

### A) Festsetzungen

#### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

#### 2. Art der baulichen Nutzung



Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Ausnahmsweise können zugelassen werden:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1)  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2)

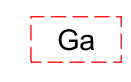
#### 3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3.
- 3.2 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt 2.
- 3.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude in Meter, gemessen von der festgesetzten Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 6,40 m.
- 3.4 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebenanlagen in Meter, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 3,00 m.

#### 4. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

- 4.1 Baugrenze  
Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO werden angeordnet.
- 4.2 Firstrichtung des Hauptbaukörpers, zwingend

#### 5. Garagen



Umgrenzung von Flächen für Garagen

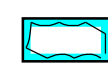
#### 6. Verkehrsflächen

- 6.1 Öffentliche Verkehrsfläche
- 6.2 Grundstückseinfahrten bzw. Grundstücksausfahrten (nur hier zulässig)
- 6.3 Straßenbegrenzungslinie
- 6.4 Sichtflächen mit Angabe der Schenkellängen  
Innerhalb der Sichtflächen ist jedes Sichthindernis über 0,80 m Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes aus, unzulässig.
- 6.5 Mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Hinterlieger zu belastende Fläche

#### 7. Grünordnung

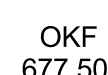
- 7.1 Zu erhaltender Einzelbaum
- 7.2 Zu pflanzender Einzelbaum  
Geringfügige Abweichungen vom durch Planzeichen gekennzeichneten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung qualitativ und quantitativ gleichwertig durchgeführt wird.  
Für zu entfernende Einzelbäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 7.3 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Erhalt durch Pflege)
- 7.4 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).
- 7.5 Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.

### 8. Wasserwirtschaftliche Regelungen



Flächen für die Wasserwirtschaft; vorhandene Ablaufmulden (Gräben) sind zu erhalten.

### 9. Höhenfestlegungen

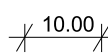


OKF 677,50  
Festgesetzte Oberkante des fertigen Fußbodens in Meter über Normalnull, z. B. 677,50 m ü NN

### 10. Immissionsschutz

Es ist nur die Errichtung solcher Luft-Wärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet.

### 11. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 10,00 m

### B) Hinweise

1. 1785/3  
Flurstücksnummer, z.B. 1785/3
2. Bestehende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. Zu entfernender Einzelbaum
5. Grünordnung/Freianlagen

#### 5.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher 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)

##### 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:

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

- 5.2 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.
- 5.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.
- 5.4 Für den Schutz der zu erhaltenden Pflanzen während der Bauzeit gilt DIN 18920.
6. Denkmalschutz  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.
7. Wasserwirtschaft
- 7.1 Niederschlagswasserbeseitigung:  
Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser in Rückhaltesystemen zu speichern. Das Niederschlagswasser aus oberflächennahen Rückhaltesystemen kann in die Mulden eingeleitet werden. Das erforderliche Rückhaltevolumen aus bebauten Flächen beträgt für 100 qm Au (Entwässerungsfläche und durchlässig) 5,7 cbm, der max. Drosselabfluss 0,68 l/s je 100 m<sup>2</sup> Au. 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 TRENKW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TRENKG (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.
- 7.2 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.
- 7.3 Abwasserentsorgung:  
Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.
8. 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 (Mittelungspflicht 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.
9. 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 "Merklblatt 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 Bayerwerk 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 Bayerwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
10. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz
- 10.1 Eventuelle Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, welche sich aufgrund der umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der in Benachbarung liegenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben können, sind von den Bauherren zu dulden.
- 10.2 Luft-Wärmepumpen, die den unter Ziffer A) 10 der Festsetzungen enthaltenen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen. Im Rahmen der Errichtung des Vorhabens ist für die Einhaltung des in den Festsetzungen genannten Wertes der Bauherr verantwortlich. In diesem Zusammenhang wird auf den Leitfadens des Landesamtes für Umwelt "Tiefrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)" vom Februar 2011 verwiesen, einsehbar unter: [http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente\\_gerauesche\\_teil3\\_luftwaermepum-pen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tiefrequente_gerauesche_teil3_luftwaermepum-pen.pdf)
- 10.3 Fotovoltaik-Anlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.
- 10.4 Solarenergieanlagen:  
Solarenergieanlagen sind zur Warmwasseraufbereitung, zur Unterstützung des Heizungssystems und zur Stromerzeugung zulässig.
- 10.5 Energieträger/Heizung:  
Zur Beheizung der Gebäude ist der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel, Geothermie) zulässig.
11. 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.

### 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).
2. 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).
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes i.d.F. vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan i.d.F. vom ..... wurde am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Bad Heilbrunn, den .....

