

The drawing shows a building footprint with a gabled roof. Key features include:

- Roof:** Labeled "Beispiel Baukörper DN 31°" (Example building body DN 31°). The roof slope is indicated as "Bsp. 31°".
- Ground Level:** The existing ground level is shown as a dashed line labeled "bestehendes Gelände". The proposed ground level is shown as a solid line labeled "FFB" (Festsetzung der Baugrenze).
- Building Height:** The maximum height of the building is indicated as "max. 5,90".
- Plot Number:** A circular plot number "16" is shown.
- Dimensions:** A horizontal dimension of "3,00" is shown between the building and the boundary. A vertical dimension of "1,00" is shown for the boundary offset.
- Boundary:** The boundary is labeled "Böschung 1:2" (Slope 1:2).
- Water Level:** A note indicates "Oberflächenwasser darf nicht auf das Nachbargrundstück abgeleitet werden !" (Surface water must not be drained onto the neighboring plot!).

The map shows the village of Heldenstein, which is situated on a hillside. The village is characterized by a dense network of red-shaded buildings. Key roads include the B100 (yellow line) running through the center, and the B101 (red line) running along the right side. The map also shows the B102 (red line) running along the bottom. The village is surrounded by a forested area, indicated by green shading. The map includes labels for various landmarks, such as the 'Maria Schnee' church, the 'Heldenstein' church, and the 'Heldenstein' school. The map also shows the 'Heldenstein' station and the 'Heldenstein' bus stop. The map is titled 'Heldenstein (448)' in the bottom right corner.

"An der Lauterbacher Straße"



GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

M = 1 : 1000

1. Bürgermeisterin Antonia Hansmeier

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN Nr. 27



Dorfgebiet
'An der Lauterbacher Straße'

GEMEINDE HELDENSTEIN
LANDKREIS MÜHLDORF A. INN

FESTSETZUNGEN **UND HINWEISE**

Buchbach, den 04.11.2025
[Satzungsbeschluss 20.01.2026](#)

Der Entwurfsverfasser :

 **THALMEIER**
SEIT 1965 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 1.te Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 'An der Lauterbacher Straße' erstreckt sich über das Grundstück mit Flurstücknr. 32 der Gemarkung Heldenstein.

Aufgeführte Festsetzungen wurden aktualisiert (grün) oder sind informativ nochmal aufgeführt (schwarz). Alle weiteren, hier nicht aufgeführten, zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 27 "An der Lauterbacher Straße" vom 04.11.2003 bleiben durch die '1. Änderung' unberührt und gelten unverändert. Ergänzungen bzw. redaktionelle Änderungen nach Behandlung der Stellungnahmen aus der 1. Auslegung werden blau gekennzeichnet.

Die Nummerierung bezieht sich auf die Nummerierung der Urfassung mit Fassung vom 04.11.2003 infolge dessen in Anlehnung an §9 Abs. 1 BauGB

A. FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Nutzung

1.1.1  Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO

1.1.2  Fläche für die Landwirtschaft
(außerhalb Geltungsbereich der 1. Änderung)

1.2 - 1.4 (keine Änderung)

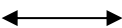
2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen auf noch nicht bebauten Grundstücken oder Grundstücksteilen werden durch Baugrenzen festgesetzt:



Baugrenze (Hauptgebäude) gemäß §23 Abs. 3 BauNVO, gartenseitige Vorbauten (Wintergärten dgl.) dürfen die Baugrenze um max. 2,0m überschreiten.

Die nach örtlicher Satzung vom 01.02.2021 erforderlichen Abstandsflächen sind zu beachten.

2.2  Firstrichtung

2.3  Für den gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt.

2.4 (keine Änderung)

- 2.5 entfällt für Geltungsbereich der 1. Änderung
- 2.6  nur Einzelhaus zulässig mit max. 2 Wohneinheiten
- 2.7 (keine Änderung)
- 2.8 entfällt für Geltungsbereich der 1. Änderung

3. Mindestgröße von Baugrundstücken

(keine Änderung)

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 4.1  Flächen-Umgrenzung für Garagen und Nebengebäude
~~Garagen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Form, Neigung und Dachmaterial einheitlich und ohne Absatz auszuführen. Die erstgebaute Garage hat Vorrang.~~

4.2-4.3 (keine Änderung)

- 4.4 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.

