



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München

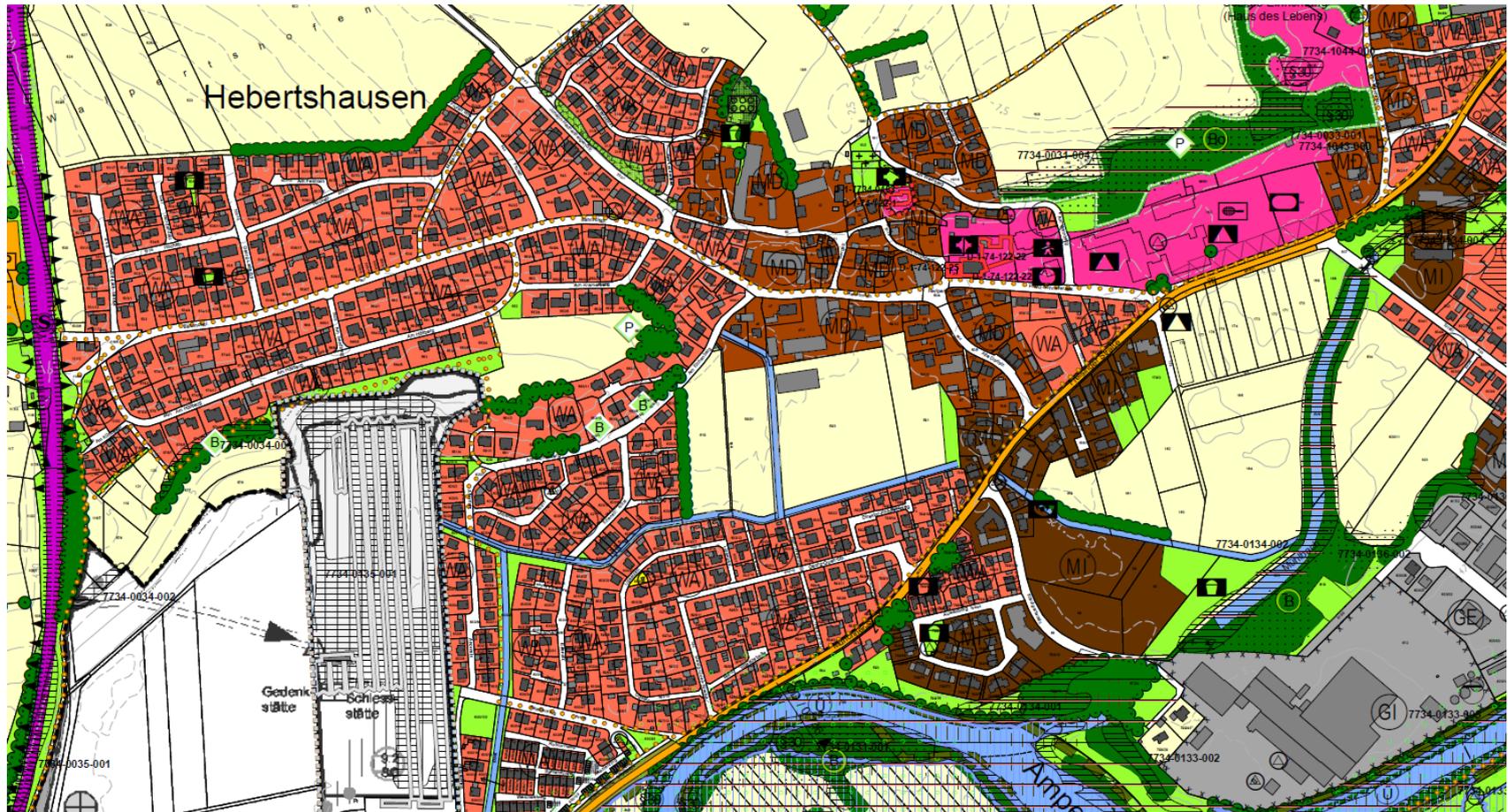
Bebauungsplan „Hebertshausen – Am Hofanger“

