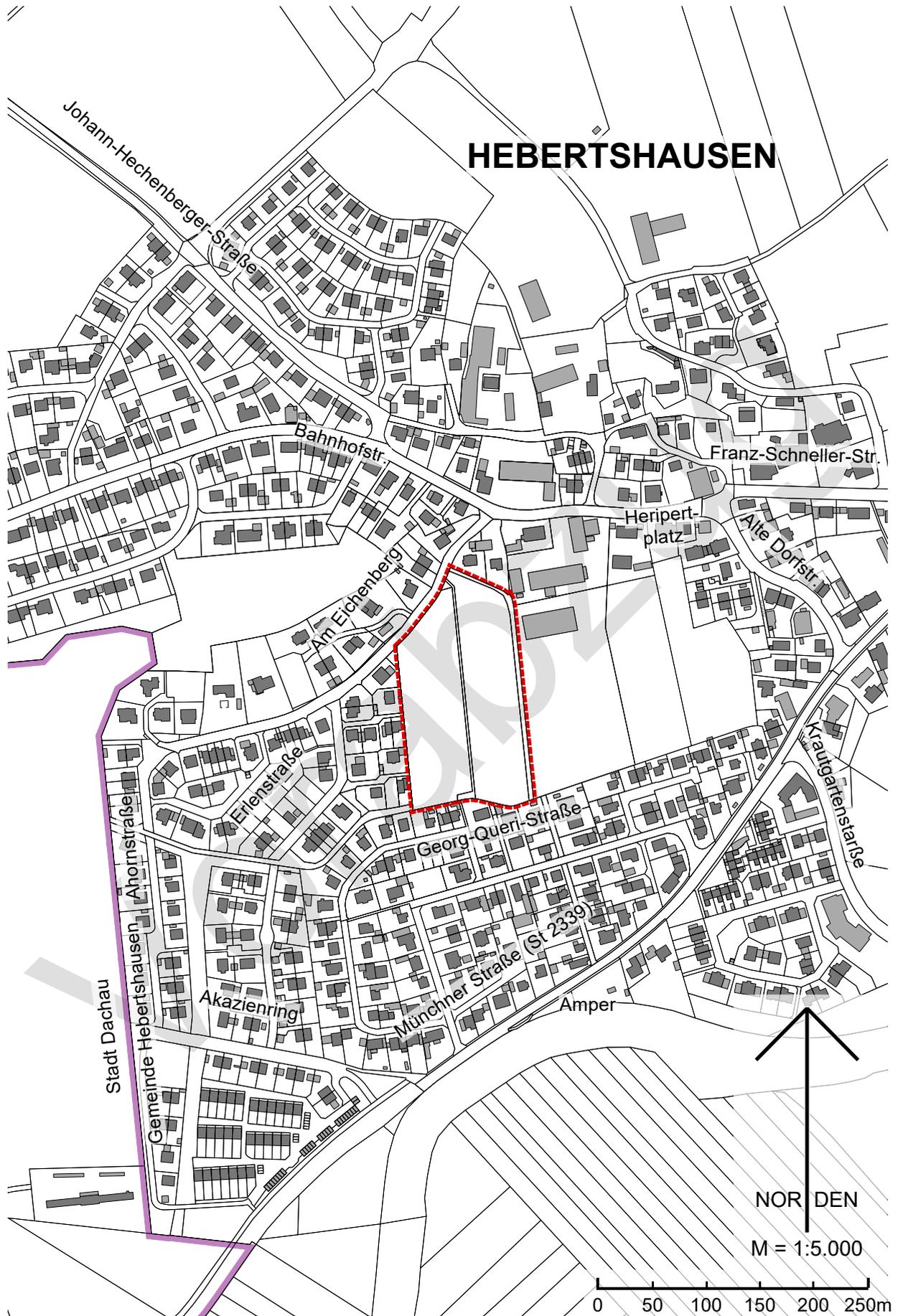


Gemeinde	Hebertshausen Lkr. Dachau
Bebauungsplan	Hebertshausen – Am Hofanger
Grünordnung	WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Berchtold QS: Mar
Aktenzeichen	HEB 2-64
Plandatum	28.05.2024 18.07.2023 (Vorentwurf)