11. Verkehrsflächen und Erschließung

11.1-11.09 (keine Änderung)

- 11.10  Private, nicht einzufriedende Fläche als straßenseitige Vorgartenzone mit Hauszugang / Zufahrt / Garagenzufahrt dgl.

St

als Stauraum bzw. mit PKW-Stellplätzen

Diese Vorgartenbereiche sind von den Grundstückseigentümern je nach Funktion gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser

- 14.1 sämtliche neu anzulegende Parkplätze, Stellplätze, Grundstücks-/ Garagenzufahrten, Eigentümerwege dgl. sind wasserdurchlässig mit Schotterrassen, Wasserdurchlässige Beläge wie Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Öko-Pflaster, und wassergebundene Decken zu befestigen.

14.2 (keine Änderung)

17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes sind nur wie folgt zulässig:
Die natürliche Geländeoberfläche kann im Geländeverlauf nur bis max. 1,00 m Höhenveränderung je Fassadenseite gegenüber dem natürlichen Gelände an dieser Fassade angeböscht/terrassiert oder abgetragen werden.
sh. auch Pkt. 29.01. dieser Festsetzungen.
- 17.2 *(keine Änderung)*
- 17.3 Ausgleich hangseitig:
Nur zulässig im Rahmen der **Schemaschnitt**-Darstellung bis max. **25cm** unter OK FFB im EG auf max. 3,00m Tiefe gemessen ab der Gebäudeaussenkante.
- 17.4 *(keine Änderung)*
- 17.5 Böschungen und Übergänge von Abgrabungen und Ausgleichen **lt. Ziffer 17.3, 17.4 und 29.01** sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriss als auch in den Ansicht- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.
Für vorgenannte Böschungen sind keine Stützmauern zulässig, die Übergänge sind zu beranken und dauerhaft einzugrünen.
- 17.6 *(keine Änderung)*
Ergänzung: Unter Berücksichtigung der Ziffern 17.1, 17.3 und 17.4 sind Terrassen auch hangseitig zugelassen .

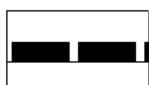
25. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 25.01  Baum, Bestand zu erhalten
- 25.02  Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. §9 Abs. 1 Nr. 25 a) u b) für Laub- und Obstbäume lt. Artenliste
- 25.3-25.13 *(keine Änderung)*

26. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

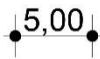
(keine Änderung)

27. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

28. Vermessung



Maßzahl z.B. 5,0 m

29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. **Art. 81** BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Bei der Gestaltung der Gebäude sind folgende wesentliche Gestaltungselemente zu berücksichtigen:

- klar gegliederte, längsgerichtete rechteckige Baukörperform (Seitenverhältnis mind. 5:7)
- geneigtes Satteldach
- **entfällt**

Höhenentwicklung der Gebäude:

29.01

Die Höhenlage der **neuen Bauparzelle** wird auf die **max. zulässige Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden** über NHN entsprechend den Vorgaben aus dem Schemaschnitt festgesetzt.

Der Fertigfußboden (FFB) des Erdgeschosses muss mind. 25 cm über dem unmittelbar umliegenden Gelände liegen, um Schäden durch Überflutungen nach z.B. Starkregenereignissen zu vermeiden.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

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

Die natürliche Geländeoberfläche kann im Geländeverlauf nur bis max. 1,00 m Höhenveränderung je Fassadenseite gegenüber dem natürlichen Gelände an dieser Fassade angeböscht/terrassiert oder abgetragen werden.

29.02

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK-Erdgeschoss-Fertigfußboden bis zum Schnittpunkt der Aussenkante-Umfassungsmauer mit Oberkante Dachhaut an der Traufseite des Gebäudes. Die Wandhöhe H wird wie folgt festgesetzt:

II H max. 5,90 m

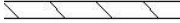
II H max. 6,40 m

29.03

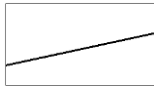
(keine Änderung)

Ergänzung: Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

- 29.04 (keine Änderung)
- 29.05 II Als Dacheindeckung werden naturrote, braune und dunkle Ziegel oder Dachsteine festgesetzt
- II Als Dacheindeckung werden naturrote Ziegel oder Dachsteine festgesetzt
- Diese Festsetzung bezieht sich jeweils auch auf die zugehörigen Garagen und Nebengebäude-.
- Bei Garagen und Nebengebäuden sind auch begrünte Flachdächer zulässig.
- 29.06 bis 29.07 (keine Änderung)
- 29.08 entfällt für Geltungsbereich der 1. Änderung
- 29.09 (keine Änderung)
- 29.10 entfällt für Geltungsbereich der 1. Änderung
- 29.11 (keine Änderung)
- 29.12 **Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen**
(keine Änderung)
Ergänzung:
Alle zu entleerenden Müllbehälter müssen am jeweiligen Entleerungstag auf privatem Grund an der Kirchstraße bereit gestellt werden. Die aufgestellten Behälter dürfen den Verkehr und die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen.
- 29.13 **Einfriedungen**

(keine Änderung)
- 29.14 
Die Errichtung von Mauern, Stützmauer u.- Einfriedungssockeln , die über das Gelände herausragen ist nur im mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Bereich zulässig. Maximale Höhe 1,0m über Gelände/bestehendem Gelände. Ansonsten unzulässig.
- 29.15 (keine Änderung)
- 29.16 An den Grenzen zwischen Nachbargrundstücken sowie entlang den süd- und östlichen Grundstücksgrenzen Parz. 1 bis 7 und 16 sind anstelle der Holzzäune auch max. 1,00m hohe Maschendrahtefriedungen mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern zulässig.
- 29.17 entfällt für Geltungsbereich der 1. Änderung

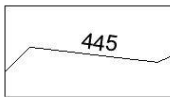
B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE



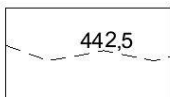
vorhandene Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung



ca. Höhenlinien , 5,0 m Raster, z.B: 445m DGM5



ca. Höhenlinien , 2,5 m Raster, z.B: 442,5m DGM5

32

Flurstücknummer, z.B. 32



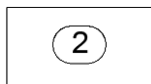
bestehende Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



vorgeschlagene Baukörper (unverbindlich)



Parzellennummer (Nummerierung einer Bauparzelle), z.B: 2



Baum, Bestand außerhalb Geltungsbereich

Denkmalpflege

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

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.

Wasserwirtschaft

Grundwasser

Sollte im Zuge des Kellerbaus eine Wasserhaltung notwendig werden, (Grundwasserabsenkung) ist hierfür rechtzeitig beim Landratsamt Mühldorf am Inn, Wasserrecht, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Oberflächen- und Niederschlagswasser

Durch die Klimaveränderung nehmen Starkregenereignisse wie z.B. Gewitter und Hagel an Häufigkeit und Intensität stetig zu. Dadurch können zunehmend häufig Überflutungen auch im Bereich von Straßen und Privatgrundstücken auftreten. 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 ! (z.B: Ausführung von hangseitigen Öffnungen wasserdicht, Gartengestaltung zum ungehinderten Ablauf von Niederschlagswasser usw.)

Information: Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums:

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

Dem Bauherren kann in diesem Zuge der Abschluss einer Elementarschadensversicherung empfohlen werden. (Info Flyer: Voraus denken- elementar versichern des STMUV

<https://www.elementar-versichern.de/>

Hanglage und Außeneinzugsgebiet

Oberflächenwasser, u.A. aufgrund der Hanglage nach Osten, darf nicht auf Nachbargrundstücke abgeleitet werden. Die schadensfreie Ableitung des Oberflächenwassers ist in der Gebäude- und Außenanlagenplanung und Umsetzung zu beachten.

§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist zu berücksichtigen.

Versorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch den Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz.

Die Standardschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen.

Deutsche Telekom

Die bestehenden Leitungen der Telekom dürfen durch die Baumaßnahmen nicht geändert oder beschädigt werden.

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist das Merkblatt " Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 2013 zu beachten. Durch Baumpflanzungen darf weder der Bau, noch die Unterhaltung und Erweiterung von Leitungen, wie z.B. Telekommunikationslinien, behindert werden.

Immissionen Landwirtschaft

Durch nördlich und östlich angrenzende landwirtschaftliche Grundstücksnutzung können im ortsüblichen Umfang mögliche Belästigungen mit Lärm, Geruch und Staub zu üblichen als auch zu unüblichen Zeiten auftreten. Dies ist von den Bauwerbern hinzunehmen.

Brandschutz

Eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für die Feuerwehr sind sicherzustellen.

Allgemeine Angaben zur Pflanzung

Bei der Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ist das Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten. (z.B: Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern)

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist zudem 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

Kartengrundlage :

Amtlicher Lageplan M 1 : 1000
Gemeinde Heldenstein

Maßentnahme : Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet ! Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 27 " An der Lauterbacher Straße" der Gemeinde Heldenstein, Landkreis Mühldorf a. Inn

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Gemeinderat Heldenstein hat die vereinfachte 1. Änderung des Bebauungsplanes " An der Lauterbacher Straße" beschlossen.

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

In der Urfassung des Bebauungsplanes wurde für den Geltungsbereich der 1.Änderung nur der Baubestand erfasst, jedoch keine Erweiterungs-oder Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen. Dies soll nun mit der geplanten Änderung erfolgen, um der nächsten Generation eine Möglichkeit zu schaffen, am Heimatort zu bleiben. Das Grundstück ist für heutige Verhältnisse sehr groß, eine Nachverdichtung ist verträglich einzufügen.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit

Das Baugebiet liegt im Dorfkern von Heldenstein. Östlich der Pfarrkirche St. Rupert (D-1-83-120-1) und süd-östlich der alten Schule (D-1-83-120-2), beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Nördlich und östlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Ein im Zuge des 2003 aufgestellten Bebauungsplanes geplanter Rinderstall auf Fl.St.Nr. 31/3 wurde bis dato nicht errichtet. Das Grundstück wird derzeit mit Pferdehaltung genutzt. Im Zuge der Betriebsnachfolge des angrenzenden Betriebes wurde auf einem ca. 400m östlich gelegenen Grundstück ein entsprechend großer Schweinestall errichtet.

Im Süden befindet sich ein Wohnhaus mit Garage.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.St.Nr. 32 und ist ca. 1.370m² groß.

Das Grundstück besitzt ein leichtes Gefälle, von Nord-West nach Süd Ost ca. 2,20m, ca. 5% und kann im wesentlichen als relativ eben bezeichnet werden. An der östlichen Grundstücksgrenze ist das Gelände stark angeböscht, ca. 1,60m auf einer Tiefe von 3m.

3. Erschließung

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine private Anliegerstraße, die auch als Zufahrt zu den Stellplätzen der alten Schule dient.

Die innere Erschließung verläuft nördlich und Nord-östlich des bestehenden Wohnhauses, teilweise über ein Teilstück der Fl.St.Nr. 17. Für diese Nutzung besteht aktuell keine Grunddienstbarkeit, sondern ist über eine mündliche, bereits jahrzehnte bestehende Vereinbarung geregelt.

Für die neue Baumaßnahme soll die Erschließung westlich des bestehenden Wohnhauses, auf eigenem Grundstück, erfolgen.

Kosten kommen auf die Gemeinde nicht zu.

4. Wasserwirtschaft

Der Änderungsbereich liegt an einem nach Osten exponierten Hang.

Eine Veränderung des Verlaufs des Oberflächenwassers bzw. wild abfließenden Wassers ist nicht zu erwarten, somit auch keine Verschlechterung der Unterlieger, da ein Zulauf von Westen durch die vorhandene Bebauung durch Garagen und Stützmauern sowohl auf dem Grundstück als auch auf dem Nachbargrundstück bereits ausgeschlossen werden kann.

Zuflussmöglichkeit besteht durch die Anliegerstraße, jedoch ist dieser Verlauf im Bestand nach Osten unverändert und bleibt unberührt.

Mögliche Gefahren durch Oberflächenwasser aus z.B. der südlichen, bestehenden Siedlung müssen durch hochwasserangepasste Bauweise und Aussenanlagengestaltung gem. Festsetzung Pkt. 29.01. und den Hinweisen zur Wasserwirtschaft minimiert werden.

5. Auswirkungen

Die Planung wird sich aufgrund der vorhandenen Erschließung und der Lage in zweiter Reihe nicht negativ auf die Umgebung auswirken.

Buchbach, den 04.11.2025
Satzungsbeschluss 20.01.2026

Heldenstein, den 04.11.2025
Satzungsbeschluss 20.01.2026

Architekt

Antonia Hansmeier, 1. Bürgermeisterin