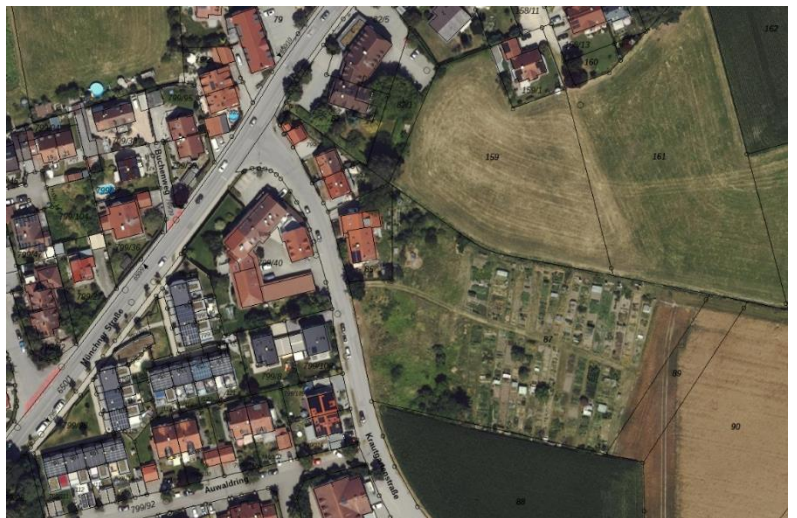
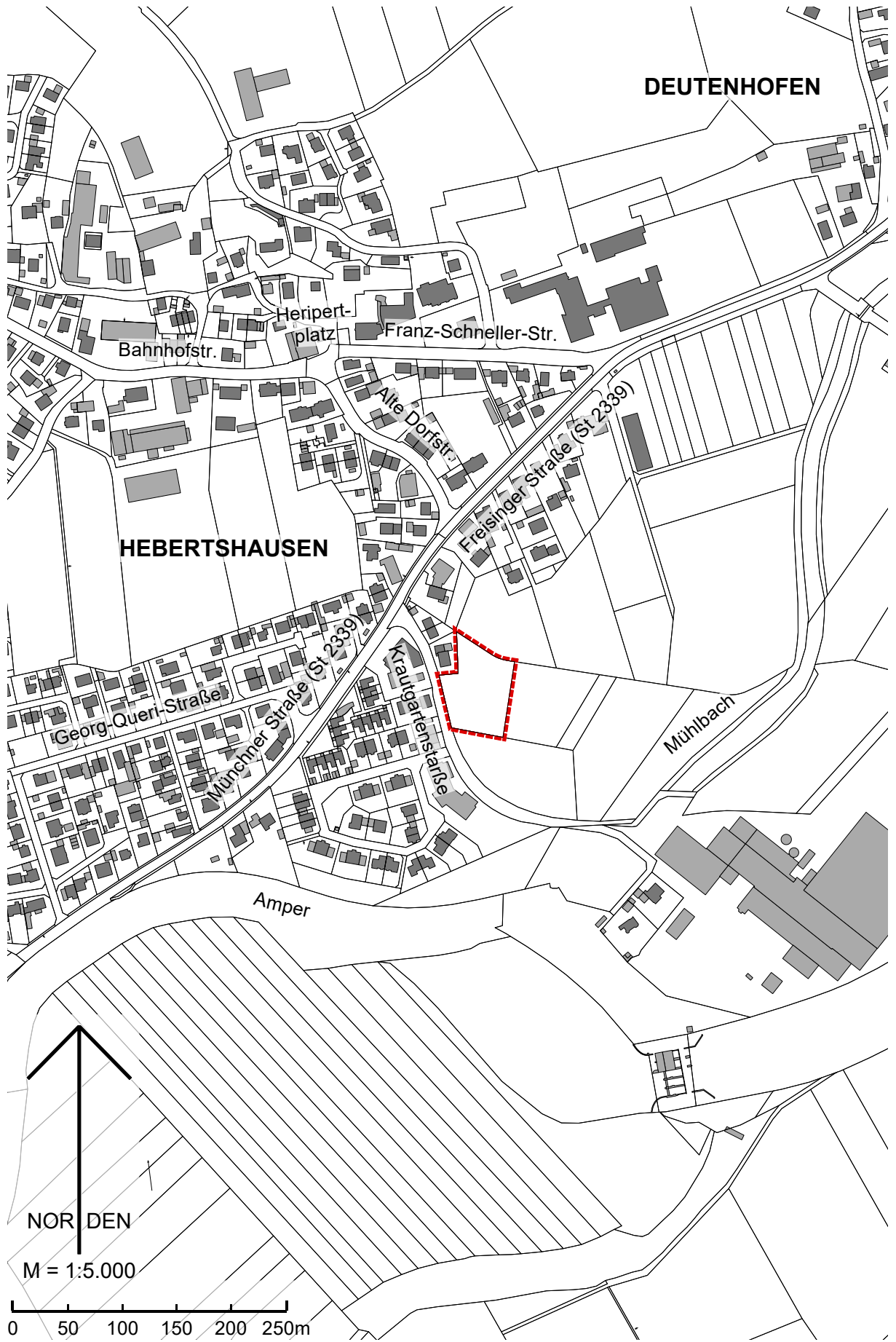