Bürgerinformations- veranstaltung

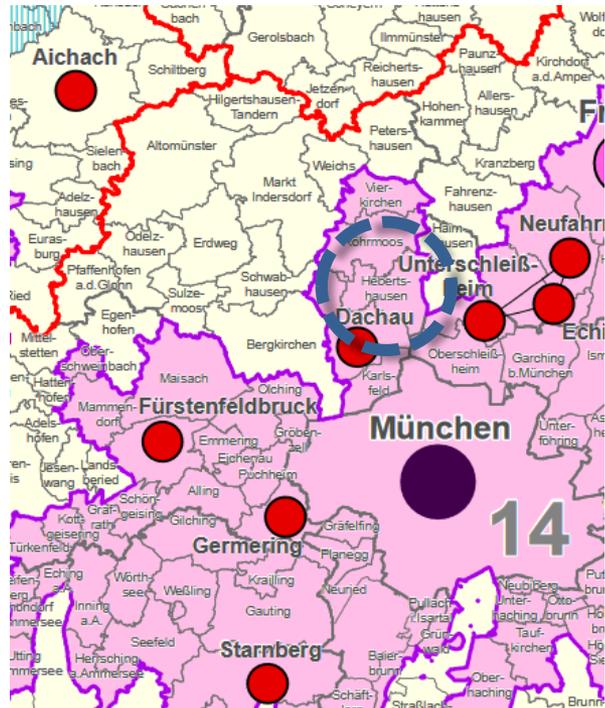
Hebertshausen, 13.07.2023



Städtebauliche Rahmenbedingungen Flächennutzungsplan



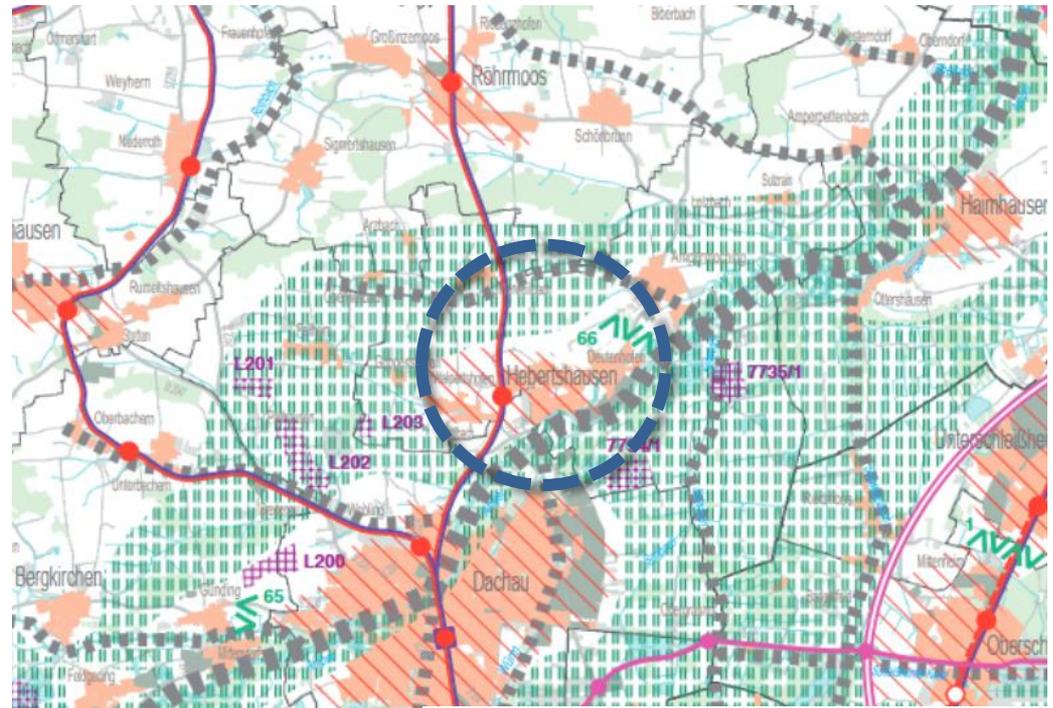
Städtebauliche Rahmenbedingungen LEP & Regionalplan München



 Verdichtungsraum

 Hauptsiedlungsbereiche

§ 1 Abs. 4 BauGB: *Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.*



Städtebauliche Rahmenbedingungen



- Flächennutzungsplan: Fläche für die Landwirtschaft
- Unbebaute innerörtliche Freifläche → Außenbereich im Innenbereich
- LEP: Innenentwicklung vor Außenentwicklung (gem. Ziel 3.2)
 - Hoher Bedarf neuer Siedlungsflächen
 - Planung entspricht kompakter Siedlungsentwicklung