Satzung

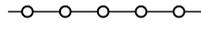
Die Gemeinde Hebertshausen erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lageplan M 1:5.000. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (Bauweise, GR, WH, Höhenbezugspunkt)
- 1.3  Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung (GR)

2 Art der baulichen Nutzung, Zahl der zulässigen Wohnungen

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO sind unzulässig.

- 2.2 Die Anzahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude wird wie folgt festgesetzt:

- WA 1, 6 und 8: maximal 2 Wohnungen
- WA 2, 3, 5, 7 und 9: maximal 1 Wohnung
- WA 4: maximal 9 Wohnungen
- WA 10: maximal 12 Wohnungen

Doppelhäuser sowie einzelne Reihenhäuser (einer Hausgruppe) zählen dabei als ein Gebäude.

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 70** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 70 qm

- 3.2 Für erdgeschossige Anbauten, Vordächer, Balkone und Terrassen wird im WA 1 bis 10 eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche gem. Festsetzung 3.1 festgesetzt.

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche gem. Festsetzungen 3.1 und 3.2 kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen um folgende Werte überschritten werden:

Baugebiet	Überschreitung um
WA 1	100 v.H.
WA 2, 3, 5, 7, 9	30 v.H.
WA 6, 8	70 v.H.
WA 4	65 v.H.
WA 10	40 v.H.
Flächen für Gemeinschaftscharportanlage und Gemeinschaftsgarage	10 v.H.

- 3.4  **474,2** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null für die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens (EG FFB), z.B. 474,2 m ü. NHN
Die Höhe des EG FFB darf maximal 15 cm unter oder über der angegebenen Höhenkote liegen, im Bereich der Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage) gem. Festsetzung 5.4 bis maximal 50 cm.
- 3.5 **WH 7,0** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 7,0 m

Die Wandhöhe wird gemessen von der Höhe des EG FFB bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.6 Die Wandhöhe der Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage) darf im östlichen Bereich des Gebäudes durch ein Treppenhaus um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Geländer zur Absturzsicherung dürfen die Wandhöhe der Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage) um bis zu 1,2 m überschreiten.

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen die Wandhöhe der Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage) um bis zu 1,4 m überschreiten, wenn diese einen Rücksprung von mindestens 1,0 m von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses einhalten.
- 3.7 Die zulässige Firsthöhe beträgt maximal 10,5 m.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Höhe des EG FFB bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 4 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**
- 4.1 Es gilt die offene Bauweise.
- 4.2  Nur Einzelhäuser zulässig
- 4.3  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.4  nur Doppelhäuser zulässig
- 4.5  nur Hausgruppen zulässig
- 4.6  Baugrenze
- 4.7  Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur erdgeschossige Anbauten, Terrassen inkl. deren Überdachung und Balkone zulässig.
- 4.8 Für die Tiefe der Abstandsflächen wird für die Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage) abweichend vom Bauordnungsrecht 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m, festgesetzt.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Flächen für Carports zulässig.
Stellplätze sind durch Pflanzung eines heimischen Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.
- 5.2  Fläche für Carports
Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
Garagen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig, ausgenommen Gemeinschaftsgaragen gem. Festsetzung 5.4.
- 5.3  Fläche für Gemeinschaftscarportanlage
- 5.4  Fläche für Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage)
- 5.5  Fläche für Rampe der Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage)
- 5.6 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) können bis zu einer Größe von insgesamt 15 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zugelassen werden, im WA 4 und WA 10 bis zu einer Größe von insgesamt 60 qm.
- 5.7 Die zulässige Wandhöhe für Carports und Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 Hauptgebäude sind mit einfachen, rechteckigen Grundrissen zu errichten. Die Gebäudelänge von Hauptgebäuden muss mindestens das 1,2-fache der Gebäudebreite betragen. Zusammengebaute Gebäude zählen dabei als ein Gebäude. Erdgeschossige Anbauten sind zulässig.
- 6.2 Erdgeschossige Anbauten, Terrassen inkl. deren Überdachung und Balkone sind bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m zulässig.
- 6.3 Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer zulässig.
Für die Quartiersgarage gem. Festsetzung 5.4 ist nur ein begrüntes Flachdach zulässig. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind dort zulässig.
- 6.4 Für Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- 6.5 Die Hauptfirstrichtung muss in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

