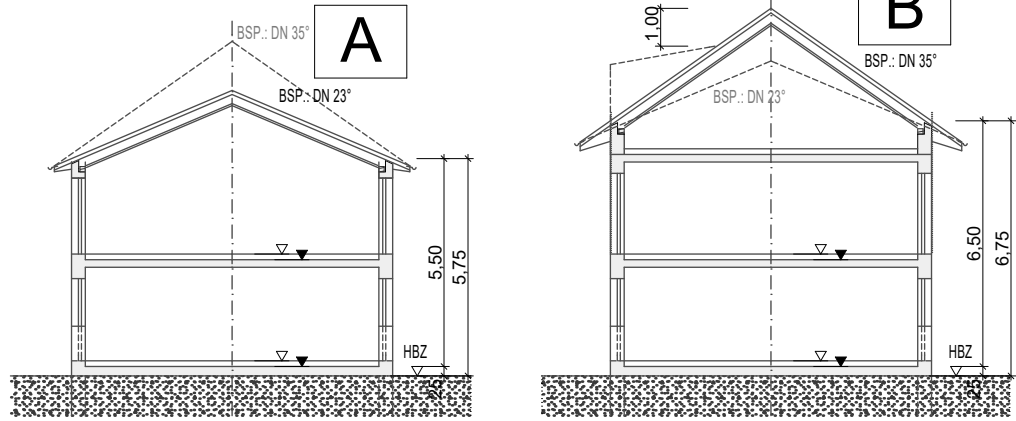
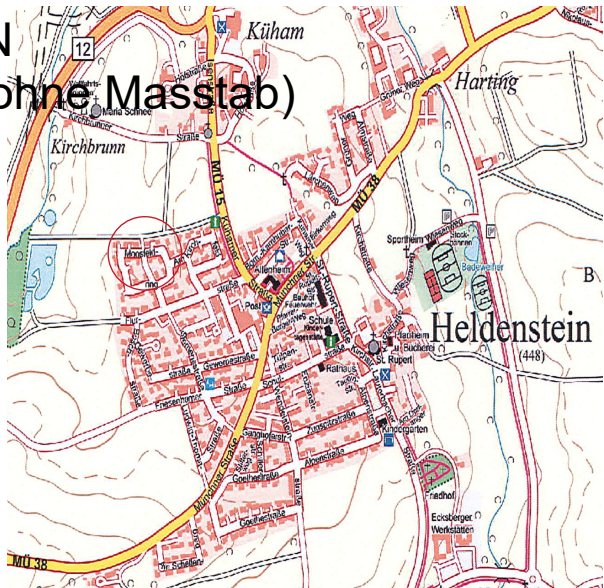


SCHEMASCHNITT
M 1:200



ORTSPLAN
(Übersicht/ohne Masstab)