Gemeinde	Hebertshausen Lkr. Dachau	
Bebauungsplan	Krautgartenstraße, Ärztehaus 1. Änderung (Neuaufstellung)	
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de	
Bearbeitung	Berchtold	QS: Goe
Aktenzeichen	HEB 2-67	
Plandatum	18.04.2023 (Vorentwurf) (textliche Änderungen gegenüber Bebauungsplan Krautgartenstraße, Ärztehaus i.d.F.v. 23.02.2021 in roter Schrift)	



Satzung

Die Gemeinde Hebertshausen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022

planzeichnerische Änderungen

- FS 3.5: Erhöhung der Wandhöhen (MI1: bisher 6,5 m; MI2: bisher 10,0 m)
- FS 3.6 (neu): Ergänzung von Firsthöhen (MI1 & 2)
- FS 4.3: Änderung Baugrenzen (nur MI2)
- FS 4.4 (neu): Ergänzung Baugrenzen für Terrassen und Balkone (MI1 & 2)
- FS 5.2 & 5.3 (alt): Entfall von Baugrenzen für Stellplätze und Carports (MI1 & 2)
- FS 7.1 & 7.2: Ergänzung von Eckausrunden der Verkehrsfläche bei Krautgartenstr.
- FS 8.2: Anpassung Standorte zu pflanzender Bäume (nur MI2)
- FS 8.3 (neu): Ergänzung einer Fläche zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern
- FS 10.2: Anpassung Versickerungsflächen



Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Planzeichnung und Festsetzungen des Bebauungsplans Krautgartenstraße, Ärztehaus i.d.F. vom 23.02.2021.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

MI

Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

Ausnahme: zulässige Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung, ~~Zahl der Wohneinheiten~~


3.1 **GR 210** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 210 qm

3.2 Die Grundfläche nach 3.1 darf für Terrassen inkl. deren Überdachung sowie Balkone im MI 1 um ~~75~~ 100 qm, im MI 2 um 50 qm überschritten werden.

~~Eine Überschreitung des Bauraums ist für vorher genannte Anlagen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Terrassen im MI 1 dürfen den Bauraum bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschreiten.~~

~~Die Länge der jeweiligen Überschreitung des Bauraums ist auf 6,0 m begrenzt, für Terrassen im MI 1 auf 15,0 m.~~

3.3 Die Grundfläche nach Festsetzung 3.1 und 3.2 darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO im MI 1 um ~~150~~ 160 v.H., im MI 2 um 180 v.H. überschritten werden.

3.4  **471,8** Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens in Meter über Normalhöhen-Null (NHN), ~~Abweichungen von ±10 cm sind zulässig~~, z.B. 471,8 m ü. NHN

~~Die Ausbildung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist mit einem Unterschied von ±10 cm zulässig.~~

3.5 **WH 11,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 11,0 m
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.6 **FH 13,0** maximal zulässige Firsthöhe in Meter, z.B. 13,0 m
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

~~3.7 Es sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ein Doppelhaus zählt dabei als ein Wohngebäude.~~

4 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise ~~und Abstandsflächen~~

4.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

4.3  Baugrenze

4.4 **T** Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Terrassen und Balkone zulässig.
Die Länge von Balkonen darf insgesamt maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite betragen.
Die Tiefe von Balkonen beträgt max. 2,5 m.