- 6.6 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 30-35°. Im WA 4 und WA 10 sind nur Dachneigungen von 10 bis 15° zulässig.
[Anm.: BP In der Au Teil Nord: 35-43° / BP 2. Aend Am Eichenberg-Ost: 35-42°](#)
- 6.7 Der Dachüberstand darf an der Traufe 0,6 m und am Giebel (Ortgang) 0,3 m nicht überschreiten.
- 6.8 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als Gauben oder Zwerchgiebel zulässig.
Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.9 Gauben sind nur als Flachdachgauben, Schleppgauben oder Satteldachgauben auszubilden, Zwerchgiebel nur mit Flachdach, Schleppdach oder Satteldach.
- 6.10 Je Gebäude ist nur eine Dachaufbau-Art (Flachdachgaube, Schleppgaube, Satteldachgaube oder Zwerchgiebel mit Flachdach, Schleppdach bzw. Satteldach) zulässig.
- 6.11 Die Breite von Dachaufbauten beträgt max. 2,5 m Außenmaß. Der Abstand von Dachaufbauten zum Ortgang sowie untereinander beträgt mind. 2,0 m. Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.12 Bei Doppelhäusern, Hausgruppen sowie zusammengebauten Gebäuden sind die beiden Haushälften, die Reihenhäuser bzw. die zusammengebauten Gebäudeteile profiligleich mit gleicher Wandhöhe und Dachneigung auszubilden.
Ebenfalls sind Dachaufbauten aufeinander abzustimmen, je Doppelhaus und Hausgruppe sowie auf einem Grundstück zusammengebaute Gebäude ist nur eine Dachaufbauart zulässig.
- 6.13 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.
Auf Flachdächern sind aufgeständerte Anlagen zulässig.
- 6.14 Lichtgräben sind nicht zulässig.

7 Verkehrsflächen

- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
Die Errichtung öffentlicher Stellplätze ist zulässig.
- 7.1.1 Straßenbegleitgrün (s. Hinweis B11.2) ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit salzverträglicher Bankettmischung mit erhöhtem Blumenanteil und beigemischter Feldblumenkomponente anzulegen bei max. Wuchshöhe von 80 cm. Die Fläche ist sobald der Aufwuchs die Sicht behindert; i.d.R. ca. 2-3x pro Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist nach jedem Schnitt von der Fläche zu entfernen.

7.1.2 Zur Ableitung von Niederschlagswasser sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Sickermulden anzulegen (s. Hinweis B11.3). Diese sind in das Straßenbegleitgrün zu integrieren. Sickermulden sind morphologisch so auszubilden, dass bei Starkregen Niederschlagswasser zwischengespeichert werden kann.

Die Mulden sind dauerhaft zu erhalten und von Bepflanzung mit Gehölzen freizuhalten. Die Mulden sind mit der Ansaat „Sickermulde“ (Mischung: 30% Blumen, 70% Gräser) zu begrünen. Die Mulden sind nach Bedarf zu mähen. Das Mahdgut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen.

7.1.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 13 Bäume zu pflanzen (s. Hinweis B11.4). Zulässig sind standortgerechte und klimaresistente Laubbäume. Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

7.2  Fuß- und Radweg

7.3  Fußweg

7.4  Straßenbegrenzungslinie

7.5  Freihaltebereich für Verkehrsfläche

7.6  private Verkehrsfläche

7.7 Die Zufahrt zur Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage) ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig:

▲ EG Zufahrt Erdgeschoss

▲ OG Zufahrt Obergeschoss

7.8 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, private Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten gem. Festsetzung 13.2).