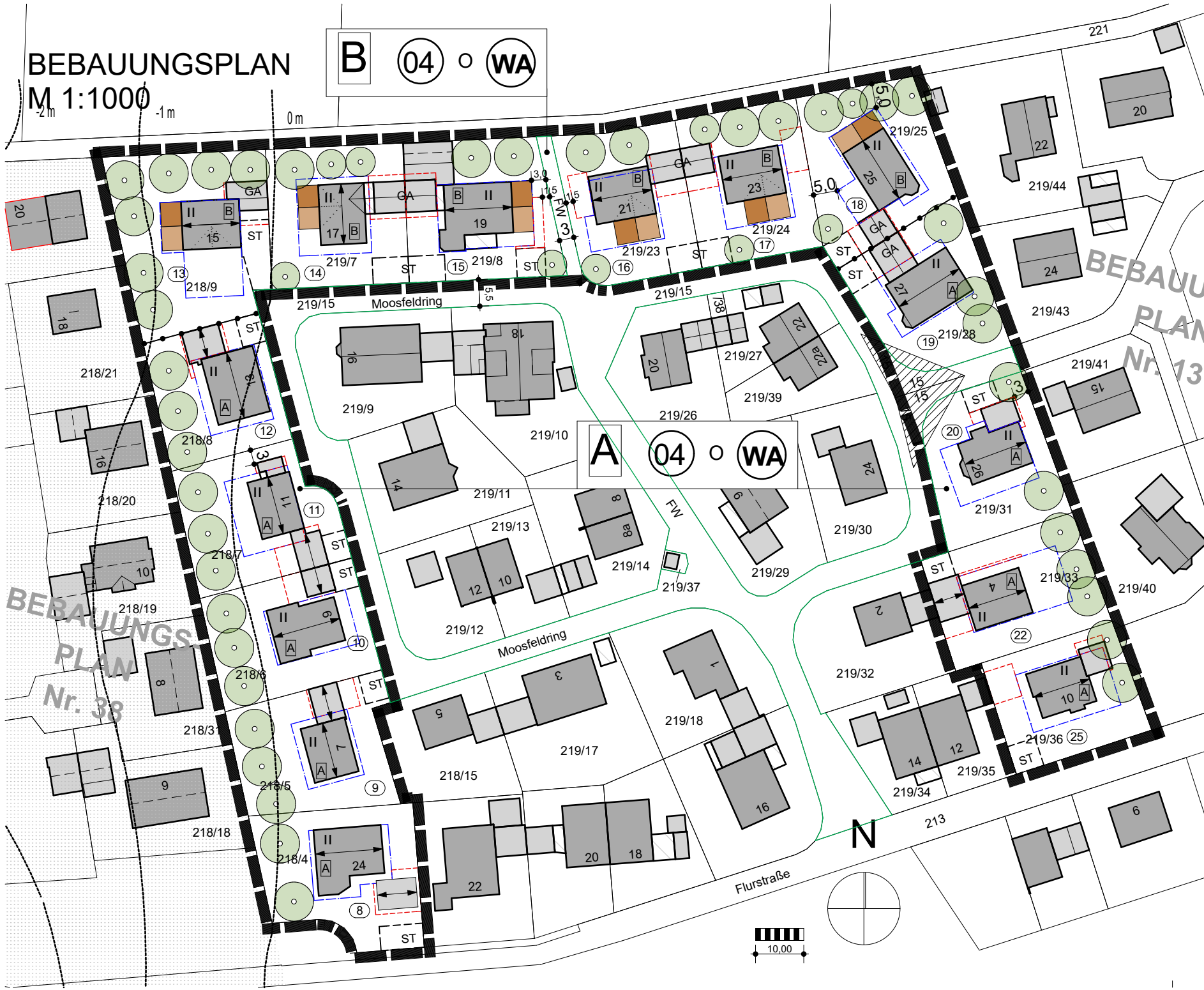
2.Änderung
BEBAUUNGSPLAN
Nr. 12

"Heldenstein Nord"
(Bereich Moosfeldring)
Allgemeines Wohngebiet WA



GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDOERF A. INN

M = 1 : 1000



Buchbach, den 04.11.2025
Satzungsbeschluss 20.01.2026

Heldenstein, den 04.11.2025
Satzungsbeschluss 20.01.2026

Der Entwurfsverfasser:



Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de
www.thalmeier-architekten.de

1. Bürgermeisterin Antonia Hansmeier

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 12



Allgemeines Wohngebiet
'Heldenstein Nord-Ost'

GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Buchbach, den 04.11.2025 Satzungsbeschluss 20.01.2026 Der Entwurfsverfasser :  THALMEIER ARCHITEKTEN Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737 info@thalmeier-architekten.de	Heldenstein, den 04.11.2025 Satzungsbeschluss 20.01.2026 1. Bürgermeisterin
---	--

Präambel:

Die Gemeinde Heldenstein erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

Satzung.

Die 2.te Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 'Heldenstein Nord-Ost' erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 218/4, 218/5, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9, 219/7, 219/8, 219/23, 219/24, 219/25, 219/28, 219/31, 219/33, 219/36 und Teilfläche von 219/15 (Fußweg und Teilbereich Erschließungsstraße) der Gemarkung Heldenstein.

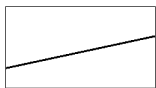
Hinweis:

Mit Aufstellung der nachfolgenden Festsetzungen, mit teilweiser Übernahme (=schwarz) und Änderungen (=grün) der bisherigen Festsetzungen, wird für den Geltungsbereich der Ur-Bebauungsplan vom 01.03.1985 und dessen 1.Änderung ersetzt. Diese 2.Änderung wird nach Bekanntmachung nach Satzungsbeschluss für den Geltungsbereich der 2.Änderung rechtskräftig.

Zu besserer Übersicht bezieht sich die Nummerierung auf die Nummerierung der Urfassung mit Fassung vom 01.03.1985.

A. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen



vorhandene Grundstücksgrenzen

219/8

Flurstücknummer, z.B. 219/8



bestehende Wohngebäude



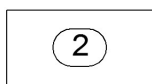
bestehende Nebengebäude



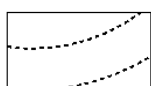
vorgeschlagene Baukörper (unverbindlich)



Maßzahl z.B. 5,0 m



Parzellennummer (Nummerierung einer Bauparzelle)



ca. Höhenlinien Abstand 1,0 m

2. Hinweise durch Text

2.1. Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden. DIN 18920 ist zu beachten.

