, den 29.01.2024

(Siegel)

Thomas Gründl, 1. Bürgermeister