8 Grünordnung

Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Ausgenommen davon sind die Bäume in den Verkehrsflächen.

8.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

8.1.1  Parkanlage

8.1.2  Spielplatz

- 8.2  zu pflanzender Baum: Standort geringfügig (bis 3 m) veränderbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume des Vorkommensgebietes 6 „Alpen und Alpenvorland“
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
- 8.3 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten. Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung sind unzulässig.
- 8.4 Fassadenbegrünung: Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Bei einer offenen Ausprägung der Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage) sind die Pfeiler an Nord- und Südseite mit jeweils einer Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.5 Zu pflanzende Bäume auf Baugrundstücken: je 300 m² angefangene Baugrundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
- Zu Pflanzende Bäume gem. Festsetzung 8.2 sind anzurechnen.
- 9 Artenschutz
- 9.1 Verwendung von insektenfreundlichem Licht: Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zu verwenden.
- 9.2 Anbringen von Nistkästen:
Um das Angebot von Nistmöglichkeiten für Brutvögel zu verbessern, ist an den Gebäuden im WA 1 bis WA 10 je ein Nistkasten für Vögel an einem geeigneten Standort (Nord-, Ost- oder Südostfassade in mind. 3 m Höhe über Gelände) anzubringen.
- Doppelhaushälften sowie einzelne Reihenhäuser (einer Hausgruppe) zählen dabei als ein Gebäude.

10 Ausgleichsfläche



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 590 und 590/1 Gemarkung Hebertshausen eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche mit einer Größe von 2.206 m² festgesetzt.

Entwicklungsziel ist eine ökologische Gewässerentwicklung der bestehenden Gräben sowie die Herstellung einer Feuchtwiese.

Entwicklungsmaßnahmen ökologische Gewässerentwicklung:

Folgende Maßnahmen sollen ab der Mittelwasserlinie der beiden Gräben umgesetzt werden:

Die Grabenaufweitungen am Walpertshofer Graben sind an den vorgesehenen Bereichen herzustellen. In jedem Aufweitungsbereich ist in die Wasserfläche mindestens ein Störelement aus größeren Steinen oder kleinen Wurzelstöcken einzubringen. Die Flächen sind mit einer Uferansaatmischung, Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ Mischung: 50% Blumen, 50% Gräser, anzulegen.

Die Pflanzung von Ufergehölzen hat in Gruppen zu je drei Sträuchern und zwei Bäumen zu erfolgen. Entlang des Höllgrabens ist die Pflanzung einer Gehölzgruppe und entlang des Walpertshofer Grabens sind die Pflanzungen von zwei Gehölzgruppen an den zwei östlichen Aufweitungen vorzusehen. Die Gehölzgruppen sind mit standorttypischen, heimischen Laubbäumen und Sträuchern (s. Pflanzliste Ufergehölze) herzustellen. Dabei sind bestehende Gehölze zu erhalten und in die Maßnahme zu integrieren. Sämtliche Gehölze sind artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgehende Gehölze sind durch heimische, standortgerechte Gehölze gem. Artenauswahl Pflanzliste Ufergehölze in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen.

Nach erfolgter Bestandsentwicklung genügt für den Ufersaum eine einmalige, abschnittsweise Mahd im Frühjahr in zwei- bis dreijährigem Abstand. Das Mahdgut ist vollständig abzuräumen und abzufahren. Der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz ist zwingend.

Entwicklungsmaßnahmen zur Herstellung einer Feuchtwiese:

Die Fläche ist mit einer Feuchtwiesen-Ansaatmischung mit mind. 50 % Kräuteranteil aus der Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16) herzustellen. Als Pflegemaßnahme ist die Fläche 1 bis 2 x jährlich (erster Schnitt ab 01.08.) mit dem Balkenmäher zu mähen. Das Mahdgut ist abzuführen. Der Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutz ist zwingend, Gehölzaufwuchs ist regelmäßige zu entfernen.