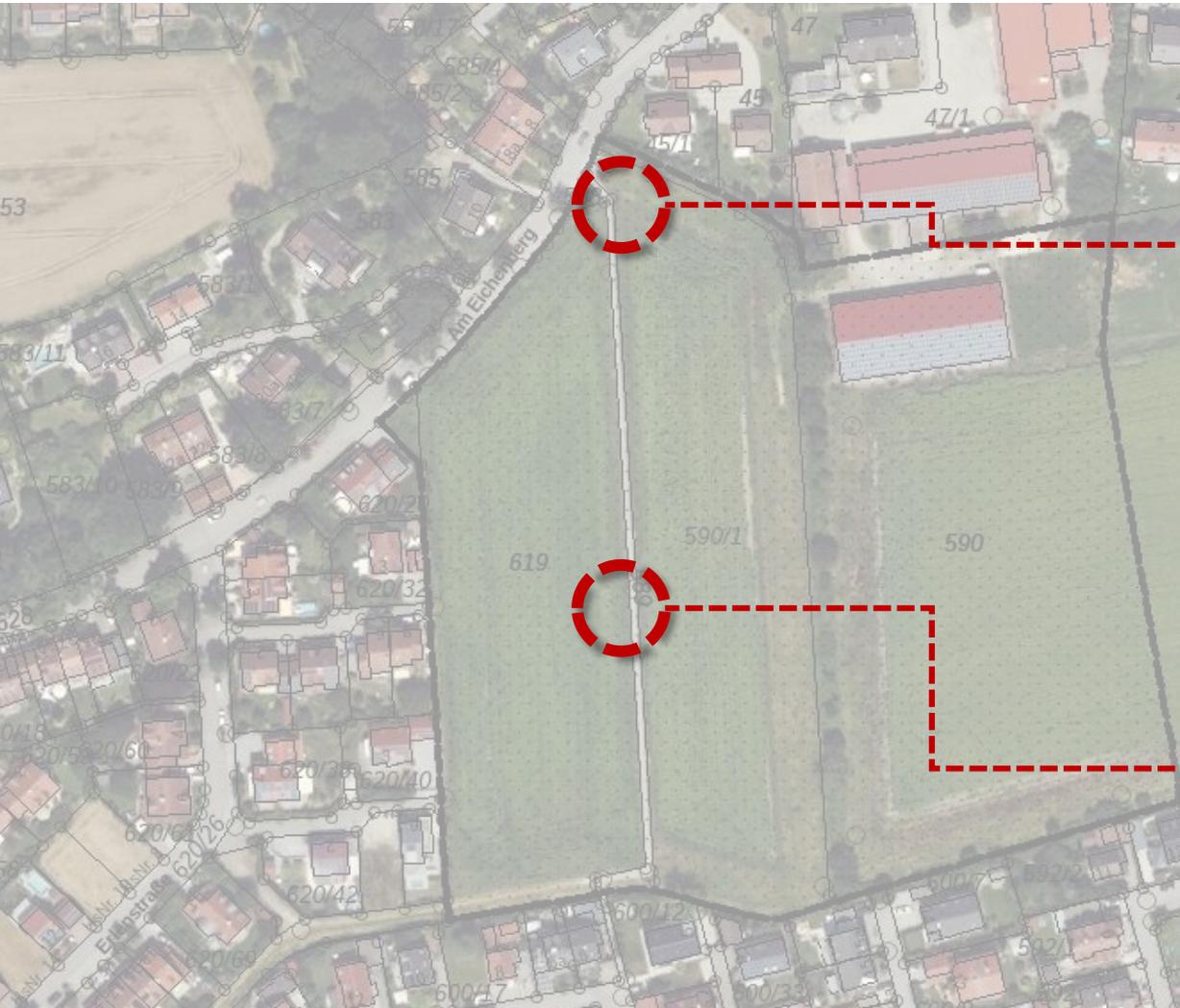
Bauleitplanung

- Aufstellungsbeschluss: 10.12.2019
Aufstellung des Bebauungsplans im **beschleunigten Verfahren**
gem. § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren)
 - Ohne Umweltprüfung und Umweltbericht (Umweltbelange werden jedoch im Rahmen der Begründung des Bebauungsplans behandelt)
 - Kein Ausgleichserfordernis (bzgl. Flächeneingriff)
 - Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst
 - Frühzeitige Beteiligung optional

