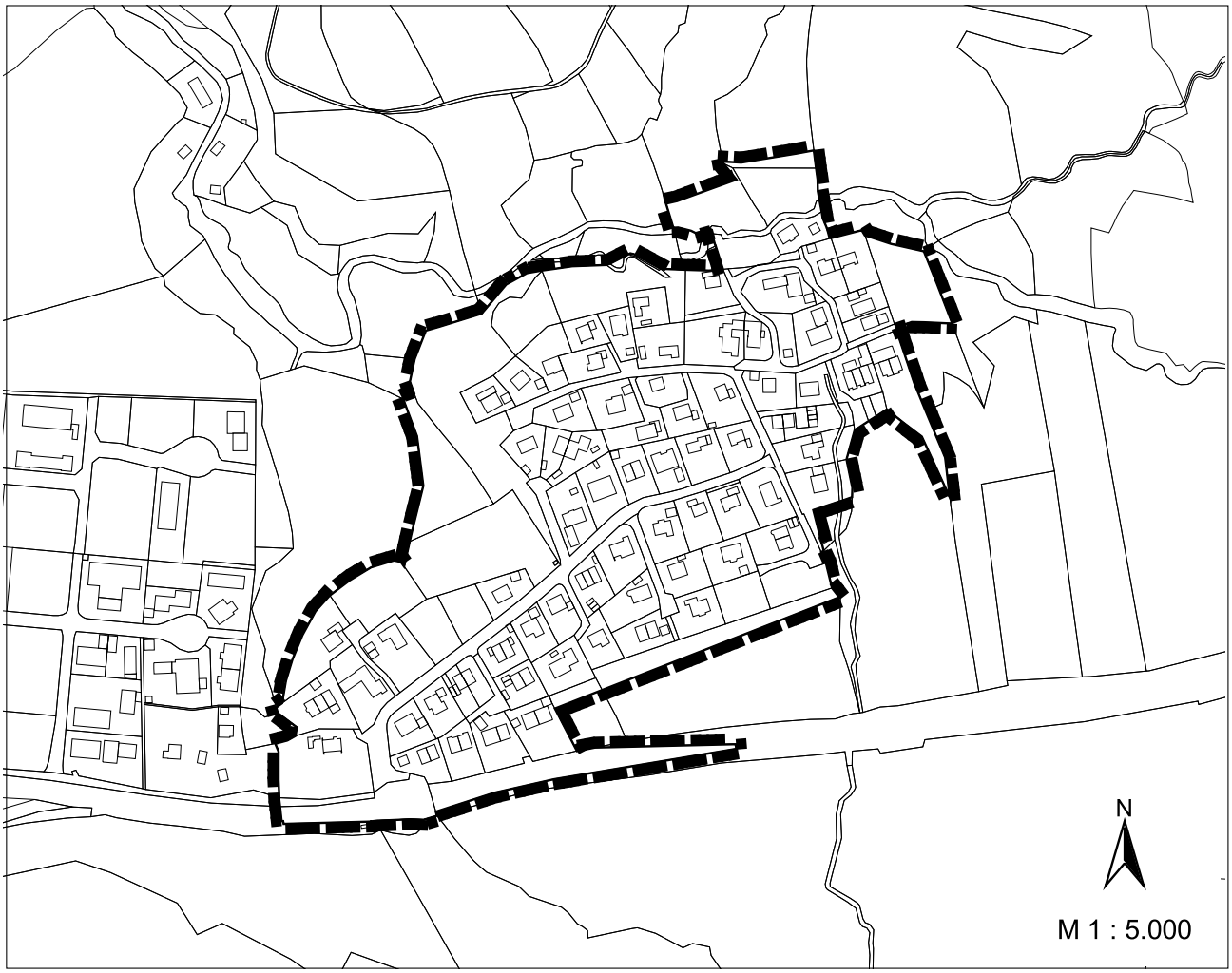
GEMEINDE BAD HEILBRUNN

BEBAUUNGSPLAN "OSTFELD" - 14. 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: 13.12.2021
Geändert am: 13.09.2023

