

Gemeinde	<b>Hebertshausen</b> Lkr. Dachau
Bebauungsplan	„An der Hoch- und Georg-Lang-Straße – 1. Änderung“
Planung	<b>PV</b> 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	Briceño QS: Martin
Aktenzeichen	HEB 2-69
Plandatum	25.04.2024 20.02.2024 (Entwurf) 19.04.2023 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>3</b>
	2.1 Landes- und Regionalplan.....	3
	2.2 Flächennutzungsplan .....	3
	2.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	4
<b>3.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
	3.1 Lage.....	5
	3.2 Nutzungen.....	5
	3.3 Erschließung .....	5
	3.4 Denkmäler.....	5
	3.5 Bodenschutz - Altlasten.....	6
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>6</b>
	4.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
	4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	6
	4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	7
	4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	8
	4.5 Bauliche Gestaltung .....	8
	4.6 Verkehrsfläche/ Erschließung.....	8
	4.7 Grünordnung .....	8
<b>5.</b>	<b>Artenschutz</b> .....	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Klimaschutz, Klimaanpassung</b> .....	<b>9</b>
<b>7.</b>	<b>Altlasten, Bodenschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>8.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>11</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hebertshausen ist Teil des Landkreises Dachau im Ballungsraum München und unterliegt somit einem großen Siedlungsdruck. Das Plangebiet des Bebauungsplans An der Hoch- und Georg-Lang-Straße ist nahe des S-Bahnhalts Hebertshausen gelegen und somit sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Daher hat der Gemeinderat Hebertshausen sich dazu entschlossen, einer maßvollen Nachverdichtung in diesem Bereich offen gegenüber zu stehen.

Ziel des Bebauungsplans ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf der Fl. Nr. 535/11, Gemarkung Hebertshausen, zu schaffen. Hierfür hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 21.06.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „An der Hoch- und Georg-Lang-Straße“ beschlossen.

Die künftigen Bauvorhaben im Bereich dieser Satzung sind nach den vorliegenden Festsetzungen und im Übrigen nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Plangebiet ist bereits von der bestehenden Bebauung im Norden, Osten und Westen geprägt, so dass der Erlass der Satzung und die damit verbundene Möglichkeit, in geringfügigem Maß zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Landes- und Regionalplan

Das LEP mit Stand 01.06.2023 nennt folgende Punkte:

*3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen (G)*

*3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung*

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.*

Berücksichtigung in der Planung:

Es soll ein zusätzliches Einfamilienhaus auf einem bereits bebauten Grundstück im Rahmen einer Nachverdichtung errichtet werden können. Es werden keine neuen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen.

Darüber hinaus handelt es sich um die geringfügige Nachverdichtung in einem bestehenden Baugebiet, daher wird davon ausgegangen, dass die Belange der Landes- und Regionalplanung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

### 2.2 Flächennutzungsplan

Das im Flächennutzungsplan dargestellte Allgemeine Wohngebiet (WA) entspricht der geplanten Nutzung. Die Änderung des Bebauungsplans entwickelt sich damit gem. § 8 Abs.2 BauGB aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

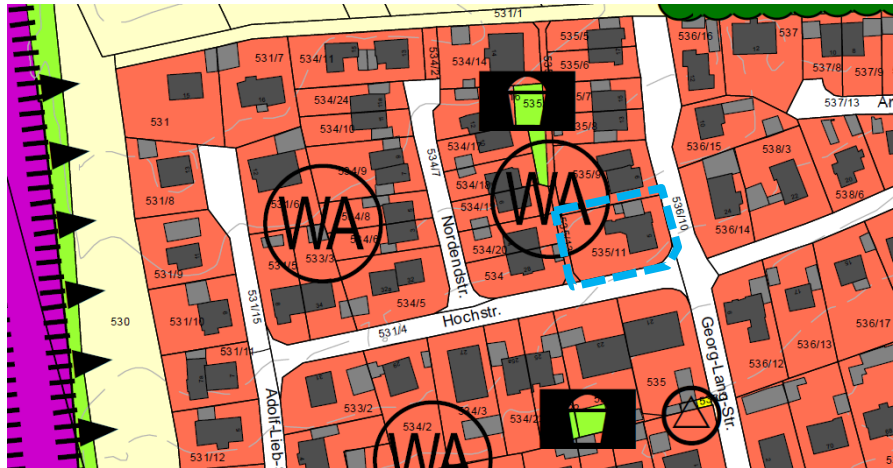


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab mit Plangebiet in blau

### 2.3 Bebauungspläne und Satzungen

Für den Bereich des Plangebiets liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für das Gebiet An der Hoch und George-Lang-Straße vor. Dieser umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 534/7, 535,535/3, 535/4 und 536/10 sowie Teilflächen aus 534, 535/2, 536/8, 536/9, 536/11 und 547, alle Gemarkung Hebertshausen, und ist in Kraft getreten am 06.05.1977. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan.