Luftbild



Plangebiet & Umgebung



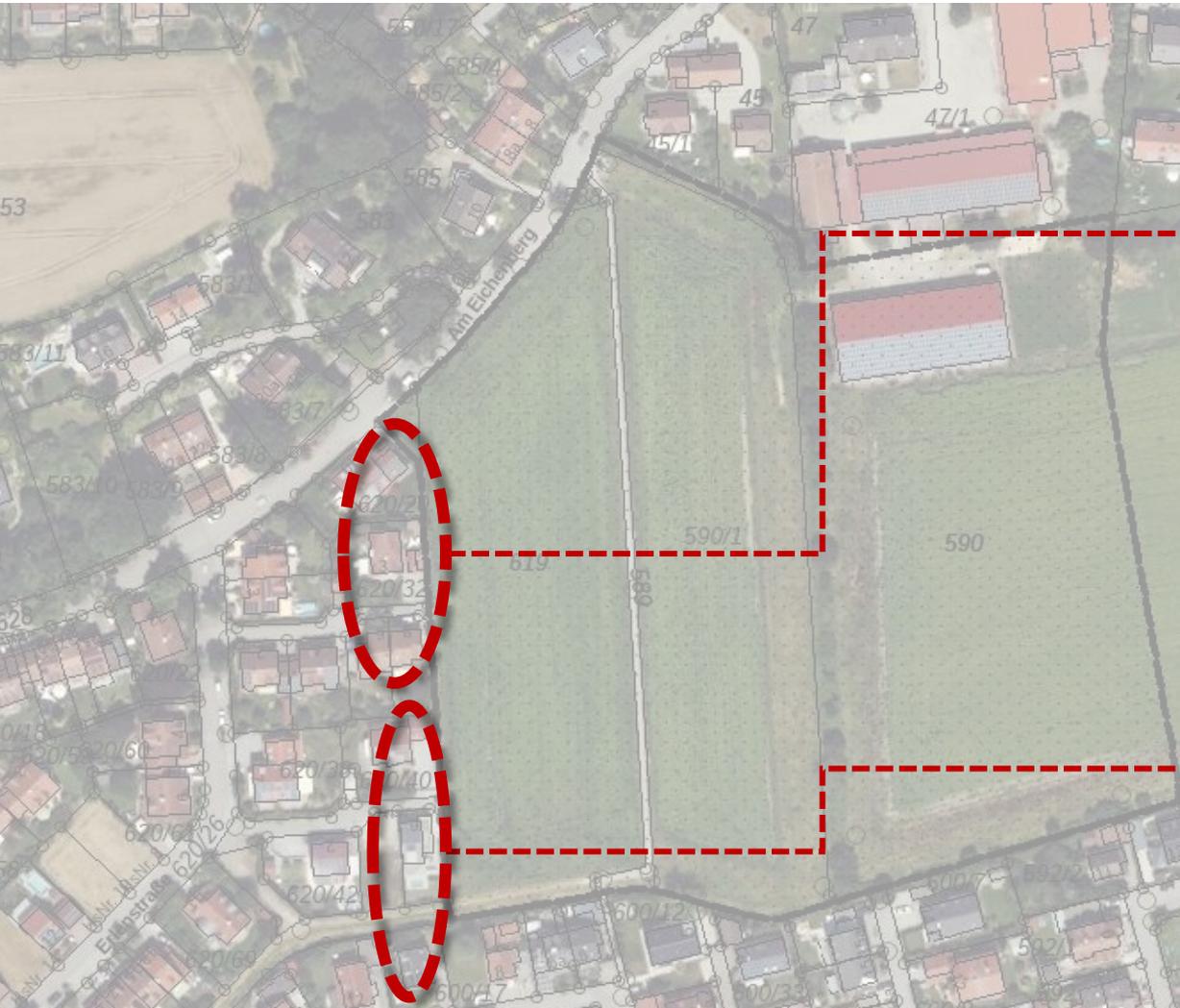
Blick nach Süden



Blick nach Norden



Plangebiet & Umgebung



Nordwestliche Bebauung



Südwestliche Bebauung



Plangebiet & Umgebung

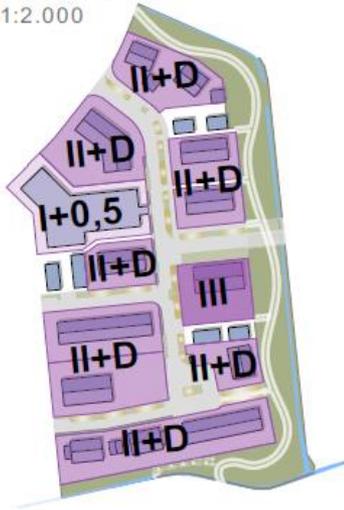


Südliche Bebauung



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Höhenentwicklung -
Geschossigkeit
M 1:2.000



Städtebauliche Kennziffern

Wohnbauand:	11.300 m ² (53 %)
Grünflächen:	4.600 m ² (22 %)
Verkehrsflächen:	3.800 m ² (18 %)
Fläche QuartiersGa:	1.700 m ² (8 %)
Gesamtfläche BP:	21.300 m ² (100 %)

Anzahl Gebäude | Ø Grundstücksgr.

EZH:	2 550 m ²
DHH:	6 270 m ²
RH:	20 255 m ²
MFH:	3 1.146 m ²

(inkl. Erschließungsflächen)

Wohneinheiten (WE):	60
Einwohner (EW):	151
Einwohner/ha:	71

Annahmen:

- 2 WE mit 3 EW bei EZH
- 1 WE mit 3 EW bei DHH/RH,
- 9 WE bzw. 12 WE mit 2 EW bei MFH (III bzw. II+D)



Städtebauliches Entwicklungskonzept Variante 3 - E

Legende

- Baum
- Gebäude (geplant)
- Grün (öffentlich)
- Grün (privat)
- versiegelte Fläche/Stellplatz
- öffentliche Stellplätze
- Straße
- Fuß- und Radweg
- Spielplatz

Versiegelung durch Stellplätze und Garagen

erforderliche Stellplätze (St):	120
St in Quartiersgarage (QG):	60
versiegelte Flächen für St auf priv. Flächen:	1.200 m ²
versiegelte Flächen für QG:	1.100 m ²
Gesamtfläche St (ohne öffentl. St):	2.300 m ²
Anzahl öffentl. Stellplätze:	12

Anm.: Für Einfamilienhäuser wurden 2 zulässige Wohneinheiten angenommen.

Für Doppelhäuser wurde für eine optionale Errichtung von Einliegerwohnungen ein zusätzlicher Stellplatz dargestellt. Die Wohnung sowie der Stellplatz fließen nicht in die Berechnungen ein und verdeutlichen lediglich den Platzbedarf. Voraussetzung hierfür wäre zudem eine Änderung der Stellplatzsatzung, so dass für kleinere Wohnungen nur ein Stellplatz erforderlich wäre.

Schema Quartiersgarage



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Höhenentwicklung -
Geschossigkeit
M 1:2.000



Städtebauliche Kennziffern

Wohnbauand:	11.300 m ² (53 %)
Grünflächen:	4.600 m ² (22 %)
Verkehrsflächen:	3.800 m ² (18 %)
Fläche QuartiersGa:	1.700 m ² (8 %)
Gesamtfläche BP:	21.300 m ² (100 %)

Anzahl Gebäude | Ø Grundstücksgr.

EZH:	2 550 m ²
DHH:	6 270 m ²
RH:	20 255 m ²
MFH:	3 1.146 m ²

(inkl. Erschließungsflächen)

Wohneinheiten (WE):	60
Einwohner (EW):	151
Einwohner/ha:	71

Annahmen:

- 2 WE mit 3 EW bei EZH
- 1 WE mit 3 EW bei DHH/RH,
- 9 WE bzw. 12 WE mit 2 EW bei MFH (III bzw. II+D)



Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Variante 3 - F

Grünfläche entlang
Walpertshofer Graben
(im Osten) und entlang
Höllgraben (im Süden)
→ Aufwertung Flächen
entlang Bachlauf

Verlagerung Fuß- und
Radweg in Grünfläche
(neuer Anschluss im
Süden über Birkenweg
statt Ligsalzstraße)

Spielanlagen entlang
Grünstreifen

13.07.2023

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Höhenentwicklung -
Geschossigkeit
M 1:2.000



Städtebauliche Kennziffern

Wohnbauand:	11.300 m ² (53 %)
Grünflächen:	4.600 m ² (22 %)
Verkehrsflächen:	3.800 m ² (18 %)
Fläche QuartiersGa:	1.700 m ² (8 %)
Gesamtfläche BP:	21.300 m ² (100 %)

Anzahl Gebäude | Ø Grundstücksgr.