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

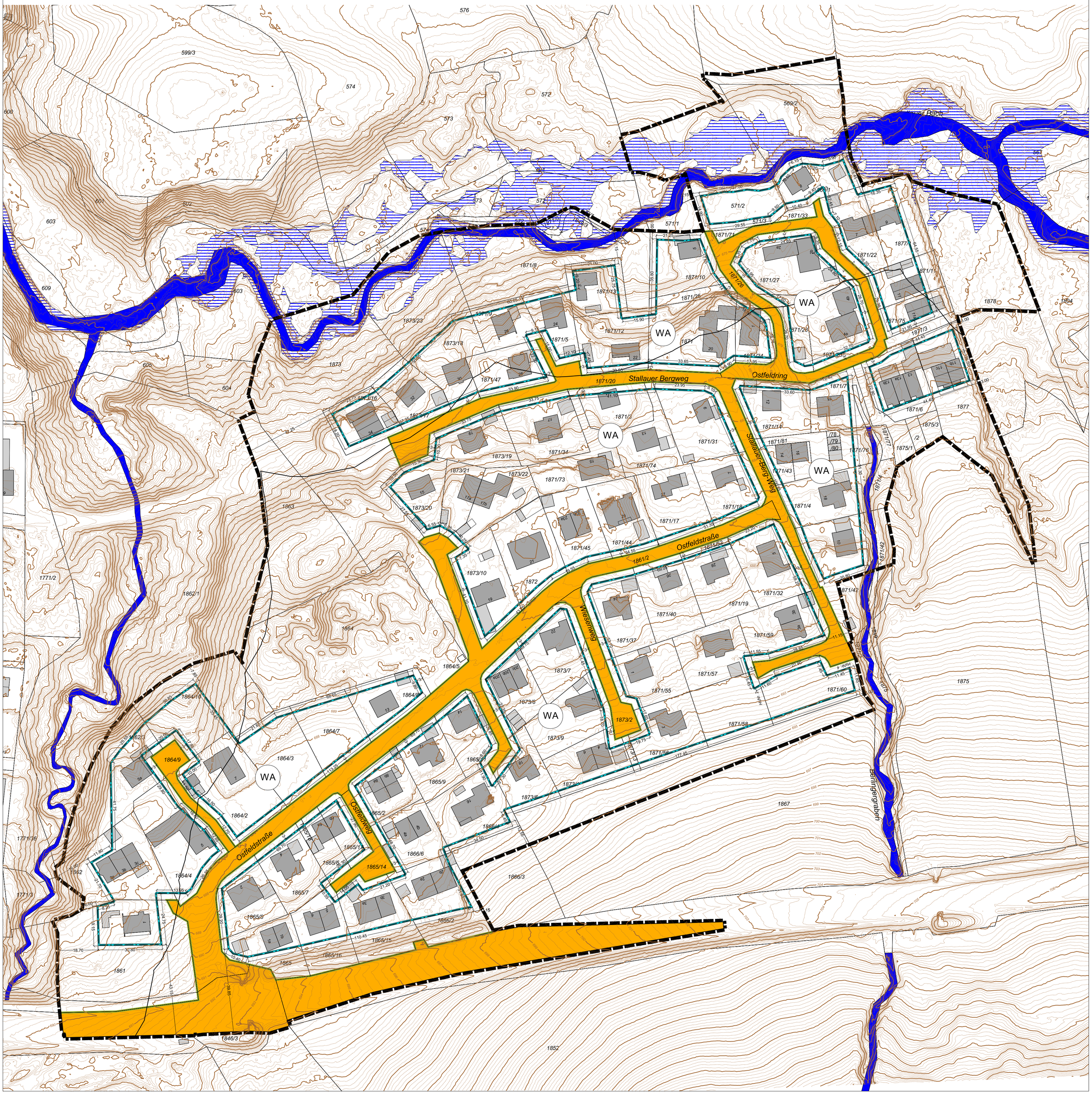
BEBAUUNGSPLAN "OSTFELD" - 14. ÄNDERUNG, GEMEINDE BAD HEILBRUNN

Fassung vom: 13.12.2021
Geändert am: 13.09.2023

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan

N

M 1 : 1.000



Bebauungsplan „Ostfeld“ - 14. Änderung, Gemeinde Bad Heilbrunn

A) Festsetzungen

1. Geltungsbereich

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ostfeld“ einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen.

3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35. Diese darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

3.2 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.

3.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (Festsetzung 5.3) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 6,60 m.

3.4 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter, gemessen von dem festgesetzten unteren Bezugspunkt (Festsetzung 5.3) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut 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. Höhenentwicklung

5.1 —690— 1m-Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes, angegeben in Meter (Höhe über NHN).