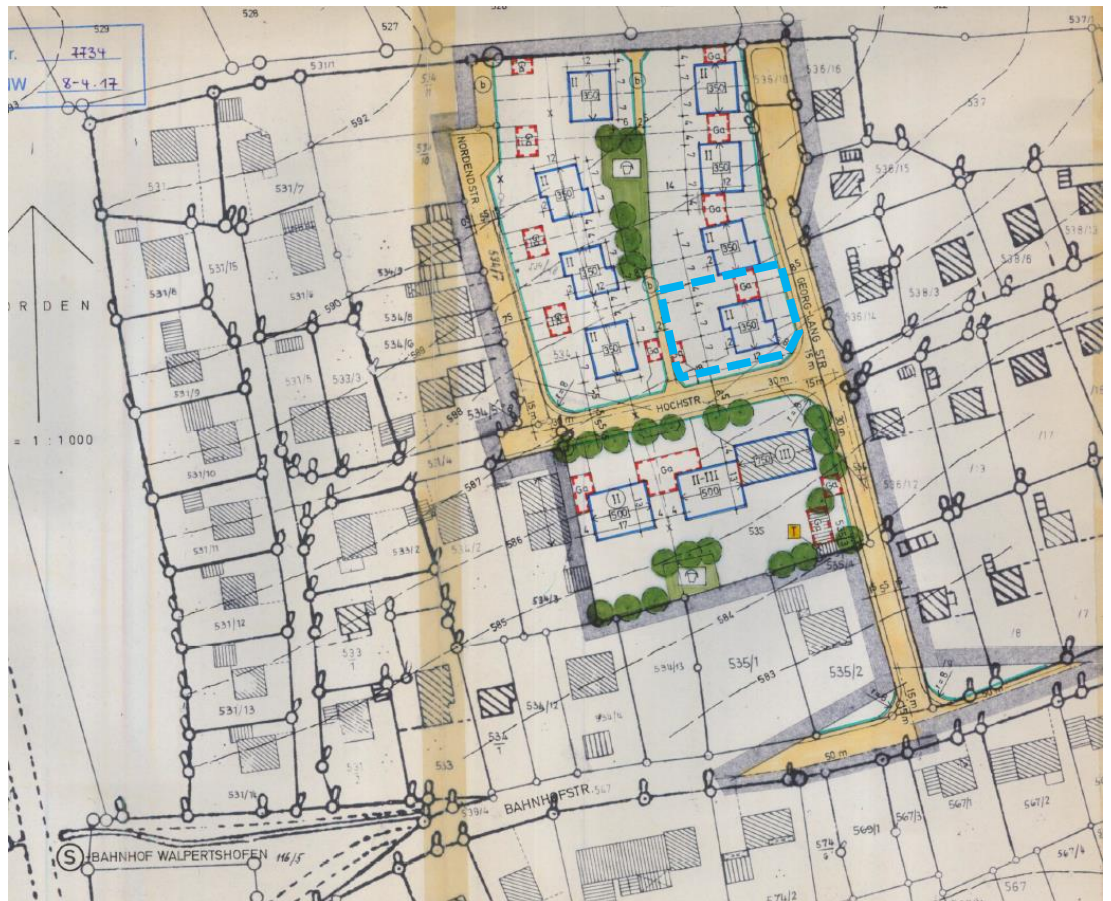


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan an der Hoch- und Georg-Lang-Straße, ohne Maßstab, Plangebiet in blau

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Nordwest des Ortsteils Hebertshausen. Es umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 535/11, Gemarkung Hebertshausen, und hat eine Größe von 841,8 m<sup>2</sup>. Der Bereich ist weitgehend eben und liegt auf ca. 487,5 m ü. NHN. (Normalhöhen-Null). Das Plangebiet liegt inmitten eines Allgemeinen Wohngebiets.



Abb. 3 Plangebiet (blau), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.2023

#### 3.2 Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits mit einem Wohngebäude und einer Garage bebaut. Es befindet sich in Privateigentum und liegt innerhalb eines Wohngebiets

#### 3.3 Erschließung

Die Anbindung und Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Hoch- und Georg-Lang Straße; Straßenausbaumaßnahmen sind nicht notwendig. Das Plangebiet liegt etwa 200 Meter von der S-Bahn-Station entfernt und ist somit sehr gut an den ÖPNV angebunden.

Die technische Erschließung (Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien etc.) sind gegeben, da das Gebiet bereits bebaut ist.

#### 3.4 Denkmäler

Archäologische Fundstellen sind im Geltungsbereich nicht bekannt. 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.