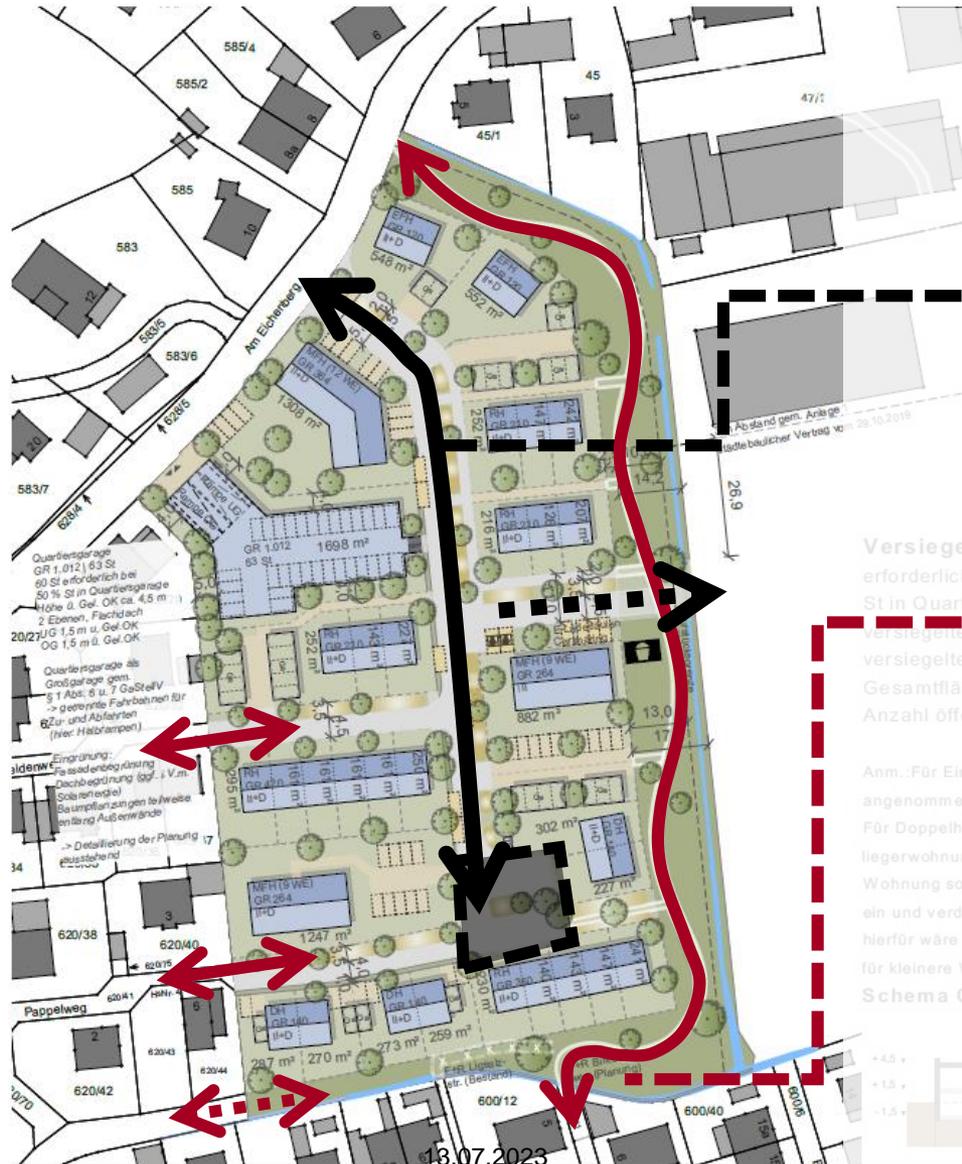
EZH:	2 550 m ²
DHH:	6 270 m ²
RH:	20 255 m ²
MFH:	3 1.146 m ²

(inkl. Erschließungsflächen)

Wohneinheiten (WE):	60
Einwohner (EW):	151
Einwohner/ha:	71

Annahmen:

- 2 WE mit 3 EW bei EZH
- 1 WE mit 3 EW bei DHH/RH,
- 9 WE bzw. 12 WE mit 2 EW bei MFH (III bzw. II+D)



Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Variante 3 - F

Erschließung

- Anschluss über *Am Eichenberg*
- *Wendeanlage im Süden*
- *Freigehaltener Anschluss nach Osten*

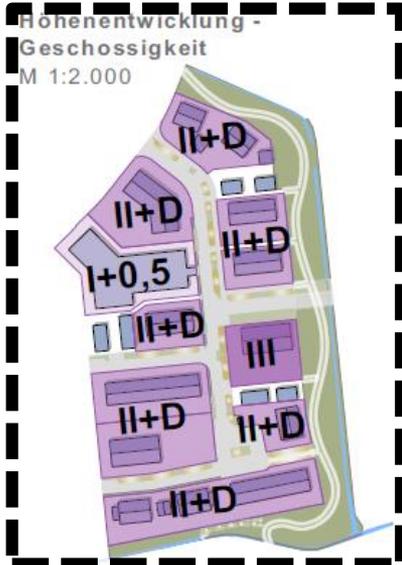
Weitere Anknüpfungspunkte an bestehendes Straßen- und Wegenetz (für Fußgänger und Radfahrer)

Versiegelung
erforderliche S
St in Quartiers
versiegelte Flä
Gesamtfläche
Anzahl öffentl.

Anm.: Für Einfamilienhäuser wurden 2 zulässige Wohneinheiten angenommen.
Für Doppelhäuser wurde für eine optionale Errichtung von Einliegerwohnungen ein zusätzlicher Stellplatz dargestellt. Die Wohnung sowie der Stellplatz fließen nicht in die Berechnungen ein und verdeutlichen lediglich den Platzbedarf. Voraussetzung hierfür wäre zudem eine Änderung der Stellplatzsatzung, so dass für kleinere Wohnungen nur ein Stellplatz erforderlich wäre.
Schema Quartiersgarage



Städtebauliches Entwicklungskonzept



Städtebauliche Kennziffern

Wohnbauand:	11.300 m ² (53 %)
Grünflächen:	4.600 m ² (22 %)
Verkehrsflächen:	3.800 m ² (18 %)
Fläche QuartiersGa:	1.700 m ² (8 %)
Gesamtfläche BP:	21.300 m ² (100 %)

Anzahl Gebäude | Ø Grundstücksgr.

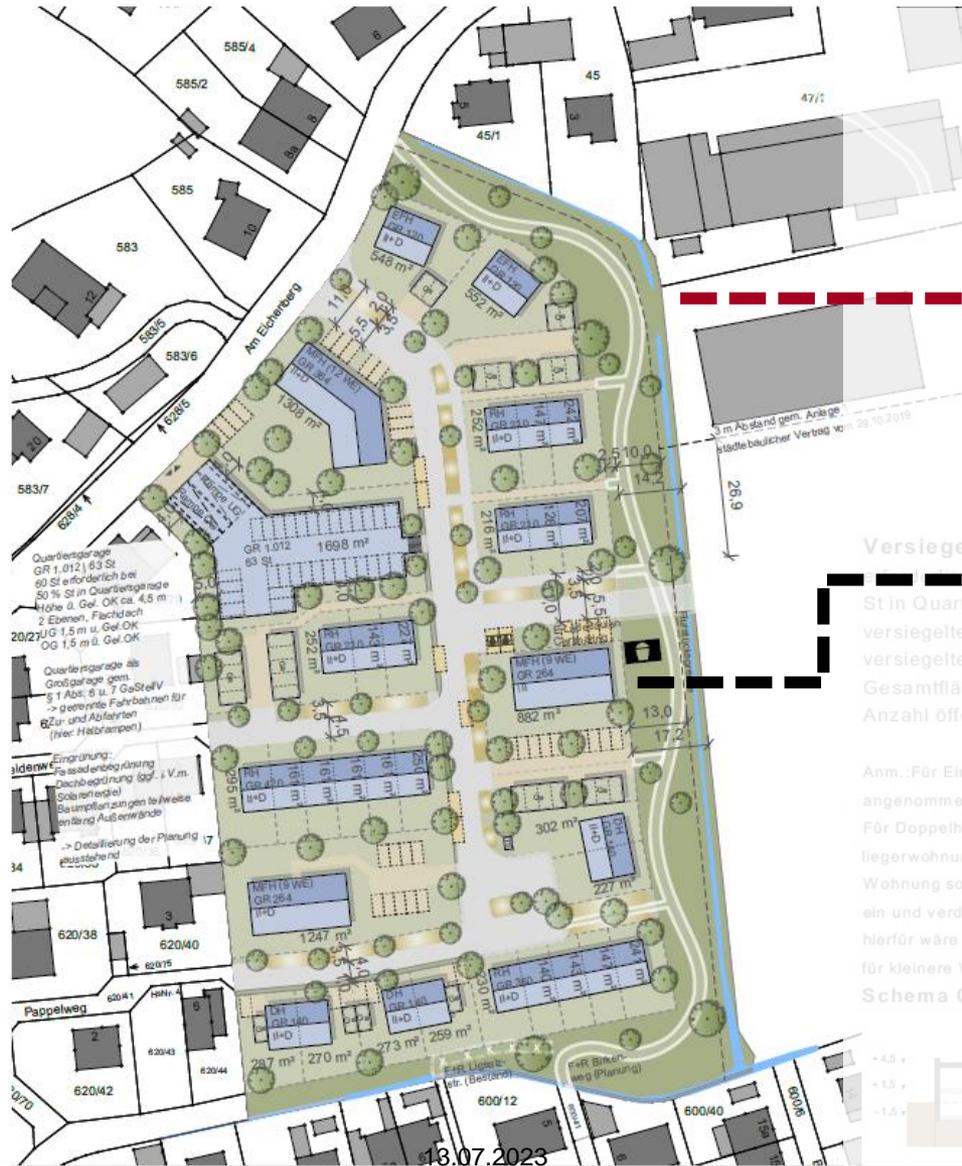
EZH:	2 550 m ²
DHH:	6 270 m ²
RH:	20 255 m ²
MFH:	3 1.146 m ²

(inkl. Erschließungsflächen)

Wohneinheiten (WE):	60
Einwohner (EW):	151
Einwohner/ha:	71

Annahmen:

- 2 WE mit 3 EW bei EZH
- 1 WE mit 3 EW bei DHH/RH,
- 9 WE bzw. 12 WE mit 2 EW bei MFH (III bzw. II+D)



Städtebauliches Entwicklungskonzept Variante 3 - F

- Bauweise/Gebäudetypologie:**
- 2x Einzelhaus
 - 6x Doppelhaushälfte
 - 20x Reihenhäuser
 - 3x Mehrfamilienhaus/ Geschosswohnungsbau

- Geschossigkeit**
überwiegend II+D
(1x MFH mit III)

Versiegelung

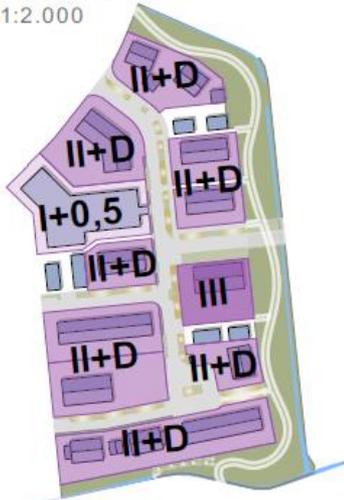
St in Quartiersgarage	1.200 m ²
versiegelte Flächen	1.200 m ²
Gesamtfläche St (ohne öffentl. St):	2.300 m ²
Anzahl öffentl. Stellplätze:	12

Anm.: Für Einfamilienhäuser wurden 2 zulässige Wohneinheiten angenommen.
Für Doppelhäuser wurde für eine optionale Errichtung von Einliegerwohnungen ein zusätzlicher Stellplatz dargestellt. Die Wohnung sowie der Stellplatz fließen nicht in die Berechnungen ein und verdeutlichen lediglich den Platzbedarf. Voraussetzung hierfür wäre zudem eine Änderung der Stellplatzsatzung, so dass für kleinere Wohnungen nur ein Stellplatz erforderlich wäre.
Schema Quartiersgarage



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Höhenentwicklung -
Geschossigkeit
M 1:2.000



Städtebauliche Kennziffern

Wohnbauand:	11.300 m ² (53 %)
Grünflächen:	4.600 m ² (22 %)
Verkehrsflächen:	3.800 m ² (18 %)
Fläche QuartiersGa:	1.700 m ² (8 %)
Gesamtfläche BP:	21.300 m ² (100 %)

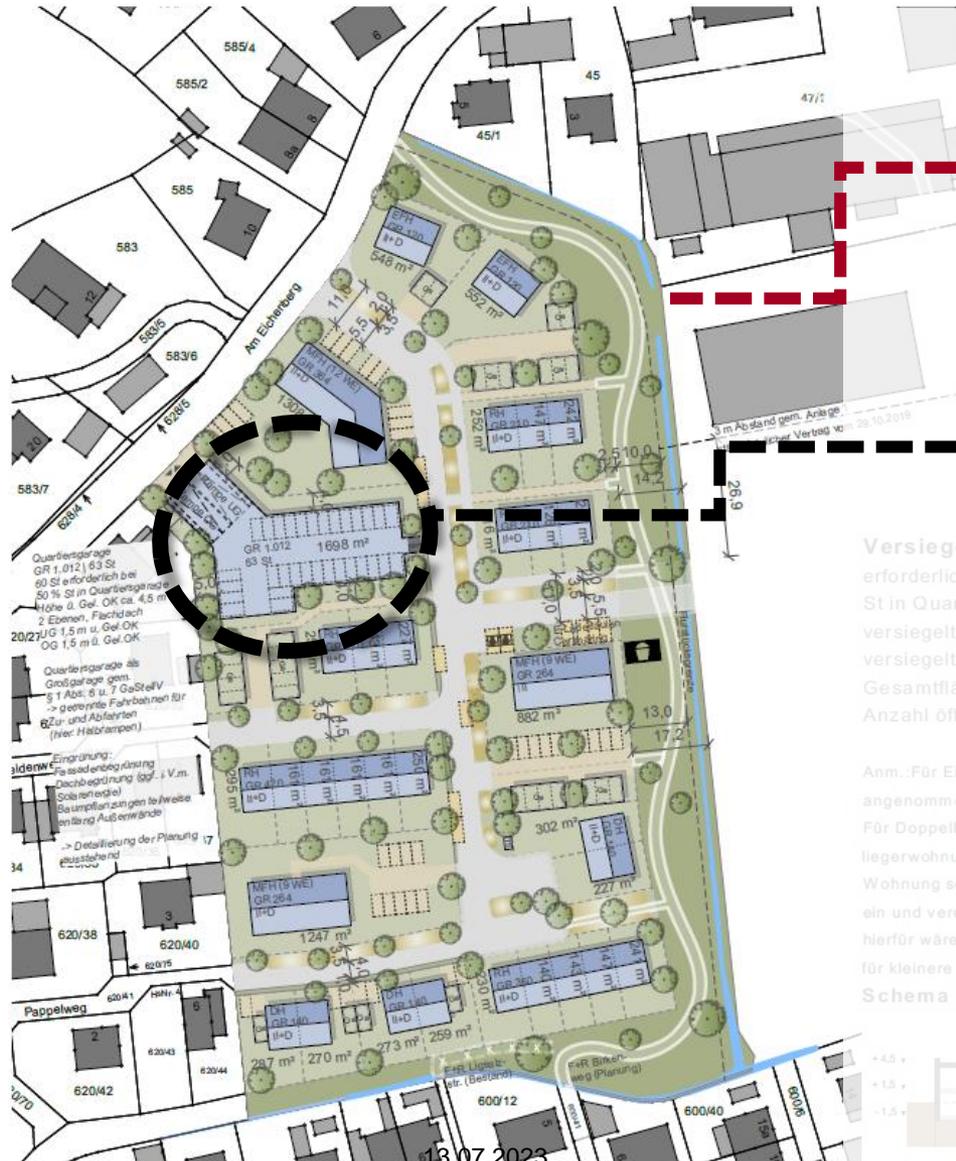
Anzahl Gebäude | Ø Grundstücksgr.