5 ~~Carports~~, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird folgendes festgesetzt:

Wohngebäude:


Bei Zwei- und Mehrfamilienhäuser ist je Wohneinheit mit einer Größe bis einschließlich 60 qm Nutzungsfläche (nach DIN 277:2021-08) 1 Stellplatz erforderlich.

Je Wohneinheit mit einer Größe ab 60 qm Nutzungsfläche (nach DIN 277:2021-08) sind 2 Stellplätze erforderlich.

Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

Für Büro- und Verwaltungsräume allgemein ist 1 Stellplatz je angefangene 40 qm Nutzungsfläche (nach DIN 277:2021-08) erforderlich.

Für Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.) ist 1 Stellplatz je angefangene 30 qm Nutzungsfläche (nach DIN 277:2021-08), mindestens jedoch 3 Stellplätze, erforderlich.

5.2  Fläche für Stellplätze
~~Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Flächen für Carports zulässig.~~


Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch innerhalb der Bereiche gem. der Festsetzungen 8.3 und 10.2 sowie der nachrichtlichen Übernahme B2.

Stellplätze sind durch Pflanzung eines Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.



- 5.3 Ca Fläche für Carports
~~Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.~~
- 5.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.5 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von insgesamt ~~20 qm~~ 40 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Grundfläche gemäß 3.3 ist zu beachten.
- 5.7 Die zulässige Wandhöhe für ~~Carports und~~ Nebenanlagen (~~z.B. Gartenhäuser~~) wird mit max. ~~3,0 m~~ 2,6 m festgesetzt. Sie wird gemessen ~~vom natürlichen Gelände von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden~~ bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
- 6 Bauliche Gestaltung, Geländeänderungen und Einfriedungen
- 6.1 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.
- 6.2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer ~~und Walmdächer~~ mit mittigem First und gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen zugelassen.
~~Im MI 1 beträgt die zulässige Dachneigung 10-25°, im MI 2 40-50°.~~
Zulässige Dachneigungen betragen bei gering geneigten Dächern 10-25°, bei steileren Dächern 40-50°.
- Bei Doppelhäusern sind die beiden Haushälften mit gleicher Dachneigung und gleichem Bedachungsmaterial auszubilden.
- Für ~~Carports~~ Garagen und Nebengebäude sowie eingeschossige Gebäudeteile sind ~~auch geringe~~ Dachneigungen ~~zwischen 10° und 25°~~ zulässig. ~~mindestens jedoch 10°.~~
- 6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- ~~Zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss sind bei Dachneigungen von 40-50° Dachaufbauten sind nur als~~ stehende Dachgauben und Zwerchgiebel ~~und erst ab einer Dachneigung von 40°~~ zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben/ Zwerchgiebel darf ein Drittel der Hauslänge pro Hausseite/Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf eine Breite von 2,5 m, der Zwerchgiebel eine Breite von 5 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.

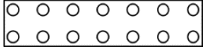
- 6.4 ~~Als Dacheindeckung sind keine glänzenden oder reflektierenden Materialien zulässig.~~
Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind ausschließlich nicht glasierte Ziegel-Deckungen (Tonziegel und Betondachsteine) zu verwenden.
- 6.5 ~~Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.~~
Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie nur mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig.
- 6.6 ~~An den Außenfassaden der baulichen Anlagen sind nur helle Farben zulässig. Grelle Farben, reflektierendes oder glänzendes Material sind nicht zulässig.~~
- 6.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- ~~6.8 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.~~
- 6.9 Lichtgräben und Abgrabungen sind nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Abgrabungen zur Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser. Aufschüttungen sind bis zur Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig. Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereiches sind beizubehalten.
- 6.10 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 10 cm herzustellen. Sie sind als Staketen- oder senkrechte Holzlattenzäune mit einer maximalen Höhe von 1,2 m auszuführen. An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie

8 Grünordnung

- 8.1  zu erhaltender Baum
- 8.2  zu pflanzender Baum
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