2.2. Denkmalpflege

Bei einem Zutage kommen von Bodendenkmälern unterliegt dies der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und ist dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntzugeben.

2.3. Oberflächen- und Niederschlagswasser

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität weiter zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken - auch im Planungsgebiet - zunehmen. Aufgrund der Verantwortung und Haftung werden Planer und Bauherren hiermit darauf hingewiesen, dies in der Planung entsprechend zu berücksichtigen und vorsorglich bauliche Maßnahmen gegen mögliche Überflutung der Gebäude zu treffen ! Die Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge im Umweltatlas Bayern ist zu beachten ! (<https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de&statelId=67288e9b-a365-45a0-a88e-9ba36525a0b1>)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Flyer: Voraus denken- elementar versichern (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

2.4. Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

Weiterhin ist das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN



Allgemeines Wohngebiet WA § 4 BauNVO
max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück



max. zul. Geschossflächenzahl, soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt



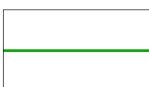
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



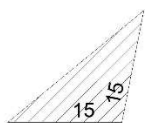
Baugrenze (Hauptgebäude)



Baugrenze Nebengebäude
(Flächen für Garagen, Carports und Nebenanlagen)



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreiecke

Sichtfelder sind von jeder Bebauung und Bepflanzung über 1,00 m und Lagerung von Gegenständen über diese Höhe hinaus ab Oberkante Straße freizuhalten.

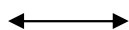
Ausgenommen sind freistehende Einzelbäume mit Astansatz von mehr als 2,50 m Höhe.



Offene Bauweise
Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig



Zwei Vollgeschosse zulässig



Firstrichtung



Öffentlicher Fußweg



Garagen



Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäunt werden dürfen.



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Plan festgesetzte Geschoßflächenzahl bestimmt.
Die nach örtlicher Satzung vom 01.02.2021 erforderlichen Abstandsflächen sind zu beachten.

2. Soweit eine Baugrenze auf einer geplanten Grundstücksgrenze verläuft, ist Grenzbebauung festgesetzt.

3. Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 81 BayBO

WA II 2 Vollgeschosse, Satteldach, Ausbau des Dachraumes zulässig.
Dacheindeckung, naturrote und dunkle Ziegel-oder Plattendeckung
Dachneigung 23° - 35 °

A und B

Dachgauben als Schleppgauben im Quartier und zum Moosfeldring = zur Quartiermitte sind zulässig.

B

Dachgauben zu den Quartier-Außenseiten (u.A. Ortsrand) können Ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie folgende Bedingungen erfüllen:

- in das Satteldach eingebunden werden (durchlaufende Traufe, Giebelseitig durchlaufende Dachfläche dgl.)
- Abstand zum First mind. 1m
- Hauptdachneigung mind. 30°
- Gesamte Gaube farblich an die Dachfarbe angepasst wird (Dachdeckung, Seitenwände, Front, Fenster etc.), um eine unauffällige, ruhige Wirkung zu erzielen.



Beispiel

Querbauten (z.B. Zwerchgiebel-Zwerchhäuser) sind ab DN 30° und in der selben Dachneigung wie das Hauptgebäude zulässig und traufgleich anzusetzen.

Dachüberstände: entfällt

Der Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses muss mind. 25 cm und max. 50 cm über dem festgelegten Höhenbezugspunkt liegen, um Schäden durch Überflutungen nach z.B. Starkregenereignissen zu vermeiden.

Alle Gebäudeteile die weniger als 25cm über dem Höhenbezugspunkt liegen, sollen wasserdicht und auftriebsicher errichtet werden. Dies gilt auch für Öffnungen, Lichtschächte, dgl.

A

Wandhöhe an der Traufseite max. $(5,50 \text{ m} + 0,25 \text{ m} =)$ 5,75 m über Höhenbezugspunkt (HBZ). Wandhöhe gemessen ab HBZ bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

B

Wandhöhe an der Traufseite max. $(6,50 \text{ m} + 0,25 \text{ m} =)$ 6,75m über Höhenbezugspunkt (HBZ). Wandhöhe gemessen ab HBZ bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

HBZ **Höhenbezugspunkt (HBZ) = OK Straßenmitte an der Grundstücks Zu-/Einfahrt**

Die Baukörper sind so zu gestalten, dass ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht. Grelle Farben, auffallend unruhige Putzstrukturen oder ortsfremde Materialien (Aluverkleidungen dgl.) sind unzulässig.