### **3.5 Bodenschutz - Altlasten**

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## **4. Planinhalte**

Die Änderung dieses Bebauungsplans ermöglicht im Rahmen ihres Umgriffs die Schaffung von neuem Wohnraum in Form von einem Einzelhaus. Gegenwärtig befindet sich auf dem Grundstück mit der Flurnummer 535/11 an der Ecke Hoch-/ Georg-Lang-Straße ein Einfamilienhaus. Mittels gegenständlicher Planung soll Baurecht für ein weiteres Wohnhaus westlich des Bestandsgebäudes geschaffen werden. Das Plangebiet umfasst das Flurstück mit der Nr. 535/11, Gemarkung Hebertshausen, und ist 841 m<sup>2</sup> groß.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird das Allgemeine Wohngebiet aus dem Ursprungsbebauungsplan unverändert übernommen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Der gegenständliche Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Ursprungsbebauungsplan mittels zeichnerischen und textlichen Festsetzungen. Der Ursprungsbebauungsplan hat für das Grundstück eine zulässige Geschosßflächenzahl von 350 m<sup>2</sup> festgelegt sowie maximal zwei Vollgeschosse. Die gegenständliche Planung verzichtet auf die Festlegung einer Geschosßflächenzahl und definiert das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundfläche (GR) und eine maximal zulässige Wandhöhe. Für das Bestandsgebäude ist eine maximale Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> ohne Garage zulässig. Für den westlich davon, die Bebauung ergänzenden, neuen Bauraum wird eine GR von ~~65~~ 75 m<sup>2</sup> festgesetzt. Um eine größere Flexibilität zu erreichen ist eine Überschreitung der zulässigen GR für untergeordnete Bauteile wie Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen von 20% zulässig. Durch die Nähe des neuen Baufensters mit dem Bestandsgebäude im nordöstlichen Bereich des geplanten Neubaus soll eine Verbindung an dieser Stelle durch Terrassendächer aus städtebaulicher Sicht vermieden werden. Aus diesem Grund wird eine mit „T“ gekennzeichnete Baugrenze an der Süd- und Westseite des neuen Baufensters eingefügt, in der ausschließlich Terrassen und Balkone zulässig sind. Eine weitere Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen, Überdachungen und Balkone ist nicht zulässig.

Da auf die Festlegung einer maximalen Anzahl der Vollgeschosse verzichtet wird, wird zur städtebaulichen Einbindung in die Umgebungsbebauung für den westlichen, neuen Bauraum eine maximal zulässige Wandhöhe von 4 m festgesetzt. Der östlich gelegene Bauraum mit dem Bestandsgebäude erhält eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m, so dass bei dem Bestandsgebäude auch weiterhin zwei Vollgeschosse zulässig sind. Der Bereich, in dem sich bei dem Bestandsgebäude der Wintergarten befindet, erhält eine reduzierte Wandhöhe von 3,2 m, um auch bei künftigen baulichen Änderung den Übergang zum westlich gelegenen Gebäude verträglich zu

gestalten.

Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.

Insgesamt wird die im Ursprungsbebauungsplan zulässige Geschoßfläche von 350 m<sup>2</sup> auch weiterhin in den Festsetzungen abgebildet. Bei der GR von 160 m<sup>2</sup> bei 2 Vollgeschoßen (320 m<sup>2</sup> Geschoßfläche) und einer GR von 75 m<sup>2</sup> bei einem Vollgeschoß ist somit auch eine gewisse Nachverdichtung möglich.

#### 4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die gegenständliche Planung legt nun zwei enger gefasste Bauräume statt wie bisher einen großen Bauraum fest. Der Bauraum um das Bestandsgebäude wird enger gefasst als im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, dafür kommt westlich davon ein Bauraum für ein weiteres Gebäude hinzu. Die Bauräume sind so gelegen, dass die Abstandsflächen bis auf eine Ausnahme eingehalten werden und die Situierung der Gebäude auf dem Grundstück eine sparsame Erschließung bei gleichzeitiger Wahrung der städtebaulichen Kanten zulässt. Es gilt grundsätzlich die gemeindliche Abstandsflächensatzung, ausgenommen an der durch Planzeichen gekennzeichnete Gebäudeseite. Rechtsgrundlage hierfür bildet der § 3 Abs. 1 der Abstandsflächensatzung der Gemeinde Hebertshausen bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und Art. 6 Abs. 5 S. 2 BayBO. Eine planungsrechtliche Zulässigkeit von Abstandsflächen mit einer Tiefe von weniger als 3 m kann somit grundsätzlich über den Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Abstandsflächen können allerdings nur dann gegenüber dem Mindestmaß der BayBO von 3,0 m reduziert werden, wenn gewährleistet ist, dass die Aspekte Belichtung, Belüftung und Sozialabstand gegenüber der benachbarten Bebauung gewahrt bleiben.