- 8.3  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Im MI 1 sind ~~entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von bis zu 6,0 m zehn~~ **neun** Laubbäume und ~~30~~ **27** Sträucher zu pflanzen.
- Im MI 2 sind ~~entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze in einem Abstand von bis zu 6,0 m~~ drei Laubbäume und sechs Sträucher zu pflanzen.
- 8.4 Entlang des Höllgrabens gem. Festsetzung 10.1 sind in einem Abstand von bis zu 8,0 m acht Laubbäume und acht Sträucher zu pflanzen. Die Laubbäume sind dort gruppiert (**s. Hinweis C12.1**) mit jeweils bis zu drei Bäumen anzupflanzen.
- 8.5 ~~Zusätzlich zu den Pflanzungen gemäß Festsetzung 8.2 und 8.3 sind im MI 1 fünf und im MI 2 vier weitere Laubbäume und jeweils neun Sträucher zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Baumpflanzungen einzuhalten.~~
- ~~Festgesetzte Bäume gem. 5.2 sowie vorhandene Bäume, die der Mindestpflanzqualität gem. 8.6 entsprechen, sind anzurechnen.~~
- Im MI 1 sind zusätzlich zu den Pflanzungen gemäß Festsetzung 8.3 insgesamt zehn Laubbäume und fünf Sträucher, im MI 2 insgesamt sechs Laubbäume und drei Sträucher zu pflanzen.
- Die festgesetzten Bäume gemäß Festsetzungen 5.2, 8.1 und 8.2 sowie vorhandene Bäume, die der Mindestpflanzqualität gemäß Festsetzung 8.6 entsprechen, sind anzurechnen.
- 8.6 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind als standortgerechte und zertifiziert gebietseigene Gehölze zu pflanzen und müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen (**Mindestpflanzqualität**):
- Pflanzgröße Bäume: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm
 - Pflanzgröße Sträucher: einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm
- 8.7 ~~Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität nachzupflanzen.~~ Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 8.8 Dem Bebauungsplan wird die externe Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1295, Gemarkung Ampermoching, mit einer Flächengröße von 1.670 qm zugeordnet.
- Die Flächen werden vom gemeindlichen Ökokonto abgebucht.
- Aufwertungsziel der externen Ausgleichsfläche ist eine Extensiv- bzw. Streuwiese. Die Pflegemaßnahmen gemäß der Planung zur Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 1295 vom 01.02.2011 durch TOPgrün GmbH sind umzusetzen.

9 Immissionsschutz

~~Der durch die geplanten Nutzungen entstehende Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu quantifizieren.~~ Eine Durchführung von Bauanträgen im Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO ist für die Errichtung eines Ärztehauses nicht zulässig. ~~Ausgenommen hiervon sind Vorhaben, die ausschließlich dem Wohnen dienen.~~ Der durch die geplante Nutzung eines Ärztehauses entstehende Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren zu quantifizieren.

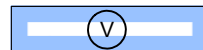
10 Wasserwirtschaft

10.1



Wasserfläche (Höllgraben)

10.2



Flächen für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen

10.3

Untergeschosse sowie Lichtschächte, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht und auftriebssicher gegen Grundwasser auszuführen.

11 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1



Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} des Bemessungshochwassers HQ_{extrem} (Ermittlungsdatum 14.02.2019)

2



Gewässerrandstreifen

Die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sind zu beachten.

C Hinweise

1

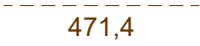

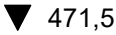






bestehende Grundstücksgrenze

2

87

Flurstücksnummer, z. B. 87

- 3  Natürliches Gelände: Höhenlinien mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull gemäß Vermessung vom 21.04.2020 durch Menzel – Ingenieurbüro für Vermessung, z.B. 471,4 m ü. NHN
- 4  Böschung gemäß Vermessung vom 21.04.2020 durch Menzel – Ingenieurbüro für Vermessung
- 5  Höhenpunkte mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull (Kanaldeckel/Wasserspiegel) gemäß Vermessung vom 21.04.2020 durch Menzel – Ingenieurbüro für Vermessung, z.B. 471,5 m ü. NHN
- 6  bestehende Bebauung
- 7  geplante Bebauung
- 8  geplante Stellplätze
- ~~9 ———— Stellplätze
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.~~
- ~~10 ———— Abstandsflächen
Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.~~
- 11 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Hebertshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung (mit Abweichungen gem. Festsetzung A5.1)
 - Abstandsflächensatzung
 - Spielplatzsatzung
- 12 Grünordnung
- 12.1  Bepflanzungsvorschlag der zu pflanzenden Bäume und Sträucher gemäß Festsetzung A8.3.
- 12.2 Die Freiflächengestaltung entsprechend den festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.
- 12.3 Bei Baumpflanzungen ist gemäß Art. 48 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) gegenüber landwirtschaftlichen Grundstücken, deren wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2 m Wuchshöhe ein Abstand von mind. 4 m einzuhalten.
Ausgenommen hiervon sind gem. Art. 50 Abs. 2 AGBGB Stein- und Kernobstbäume sowie Bäume, die sich in einem Hofraum oder einem Hausgarten befinden.