Doppelhäuser sind in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.

Betonierte Stütz- und Terrassenmauern sind unzulässig. Evtl. Geländemodellierungen sind nur durch bepflanzte Erdanschüttungen möglich.

Dachaufbauten zur Energiegewinnung (Warmwasser, Strom, etc.) sind in die Dachhaut zu integrieren oder auf die Dachhaut mit max. 20cm Abstand zu dieser aufzulegen. Eine Aufständigung ist bei geneigten Dächern unzulässig.

4. **PKW - Garagen und Stellplätze** sind an den im Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen zu errichten.

Bei Garagen und Nebengebäuden werden Satteldächer vorgeschrieben.

Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung von Garagen und Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind abweichend davon Flachdächer zulässig, die -soweit sie nicht als Dachterrasse genutzt werden- begrünt werden müssen.

Bei Dachterrassen auf Garagen sind erforderliche Abstandsflächen zu beachten.

Garagenanordnungen innerhalb des Hauptbaukörpers sind zulässig.

Bei zusammengebauten Garagen (Grenzgaragen) ist die Höhe mit der Nachbargarage abzustimmen. Dachform, Dachneigung und Eindeckung sind einheitlich zu gestalten. Die erstgenehmigte Garage hat Vorrang!

Die Anzahl der Stellplätze ist gem. der örtlichen Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 06.10.2025 auszuführen.

5. **Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 90cm ab OK Gelände zulässig.

Einfriedungen an Straßenfronten sind als Holzzäune, (Stangen, Bretter, Lattenzaun) ohne Abtreppung auszuführen.

An weiteren Grundstücksgrenzen können Maschendrahtzäune mit bodenständigen Pflanzen wie. Z.B. Hainbuche, Wildrose, Holunder, Haselnuss, Kornelkirsche, Blütensträucher angeordnet werden.

Bei der Auswahl der zu pflanzenden Sträucher und Bäume sind heimische Gehölze zu wählen.

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

Sockelausbildungen bei Einfriedungen sind auf das mindest notwendige Maß zu beschränken (z.B: Gefahr von Wasser dgl.), ansonsten ist ein Mindestabstand zwischen Boden und Unterkante Einfriedung von 10cm auszubilden, um die Durchgängigkeit für Kleintiere (Igel dgl.) zu gewährleisten.

An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ist eine dichte Bepflanzung mit einzelstehenden, großkronigen, heimischen Laubbäumen und niedrigen Strauch-und Heckenpflanzen vorzusehen. (Pflanzgebot)

6. Durchgrünung, landschaftliche Einbindung



Baum, bestand bzw. neu zu pflanzen

Pro angefangene 200m² Gartenfläche ein Großbaum, Kleinbaum oder Obstbaum wie z.B: Spitzahorn, Hainbuche, Rotbuche, Eberesche, Blumen-Esche, Stileiche, Vogelbeere, Elsbeere, etc. zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, wobei der Grundcharakter der Gestaltung einzuhalten ist.

Die geplanten, festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme vorzunehmen und dauerhaft zu pflegen.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht für Erschließungs- und Stellplatzflächen notwendig, als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7. Die Müllaufbewahrung muss in baulich integrierten Müllboxen erfolgen.

8. Sämtliche Hausanschlussleitungen für Strom und Telefon dgl. sind zu verkabeln.

9. Bei Errichtung von Gemeinschaftsantennen sind Einzelantennen als Außenantennen unzulässig.

10. Garagenzufahrten, Stellplatzfläche, Fußwege sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, und wassergebundene Decken zu befestigen.

Verfahrensvermerke Vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat Heldenstein hat in der Sitzung vom 06.05.2025 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Heldenstein, den.....

–Siegel–

Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin

2. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Heldenstein, den.....

–Siegel–

Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.

Heldenstein, den.....

–Siegel–

Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde Heldenstein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Heldenstein, den.....

–Siegel–

Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

....., den

– Siegel –

(Stadt / Gemeinde)

.....
Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am
Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen
Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Heldenstein zu jedermanns Einsicht
bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen
des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen
worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Heldenstein, den.....

