

Gemeinde **Hebertshausen**  
Lkr. Dachau

Bebauungsplan „Am Höllberg – West II“

Planfertiger **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München  
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Heb 2-54

Bearbeiter: Martin/Dörr  
Neudecker/Berchtold

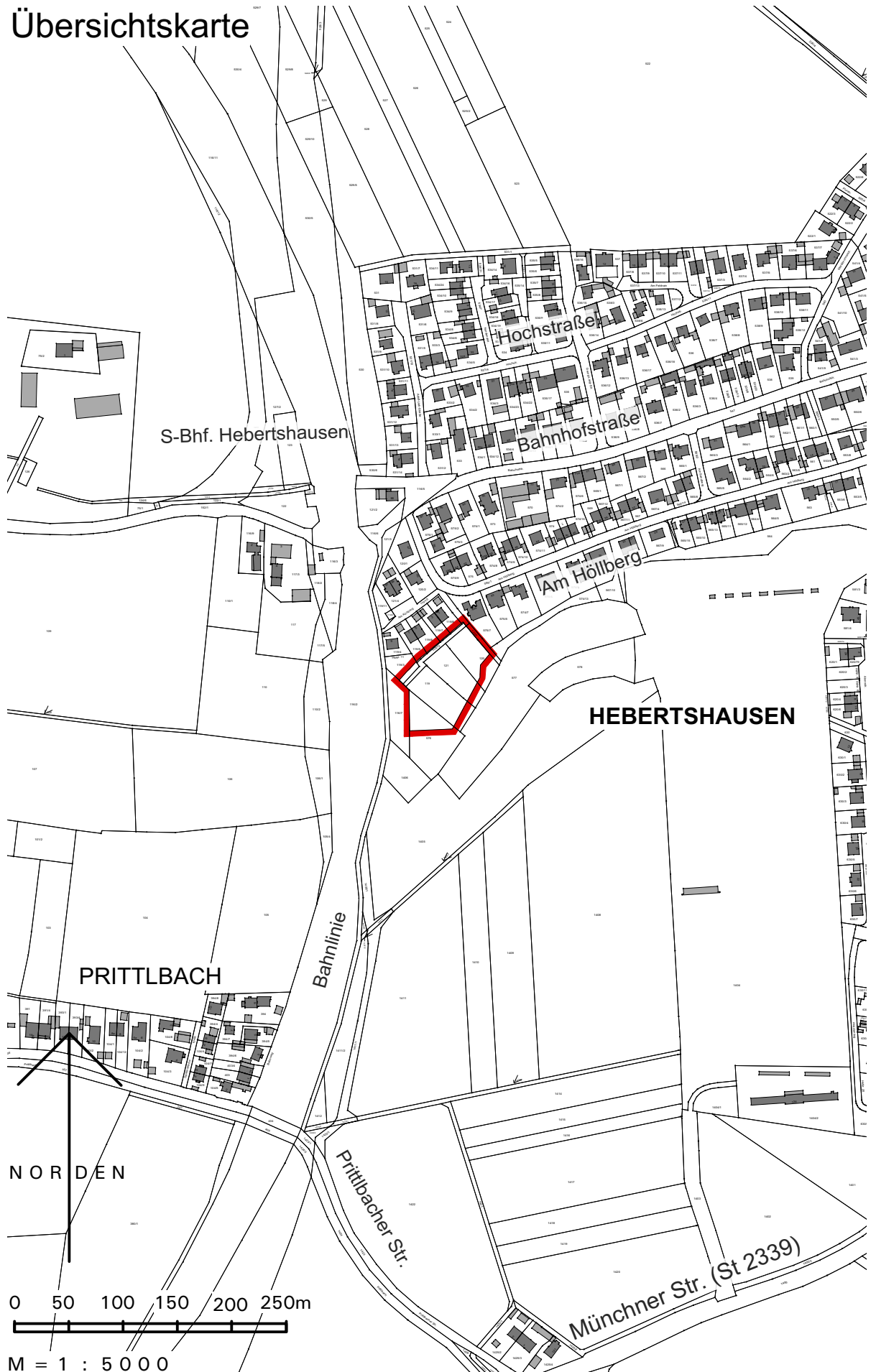
Plandatum 17.07.2018 (Entwurf)



## Satzung

Die Gemeinde Hebertshausen erlässt aufgrund der §§2, 4, 10 und 13b Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

# Übersichtskarte






Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Am Höllberg – West“ in der Fassung vom 21.04.2009.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 110 höchstzulässige Grundfläche in qm pro Baugrundstück für das Hauptgebäude (innerhalb des Bauraums), z. B. max. 110 qm

3.2 Die Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf für

- erdgeschossige Anbauten um 18 qm
- für Überdachungen von Terrassen und Pergolen ohne Seitenwände um 25 qm überschritten werden.