Die Mindestanforderungen an die Besonnung von Wohnungen werden in der DIN 5034-1 formuliert, die zwar baurechtlich nicht verbindlich ist, jedoch als allgemein anerkannte Regel der Technik bei gerichtlichen Auseinandersetzungen herangezogen wird.

#### Besonnung nach DIN 5034-1 Nr. 4.4

*„Vor allem für Wohnräume ist die Besonnbarkeit ein wichtiges Qualitätsmerkmal, da eine ausreichende Besonnung zur Gesundheit und zum Wohlbefinden beiträgt. Deshalb sollte die mögliche **Besonnungsdauer** in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung **zur Tag- und Nachtgleiche 4 h** betragen. Soll auch eine ausreichende Besonnung in den **Wintermonaten** sichergestellt sein, sollte die mögliche Besonnungsdauer am 17. Januar **mindestens 1 h** betragen.“*

Die Unterschreitung kommt zwischen der westlichen Fassade des Wintergartens des Bestandsgebäudes und dem nordöstlichen Drittel der Längsfassade des Neubaus zustande. Eine ausreichende Besonnung der Räume der beiden Gebäude ist durch die weiteren Gebäudefassaden möglich und gegeben. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse bleiben gewahrt. Zusätzlich kommt hinzu, dass beide Gebäude auf einem Grundstück stehen und den gleichen Eigentümer aufweisen.

Die Anforderungen an den Brandschutz wie Brandüberschlag bzw. die Errichtung der Brandwände gem. BayBo sind einzuhalten.

Um eine angemessene städtebauliche Dichte in dem Gebiet auch bei Nachverdichtung zu sichern, sind ausschließlich Einzelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 600 m<sup>2</sup>.

#### **4.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Garagen sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen und innerhalb der Baugrenze zulässig. Offene Stellplätze und Nebenanlagen sind hingegen auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen ist zu berücksichtigen.

#### **4.5 Bauliche Gestaltung**

Zur Wahrung eines einheitlichen Ortsbildes und zur Einfügung in die Umgebung werden demnach in gegenständlicher Änderung weiterhin die Farb- und Materialwahl sowie die Hauptfirstrichtung festgesetzt.

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° bis 35° zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind möglichst flach auf dem Hauptdach und in der gleichen Dachneigung wie das Hauptdach anzuordnen, um ein möglichst unauffälliges Erscheinungsbild zu erreichen.

#### **4.6 Verkehrsfläche/ Erschließung**

Das Plangebiet ist gegenwärtig über die Hochstraße und die Georg-Lang-Straße verkehrlich und technisch erschlossen oder grundsätzlich anschließbar. Leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden, ebenso wie eine ausreichende Wasserversorgung und Abwasserentsorgung. Die Abwasserentsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Trennsystem.

#### **4.7 Grünordnung**

Um einen Beitrag zur Sicherung der Vitalität des Plangebietes zu leisten, wird eine Festsetzung, ähnlich der im Ursprungsbebauungsplan bereits vorhandenen, mitaufgenommen, dass pro 300 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist. Bäume sind bei Ausfall zu ersetzen. Hierzu werden Mindest-Pflanzqualitäten von Bäumen und Sträuchern konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind um den Oberflächenabfluss zu verringern. Diese Flächen sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Dies tritt in Verbindung mit einem Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung. Nicht überdachte Stellplatzflächen mit Schotterbelag sind hiervon nicht betroffen. Die genannten Festsetzungen sichern die Durch- und Eingrünung des Plangebietes sowie dessen ökologischen Funktionen. Sie stellen Minimierungsmaßnahmen dar und tragen dem Klimawandel Rechnung.



## 5. Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Auf Grund der Lebensraumausstattung ist nicht mit Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Sollten wider Erwarten doch besonders geschützte Arten von der Planung betroffen sein, können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden:

Durch den Bau des neuen Wohnhauses wird das Risiko der Tötung und Verletzung von Exemplaren der betreffenden Arten nicht signifikant erhöht. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt demnach nicht vor.

Darüber hinaus kann die ökologische Funktion der von dem Neubau ggf. betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Es liegt demnach kein Verstoß gegen das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, vor.

Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen verschlechtert sich nicht.

## 6. Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie.</p>
<p>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO<sub>2</sub> neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO<sub>2</sub>-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

## 7. Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 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.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden)

oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

## 8. Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächenkategorie	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil %
Geltungsbereich	842	100
Baugrundstücksfläche	842	-
Bestehende zulässige Grundfläche	160	19
Neue zulässige Grundfläche	235	28

Gemeinde Hebertshausen, den .....

.....  
Erster Bürgermeister, Richard Reischl