EZH:	2 550 m ²
DHH:	6 270 m ²
RH:	20 255 m ²
MFH:	3 1.146 m ²

(inkl. Erschließungsflächen)

Wohneinheiten (WE):	60
Einwohner (EW):	151
Einwohner/ha:	71

- 2 WE mit 3 EW bei EZH
- 1 WE mit 3 EW bei DHH/RH,
- 9 WE bzw. 12 WE mit 2 EW bei MFH (III bzw. II+D)



Städtebauliches
Entwicklungskonzept
Variante 3 - F

**Insgesamt 60
Wohneinheiten**

Stellplatzkonzept

- 2 StP je Wohneinheit
- 1 StP am Haus
- 1 StP in Quartiersgarage
- Quartiersgarage im Nordwesten (Zufahrt über Am Eichenberg)

Versiegelung

erforderliche StP in Quartiersgarage: 1.200 m²
 versiegelte Flächen für StP auf priv. Flächen: 1.100 m²
 versiegelte Flächen für QG: 1.100 m²
 Gesamtfläche St (ohne öffentl. St): 2.300 m²
 Anzahl öffentl. Stellplätze: 12

Anm.: Für Einfamilienhäuser wurden 2 zulässige Wohneinheiten angenommen.
 Für Doppelhäuser wurde für eine optionale Errichtung von Einliegerwohnungen ein zusätzlicher Stellplatz dargestellt. Die Wohnung sowie der Stellplatz fließen nicht in die Berechnungen ein und verdeutlichen lediglich den Platzbedarf. Voraussetzung hierfür wäre zudem eine Änderung der Stellplatzsatzung, so dass für kleinere Wohnungen nur ein Stellplatz erforderlich wäre.
Schema Quartiersgarage



Städtebauliches Entwicklungskonzept

Höhenentwicklung -
Geschossigkeit
M 1:2.000



Städtebauliche Kennziffern

Wohnbauand:	11.300 m ² (53 %)
Grünflächen:	4.600 m ² (22 %)
Verkehrsflächen:	3.800 m ² (18 %)
Fläche QuartiersGa:	1.700 m ² (8 %)
Gesamtfläche BP:	21.300 m ² (100 %)

Anzahl Gebäude | Ø Grundstücksgr.

EZH:	2 550 m ²
DHH:	6 270 m ²
RH:	20 255 m ²
MFH:	3 1.146 m ²

(inkl. Erschließungsflächen)

Wohneinheiten (WE):	60
Einwohner (EW):	151
Einwohner/ha:	71

Annahmen:

- 2 WE mit 3 EW bei EZH
- 1 WE mit 3 EW bei DHH/RH,
- 9 WE bzw. 12 WE mit 2 EW bei MFH (III bzw. II+D)



Städtebauliches Entwicklungskonzept Variante 3 - E

Legende

- Baum
- Gebäude (geplant)
- Grün (öffentlich)
- Grün (privat)
- versiegelte Fläche/Stellplatz
- öffentliche Stellplätze
- Straße
- Fuß- und Radweg
- Spielplatz

Versiegelung durch Stellplätze und Garagen

erforderliche Stellplätze (St):	120
St in Quartiersgarage (QG):	60
versiegelte Flächen für St auf priv. Flächen:	1.200 m ²
versiegelte Flächen für QG:	1.100 m ²
Gesamtfläche St (ohne öffentl. St):	2.300 m ²
Anzahl öffentl. Stellplätze:	12

Anm.: Für Einfamilienhäuser wurden 2 zulässige Wohneinheiten angenommen.

Für Doppelhäuser wurde für eine optionale Errichtung von Einliegerwohnungen ein zusätzlicher Stellplatz dargestellt. Die Wohnung sowie der Stellplatz fließen nicht in die Berechnungen ein und verdeutlichen lediglich den Platzbedarf. Voraussetzung hierfür wäre zudem eine Änderung der Stellplatzsatzung, so dass für kleinere Wohnungen nur ein Stellplatz erforderlich wäre.

Schema Quartiersgarage



Bauleitplanung

Weitere Vorgehensweise

- Aufstellungsbeschluss: 10.12.2019
- Billigungsbeschluss Vorentwurf: 18.07.2023
 - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Billigungsbeschluss Entwurf: ~Herbst 2023
 - Inkl. weiterer Gutachten
 - Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Satzungsbeschluss: ~ Frühjahr 2024

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Ansprechpartner

Andreas Berchtold
Stadtplaner

Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München (PV)
Arnulfstraße 60, 3. OG
80335 München
Telefon +49 (0)89 53 98 - 0
E-Mail pvm@pv-muenchen.de
www.pv-muenchen.de