Eine Überschreitung des Bauraums ist für vorher genannte Anlagen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

3.3 Die Grundfläche nach 3.1 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 100% überschritten werden.

3.4 492,80 Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe in m ü NN, Abweichungen von  $\pm 10$  cm sind zulässig, z.B. 492,80 m ü NN

3.5 Die Wandhöhe darf maximal 6,2 m betragen.

Bei Wandhöhen bis 3,6 m sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von 40-50° zulässig. Bei Wandhöhen über 3,6 m bis 6,2 m sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15-25° zulässig.

Die Wandhöhen werden ab OK Erdgeschoss-Rohfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut / Außenwand gemessen.

Pro Doppelhaus ist jeweils eine einheitliche Dachneigung bzw. Wandhöhe zu wählen.

## 4 Baugrenze, Bauweise

### 4.1 Baugrenze

Balkone dürfen die Baugrenze in einer Tiefe von max. 1,5 m und in einer Breite von max. ein Drittel der Gebäudewand überschreiten.

### 4.2 Bauweise

#### 4.2.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

#### 4.2.2 Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

#### 4.2.3 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

#### 4.2.4 Pro Doppelhaus und Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.

#### 4.3 Die Geltung des Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.

## 5 Bauliche Gestaltung

### 5.1 Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe, bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.

### 5.2 Für Hauptgebäude der Einzel- oder Doppelhausbebauung sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dächer sind mit mittigem First und gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen auszubilden. Bei Doppelhäusern sind die beiden Haushälften mit gleicher Neigung und gleichem Bedachungsmaterial auszubilden. Für Garagen und Nebengebäude sowie eingeschossige Gebäudeteile sind auch geringere Neigungen zulässig, mindestens jedoch 10°.

### 5.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss sind bei Dachneigungen von 40- 50° stehende Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben/ Zwerchgiebel darf ein Drittel der Hauslänge pro Hausseite/Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,8 m, der Zwerchgiebel eine Breite von 3 m nicht überschreiten. Der Dachüberstand an der Traufe darf 0,6 m und am Giebel (Ortgang) 0,3 m nicht überschreiten. Bei Gauben und Zwerchgiebeln sind keine Dachüberstände zulässig. Dachaufbauten auf Garagendächern sind nicht zulässig.

### 5.4 Hauptfirstrichtung

### 5.5 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind, soweit sie nicht in den Gebäuden untergebracht sind, gestalterisch in die Einfriedung zu integrieren und dicht abzupflanzen. Die freie Aufstellung von Fertigbetonboxen ist unzulässig.

## 6 Öffentliche Verkehrsfläche

- 6.1  Fahrbahn
- 6.2  Straßenbegrenzungslinie

## 7 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude


- 7.1  Fläche für Carports und Garagen

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

- 7.2 Offene Stellplätze sind bis auf den in nach Festsetzung 8.3 gekennzeichneten Flächen überall auf dem Grundstück zulässig.
- 7.3 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.
- 7.4 Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Pflaster mit weiter, ungebundener Fuge, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, Schotterrasen, Kies, wassergebundene Decke, o. ä.).
- 7.5 Für die Anzahl der Garagen/Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der gemeindlichen Stellplatzsatzung, siehe hierzu auch Teil C Nachrichtliche Übernahmen Punkt 2.

Abweichend davon ist für Einliegerwohnungen bis 50 qm Wohnfläche nur ein Stellplatz nachzuweisen.

## 8 Grünordnung

- 8.1  zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen, soweit die Funktion der Gestaltung des Straßenraums erhalten bleibt.

- 8.2 Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum zu pflanzen. Zeichnerisch dargestellte Bäume sind anrechenbar.

- 8.3  Gartenzone

Die so gekennzeichneten Flächen sind von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten.