–Siegel–

Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin

2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 12



Allgemeines Wohngebiet 'Heldenstein Nord-Ost'

GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

BEGRÜNDUNG

Buchbach, den 04.11.2025
[Satzungsbeschluss, 20.01.2026](#)

Der Entwurfsverfasser :



Hauptstraße 3 * 84428 Buchbach
Tel.: 08086-1837 * Fax: 1737
info@thalmeier-architekten.de

Heldenstein, den 04.11.2025
[Satzungsbeschluss, 20.01.2026](#)

Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG

zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 'Heldenstein Nord-Ost' der Gemeinde Heldenstein, Landkreis Mühldorf a. Inn

1. Anlass und Ziel der Änderung

Mit dem Bebauungsplan sollen die Rechtsgrundlagen und die städtebauliche Ordnung für das Planungsgebiet geschaffen werden.

Der Gemeinderat Heldenstein hat am 06.05.2025 die vereinfachte

2. Änderung des Bebauungsplanes "Heldenstein Nord-Ost" beschlossen.

Der bestehende Bebauungsplan lässt bisher eine Vollgeschoss und ein Dachgeschoss zu. Aufgrund immens gestiegener Baukosten und Grundstückspreise, sowie dem Ziel der Regierung "innen vor außen" ist es sinnvoll, diese Vorgaben aufzuweiten und eine dichtere Bebauung zuzulassen.

Auch haben sich die Gegebenheiten des Baugebietes verändert. Nach Westen hin schließen inzwischen neue Baugebiete an, der ehemalige Ortsrand ist nicht mehr vorhanden. Im angrenzenden Baugebiet sind zeitgemäß bereits zwei Vollgeschosse zugelassen. Analog dessen wird die Zulässigkeit im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 12 angepasst.

Zur harmonischen Einfügung berücksichtigt die Änderung Abstufungen (Bereiche A und B) zu den angrenzenden Bebauungsplänen und den dort zulässigen Vorgaben, um einen verträglichen Übergang zu schaffen.

Im Sinne des ursprünglichen Bebauungsplanes wird weiterhin auf eine möglichst ruhige Dachlandschaft geachtet, jedoch auch unter Berücksichtigung der Ausnutzung und flächenschonenden Nachverdichtung. So werden nun zwar Dachgauben zugelassen, jedoch mit Einschränkungen und gestalterischen Vorgaben.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Baugebiet liegt nord-westliche der Gemeinde Heldenstein, am Kirchbrunner Feld. Das Baugebiet ist nur noch im Norden an ein freies Feld angebunden. Östlich, südlich und westlich ist es inzwischen in bestehende Wohnbebauung eingebunden.

Die Parzellen sind bereits alle bebaut, die Änderung schafft für die im Geltungsbereich befindlichen Parzellen Möglichkeiten zur Nachverdichtung.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke mit Flurstücknr. 218/4, 218/5, 218/6, 218/7, 218/8, 218/9, 219/7, 219/8, 219/23, 219/24, 219/25, 219/28, 219/31, 219/33, 219/36 und Teilfläche von 219/15 (Fußweg und Teilbereich Erschließungsstraße) der Gemarkung Heldenstein und umfasst rd. 12.440m².

Das Baugebiet kann als nahezu eben angesehen werden. Untergrund ortsüblich sandig, lehmig.

3. Wasserwirtschaft

Lt. Hinweiskarte für Sturzflut und Starkniederschläge ist für einen im Geltungsbereich befindlichen Teibereich der Fl.-Nr. 219/15 der Gemarkung Heldenstein aufgrund der Geländetopographie bei Starkregen mit starkem Abfluss des Niederschlagswassers zu rechnen. Dieser Bereich zeichnet den Fußweg zw. den Parzellen 15 und 16 dar.

Darüber hinaus ist auf Fl.-Nr. 219/33 der Gemarkung Heldenstein ein mäßiger Abfluss nicht auszuschließen. Dieser Bereich ist bereits bebaut. Überschwemmungen sind bis dato nicht bekannt, können jed. nicht ausgeschlossen werden.

Punkt 3 der Festsetzungen legt deshalb für Erweiterungsbauten im gesamtem Änderungsgebiet Höhengoten mit mind. 25cm über dem umgebenden Gelände fest, zudem die Ausführung darunter liegender Bauteile wasserdicht und auftriebsicher. Damit werden potentielle Schäden durch Oberflächenwasser minimiert.

Zudem wird unter Hinweisen auf die Klimaveränderungen und dadurch entstehende Starkregenereignisse hingewiesen.

4. Erschließung

Die Erschließung ist vorhanden. Ggf. zusätzlich erforderliche Stellplätze müssen gem. den gemeindlichen Vorschriften errichtet werden.

Kosten kommen auf die Gemeinde nicht zu.

5. Auswirkungen

Es werden keine negativen Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden Menschen erwartet.

Buchbach, den 20.01.2026

Heldenstein, den 20.01.2026

.....
Architekt

.....
Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin