



PLANUNGSBÜRO
THOMAS LINK

BEGRÜNDUNG

zur

2. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“

für die Flurnummer 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn

Inhaltsverzeichnis

1. Geltungsbereich
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
3. Planerisches Konzept
 - 3.1 Ausgangslage
 - 3.2 Ziel der Änderungsplanung
 - 3.3 Äußere Erschließung
 - 3.4 Ruhender Verkehr
 - 3.5 Umweltprüfung
4. Grünordnung
5. Bauliche Nutzung
6. Bauliche Gestaltung
7. Bodenordnende Maßnahmen
8. Technische Erschließung
 - 8.1 Wasserversorgung
 - 8.2 Abwasserbeseitigung
 - 8.3 Strom- und Telekommunikationsversorgung
 - 8.4 Gasversorgung
 - 8.5 Müllbeseitigung

2. Änderung des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee“

für die Flurnummer 1789, Gemarkung Bad Heilbrunn

1. Geltungsbereich

Die Änderungen beziehen sich ausschließlich auf die oben genannte Flurnummer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südliche Birkenallee, 1. Änderung“ der Gemeinde Bad Heilbrunn vom Februar 2025. Das Plangebiet liegt an der Birkenallee und südlich der Angerlstraße in der Gemeinde Bad Heilbrunn.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Bad Heilbrunn vom 01.07.2024, ist das Plangebiet als Mischgebiet ausgewiesen. Das Ableitungsgebot für diese Fläche gemäß §8 Abs. 2 Satz1 BauGB ist somit erfüllt.

2.2 Bebauungsplan

Die Rechtskraft bestimmt sich mit dem Satzungsbeschluss der Gemeinde Bad Heilbrunn vom 13.05.2025, sowie der Rechtsverbindlichkeit durch die öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung durch die Gemeinde am 26.05.2025.

3. Planerisches Konzept

3.1 Ausgangslage

Mit der aktuell festgesetzten Wandhöhe, der Anzahl der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse, sowie der maximal zulässigen GRZ, kann die vom Eigentümer gewünschte Errichtung eines Gewerbe- und Wohngebäudes nicht umgesetzt werden.

3.2 Ziel der Änderungsplanung

Ziel der Änderungsplanung ist die Erhöhung der zulässigen Wandhöhe auf 7,60m, die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von II auf III, sowie die Erhöhung der GRZ1 auf 0,4 und der GRZ2 auf 0,8.

3.3 Äußere Erschließung

Die Erschließung ist gesichert da das Grundstück direkt an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt.

3.4 Ruhender Verkehr

Alle gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn geforderten Stellplätze können auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

3.5 Umweltprüfung

Mit der Änderungsplanung sind keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

4. Grünordnung

Eine Veränderung der Grünordnung wird durch die beantragte Änderung des Bebauungsplans nicht nötig.

5. Bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das überplante Teilgebiet, nur durch die beantragten Veränderungen vergrößert. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplans „Südliche Birkenallee“ der Gemeinde Bad Heilbrunn vom Februar 2025 hierzu sollen weiterhin gültig bleiben.

6. Bauliche Gestaltung

Die Errichtung des Gewerbe- und Wohngebäudes erfolgt gem. den zulässigen (und künftig geänderten) Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans, sowie den Vorschriften der örtlichen Ortsgestaltungs- und Stellplatzsatzung, und fügt sich somit in die umgebende Bebauung ein.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Entfällt, da nicht erforderlich.

8. Technische Erschließung

8.1 Wasserversorgung

Das Grundstück wird durch die gemeindliche Wasserversorgung erschlossen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Entsorgung des Abwassers erfolgt über das vorhandene gemeindliche Kanalsystem. Das anfallende Regenwasser wird gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Bad Heilbrunn vom 21.09.2012 auf dem Grundstück versickert.

Strom- und Telekommunikationsversorgung

Die Strom- und Telefonversorgung erfolgt über die örtlich zuständigen Netzbetreiber Fa. Bayernwerk und Fa. Telekom.

8.3 Gasversorgung

Im Bereich dieses Grundstücks kann ein Gasanschluss an das vorhandene Netz der Erdgas Südbayern erfolgen.

8.4 Müllbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle ist durch die öffentliche Müllentsorgung des Landkreises Bad Tölz-Wolfratshausen sichergestellt.

Antdorf, 17.11.2025



Thomas Link