#### 8.4 Fläche zum Pflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen Gehölze mit einem max. Abstand in der Reihe von 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten. Zu Baugrundstücken ist ein Abstand von 1 m einzuhalten. Es sind Bäume und Sträucher im Verhältnis 1:10 zu verwenden. In Angrenzung zum Baugrundstück sind Einfriedungen zulässig, ansonsten lediglich temporär zum Schutz vor Verbiss. Die Versickerung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet ist zulässig.

- 8.5 Für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sind standortgerechte heimische Laubbäume mindestens zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden. Für Strauchpflanzungen sind standortgerechte autochthone Sträucher, einmal verpflanzt, 8 Triebe, 100 – 150 cm, zu verwenden. Für Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche sind Heister, einmal verpflanzt, 150 – 200 cm, zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind bei Verlust in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.

### 9 Einfriedungen

Einfriedungen sind als sockelfreie Staketen- oder senkrechte Holzlattenzäune in einer maximalen Höhe von 1,2 m und mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen. An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit maximal 1,1 m Höhe zulässig.

### 10 Vermaßung



Maßzahl in Metern

### 11 Immissionsschutz

#### 11.1 Grundrissorientierung

Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:1989-11 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) (Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen, Kinderzimmer sowie Wohnküchen) die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind. Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 3.1 und Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 29.05.2018 – 5694.2 / 2018 – FB dargestellt.

#### 11.2 Passive Schallschutzmaßnahmen:

Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen, so sind an den entsprechenden Fassadenseiten Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte


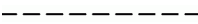
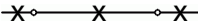



Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. kalte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben etc.) zulässig.

Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

### 11.3 Nachweis nach DIN 4109:1989-11 zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens ist ein Schallschutznachweis nach DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt 5.5 der DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind. Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 29.05.2018 – 5694.2 / 2018 – FB dargestellt.


## B Hinweise

- |    |   |   |
|----|---|---|
| 1  |  | Grundstücksgrenze   |
| 2  |  | vorgeschlagene Grundstücksgrenze  |
| 3  |  | aufzuhebende Grundstücksgrenze  |
| 4  | 121   | Flurstücksnummer, z.B. 121  |
| 5  |  | bestehende Haupt- und Nebengebäude  |
| 6  | ▼ 492,81  | Oberkante Straßendecke in m ü NN,<br>z.B. 492,81 m ü NN   |
| 7  |  | Höhenlinien in müNN   |
| 8  |  | Böschung mit bestehenden Eichen   |
| 9  |   | Die Freiflächengestaltung entsprechend den festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.   |
| 10 |   | <p><b>Gelände</b></p> <p>Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürlichen Geländeverzug und Böschungen auszugleichen. Im Bauantrag sind vorhandene und geplante Geländehöhen darzustellen bzw. in den Schnitten, Grundrissen, Ansichten nachzuweisen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren nach BayBO.</p> |



- 11 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 12 Wasser, Abwasser  
Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser sowie wild abfließendes Oberflächenwasser zu sichern. Es wird empfohlen, Keller, Kellerfenster und Lichtschächte druckwasserdicht auszubilden. Um Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser an Gebäudeöffnungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Fertig-Fußboden und dem geplanten Gelände zu achten. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen.
- Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW – zu entnehmen.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen.
- 13 Bodendenkmäler  
Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gegeben werden müssen.
- 14 Grünordnung  
Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.
- 15 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Hebertshausen, Am Weinberg 1, 85241 Hebertshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt bei Deutschen Patentamt.

## C Nachrichtliche Übernahmen

- 1  kartiertes Biotop Nr. 7734-0034-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung
  
- 2 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen in der jeweils gültigen Fassung ist Bestandteil dieser Satzung und gilt in allen Punkten, sofern in dieser Satzung keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2018.  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;  
keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Hebertshausen, den .....

.....  
(Richard Reischl, erster Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

### Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

### Öffentliche Auslegung (§§ 13b und 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB)

2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 (gebilligt mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.07.2018) gegeben.

### Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

#### (§§ 13b und 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 1 BauGB)

3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 gegeben.

### Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)

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

Hebertshausen, den .....

(Siegel)

.....  
(Richard Reischl, erster Bürgermeister)

### Ausfertigung (Art. 26 Abs. 2 GO)

5. Ausgefertigt

Hebertshausen, den .....

(Siegel)

.....  
(Richard Reischl, erster Bürgermeister)

### Bekanntmachung Satzungsbeschluss – Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hebertshausen, den .....

(Siegel)

.....  
(Richard Reischl, erster Bürgermeister)