- 12.4 Gehölzpflanzungen entlang des Höllgrabens sollen vor Verbiss **durch Biber, z.B. mit Drahtgeflecht**, geschützt werden.
- 12.5 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 12.6 ~~Die Gehölzpflanzungen sollen spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Zu pflanzende Bäume und Sträucher sollen bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode ersetzt werden.~~ Die Pflanzung folgender Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume 1. Ordnung		Einstufung gem. Rote Liste Bayern 2003
Acer platanoides	- Spitz - Ahorn	ungefährdet
Acer pseudoplatanus	- Berg - Ahorn	ungefährdet
Alnus glutinosa	- Schwarz - Erle	ungefährdet
Betula pendula	- Hänge - Birke	sicher ungefährdet
Fagus sylvatica	- Rot - Buche	sicher ungefährdet
Salix alba var. alba	- Silber - Weide	Vorwarnstufe
Tilia cordata	- Winter - Linde	ungefährdet
Quercus robur	- Stiel - Eiche	ungefährdet
Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	- Feld - Ahorn	ungefährdet
Carpinus betulus	- Hainbuche	ungefährdet
Juglans regia	- Walnuß	häufiger Neophyt
Populus tremula	- Zitter - Pappel	ungefährdet
Prunus avium	- Vogel - Kirsche	ungefährdet
Sorbus aucuparia	- Eberesche	ungefährdet
weitere Sträucher		
Euonymus europaea	- Gewöhnliches Pfaffenhütchen	ungefährdet
Cornus mas	- Kornelkirsche	gefährdet
Ligustrum vulgare	- Gewöhnlicher Liguster	ungefährdet
Lonicera xylosteum	- Gewöhnliche Heckenkirsche	ungefährdet
Prunus padus	- Traubenkirsche	ungefährdet
Prunus spinosa	- Schlehe	ungefährdet
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn	ungefährdet
Rosa canina	- Hunds - Rose	ungefährdet
Ribes alpinum	- Alpen - Johannisbeere	Vorwarnliste
Salix caprea	- Sal - Weide	sicher ungefährdet
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball	ungefährdet
Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball	ungefährdet

- 13 Artenschutz
Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älterer Efeu) und Gebäuden dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine besonders bzw. streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten oder der von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 44 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3 BNatSchG). Bei Vögeln gilt dies vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 01. März

bis 30. September. Gebäude sind vor einem Abriss oder Umbau auf das Vorhandensein von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu untersuchen. Ggf. ist vorab eine Kontrolle durch Fachpersonal durchzuführen.

Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss oder -umbau sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen. Bei Baumfällungen oder Gehölzbeseitigungen ist der grundsätzliche Verbotszeitraum des § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG (01.03. – 30.09.) zu beachten. Ausnahmen sind nur unter § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG genannten Fällen zulässig.

Zu Beleuchtungszwecken sollten nur insektenschonende Leuchtmittel verwendet werden (LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin bzw. Natriumdampflampen). Eine direkte Abstrahlung seitlich in die freie Landschaft bzw. senkrecht nach oben ist zu vermeiden.

14 Wasserwirtschaft

Sämtliche Bauvorhaben sind vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

14.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

14.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss.

Auf hohe Grundwasserstände wird hingewiesen. Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet oder aufgeschlossen wird, ist dies dem Landratsamt Dachau mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAwS) zu beachten und das Landratsamt Dachau zu beteiligen.

- 15 Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 16 Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.
- 17 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 18 Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dachau zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht 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.
- 19 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
 - Gemeinde Hebertshausen, Am Weinberg 1, 85241 Hebertshausen

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2022. 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.

Gemeinde Hebertshausen, den

.....
Richard Reischl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 18.04.2023 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

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

4. Die Gemeinde Hebertshausen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom die 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hebertshausen, den

(Siegel)

Richard Reischl, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Hebertshausen, den

(Siegel)

Richard Reischl, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Hebertshausen, den

(Siegel)

Richard Reischl, Erster Bürgermeister