Thomas Gründl, 1. Bürgermeister

Siegel

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... (§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB); 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 .....

Thomas Gründl, 1. Bürgermeister

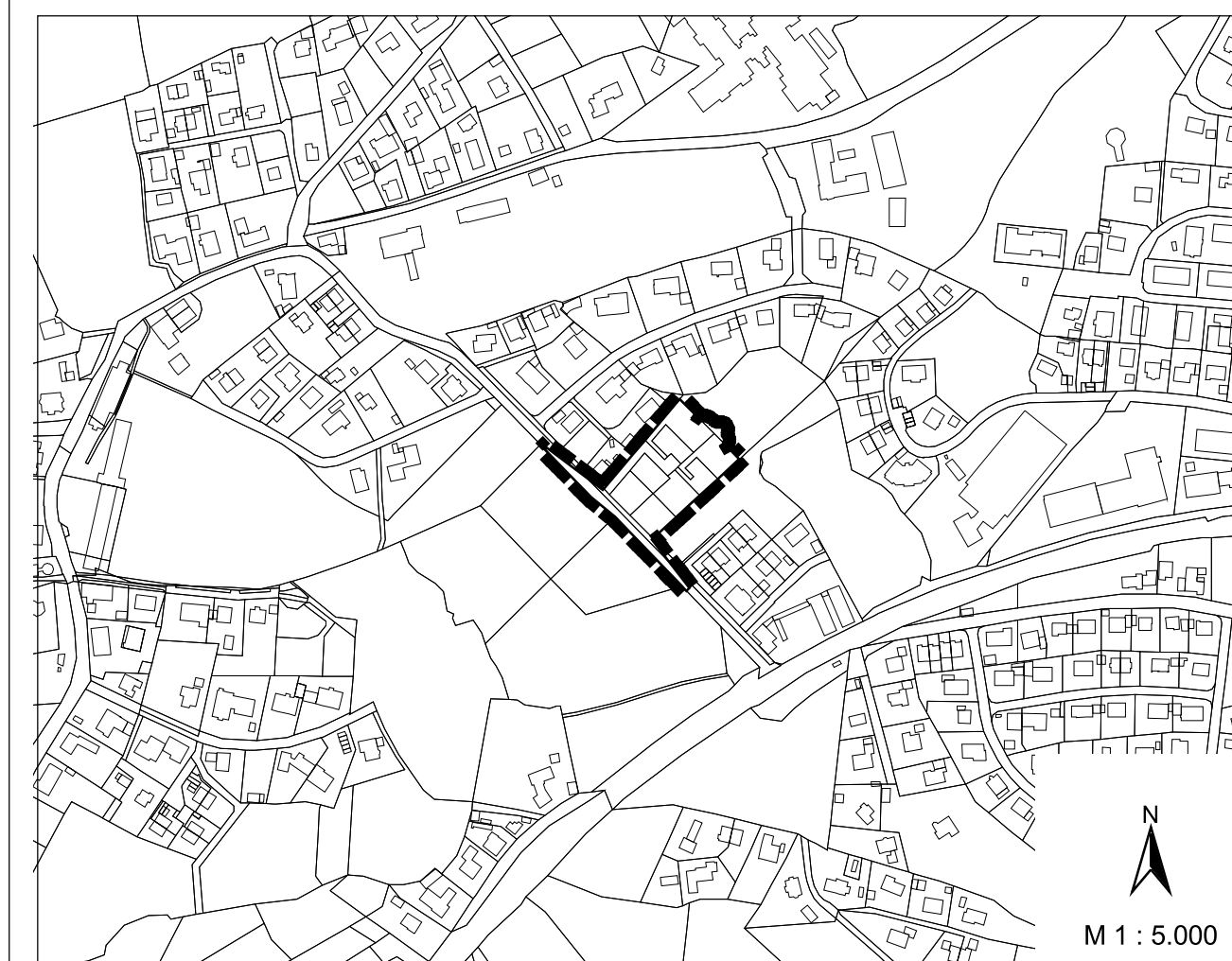
Siegel

## GEMEINDE BAD HEILBRUNN

### BEBAUUNGSPLAN "ÖSTLICHE BIRKENALLEE" - 3. 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: 17.09.2019

#### Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan  
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf  
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545  
E-Mail: [mail@buero-u-plan.de](mailto:mail@buero-u-plan.de)  
Internet: [www.buero-u-plan.de](http://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](mailto:info@bad-heilbrunn.de)  
Internet: [www.bad-heilbrunn.de](http://www.bad-heilbrunn.de)