5.2 ····· 20cm-Höhenschichtlinien des bestehenden Geländes

5.3 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 am nächsten zum Gebäudemittelpunkt gelegenen 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. NHN in Verbindung mit einem Höhenbezugssystem in den Eingabeplänen des Bauantrages darzustellen.

5.4 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

7. Grünordnung

7.1 Je angefangener 300 m² 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).

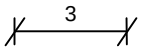
7.2 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

8. Baugestaltung

Die Festsetzungen zur Baugestaltung ersetzen die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ostfeld“ einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen. Im Übrigen gilt die Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn (s. Nachrichtliche Übernahmen).

Fenster
Giebelseitig dürfen auch Fenster ausgebildet werden, deren Fensterstock oben an die Schräge der Dachunterseite anschließt.

9. Sonstige Festsetzungen

8.1 

Maßzahl in Metern

8.2 Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Ostfeld“ einschließlich seiner rechtskräftigen Änderungen.

B) Hinweise

1. *1861/2* Flurstücksnummer, z.B. 1861/2

2. Bestehende Flurgrenzen

3. Bestehende Hauptgebäude

4. Bestehende Nebengebäude

5. Fließgewässer

6. <u>Grünordnung/Freianlagen</u>

6.1 Pflanzliste
Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher sowie als Kletterpflanzen 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)

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

Pflanzqualitäten:
Sträucher, verpflanzt,
Höhe mindestens 60-100 cm

Kletterpflanzen

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

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

6.3 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.

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

7. Denkmalschutz

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

8. Wasserwirtschaft

8.1 Niederschlagswasserbeseitigung:
Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächig 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 TRENOG (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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 Abwasserentsorgung:
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

8.5 Hochwasserschutz:

Innerhalb der Risikogebiete sind Vorhaben hochwasserangepasst zu errichten. Hierzu wird die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude mindestens 30 cm über die Höhe des ermittelten Wasserspiegels festgesetzt. Gebäude und Wohngebäude sind bis zu dieser Höhe wasserdicht, die Keller sind wasserdicht und auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten, Installationsdurchführungen, zu errichten. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ100 sind Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, verboten.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

8.6 Gewässerunterhaltung/Uferstreifen Stallauer Bach:
Innerhalb eines Uferstreifens von 5 m Breite entlang der Gewässer dürfen weder höhenmäßige Geländeveränderungen vorgenommen werden, noch bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen erstellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

9. <u>Altlasten</u>

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.

10. <u>Telekommunikation/Strom</u>

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.

11. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

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

11.2 Solarenergieanlagen:
Solarenergieanlagen sind zur Warmwasseraufbereitung, zur Unterstützung des Heizungssystemes und zur Stromerzeugung wünschenswert.

12. Artenschutz

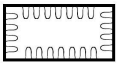
Die vorhandenen Gehölze dürfen aus Vogelschutzgründen laut § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1.Oktober und 28. Februar abgeschnitten oder gerodet werden.

13. Baumwurf

Im Baumfallbereich (30 m vom angrenzenden Waldbestand) besteht ein allgemeines Risiko durch umfallende Bäume für Menschen, Gebäude und Sachwerte. Insbesondere Gebäude zum dauerhaften Aufenthalt von Personen sollten innerhalb der Baumwurfzone nicht errichtet werden. Mindestens sind jedoch entsprechende bauliche Maßnahmen, wie z. B. die Verstärkung des Dachstuhls vorzusehen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

1. Hochwassergefahrenfläche HQ 100

2.  60 m - Bereich des Gewässers Stallauer Bach

Anlagen (insbesondere bauliche Anlagen und Leitungsanlagen) im Abstand von weniger als 60 Meter zum Gewässer oder Anlagen, die die Gewässerunterhaltung oder den Gewässerausbau beeinträchtigen können, sind nach Art. 20 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz genehmigungspflichtig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen. Ist eine Baugenehmigung, eine bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Entscheidung nach § 78 Abs. 5 Satz 1 oder § 78a Abs. 2 Satz 1 WHG zu erteilen, entfällt die Genehmigung nach Art. 20 BayWG.

3. 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.

4. 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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 4 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).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... wurde am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Gemeinde Bad Heilbrunn, den .....

   ....

   1. Bürgermeister Siegel

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   Gemeinde Bad Heilbrunn, den .....

   ....

   1. Bürgermeister Siegel