Nach dem Erreichen des Entwicklungsziels ist eine Erhaltungsdüngung nach vorheriger Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Dachau möglich.

11 Einfriedungen und Abgrabungen bzw. Aufschüttungen

- 11.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten, lebende Einfriedungen (Heckenpflanzungen) eine Höhe von 2,0 m.
Die Pflanzung von Kirschlorbeer ist unzulässig.
- 11.2 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.
- 11.3 Geschlossene Einfriedungen aus Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk sowie Gabionen sind unzulässig.
- 11.4 Gewässer sowie die Ausgleichsflächen sind von Einzäunung freizuhalten, auch im Bereich von Spielplatzflächen, die in direkter Nähe zum Gewässer liegen.
- 11.5 Die bestehenden Geländehöhen an den Grenzen des Geltungsbereichs sind beizubehalten. Aufschüttungen sind bis zur Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
Geländeunebenheiten sind gleichmäßig in der Fläche zu verziehen. Stützmauern sind unzulässig.
- 11.6 Abgrabungen sind unzulässig. Für die Anlage von Mulden sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von 0,5 m zulässig, für die Herstellung von Retentionsräumen, auch im Rahmen von Aufweitungen von Gewässern, bis zu einer Tiefe von 1,5 m.

12 Wasserwirtschaft

- 12.1 Das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen ist vor Ort flächenhaft zur Versickerung zu bringen.
- 12.2 Untergeschosse sowie Lichtschächte, Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht und auftriebssicher gegen Grundwasser auszuführen.
- 12.3 In den Baugebieten WA 1 bis 10 sind unterirdische Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von 1 m³ je volle 100 m² versiegelte Fläche zu errichten.

13 Immissionsschutz

- 13.1  massive (mind. 40 kg/m²) und lückenlos geschlossene Ausführung
- 13.2 Die Zufahrten inkl. Rampen gem. Festsetzung 5.5 sowie die Fahrspuren der Gemeinschaftsgarage (Quartiersgarage) sind asphaltiert oder betoniert auszuführen.

14 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Hinweise

- | | | |
|------|---|--|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenze |
| 2 |  | zu entfernende Grundstücksgrenze |
| 3 | 619 | Flurstücksnummer, z.B. 619 |
| 4 |  | bestehende Bebauung |
| 5 |  | geplante Bebauung |
| 6 | 473,63
▼ | Bestandsgelände: Höhenpunkte mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull gemäß Vermessung vom 20.02.2023 durch WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, z.B. 473,63 m ü NHN |
| 7 |  | Böschung gemäß Vermessung vom 20.02.2023 durch WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH |
| 8 |  | Bestehender Mischwasserkanal inkl. Schutzstreifen von 1,5 m beiderseits |
| 9 |  | Wasserfläche des Walpertshofener Grabens bzw. des Höllgrabens |
| 10 | Gewässerrandstreifen
Entlang des Walpertshofener Grabens bzw. des Höllgrabens sind die Bestimmungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. Art. 16 Abs. 1 Nr. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) zu beachten. | |
| 11 | Verkehrsflächen | |
| 11.1 | 473,06
▼ | Geplante Straßenhöhen in Meter über Normalhöhennull gemäß Erschließungsplanung, Stand 07.05.2024 durch WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, z.B. 473,06 m ü NHN |
| 11.2 |  | vorgeschlagene Fläche für Straßenbegleitgrün gem. Festsetzung A7.1.1 |
| 11.3 |  | vorgeschlagener Standort für Sickermulden gem. Festsetzung A7.1.2 |
| 11.4 |  | vorgeschlagener Standort zu pflanzender Baum gem. Festsetzung A7.1.3 |

- 12 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Hebertshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung
 - Abstandsflächensatzung (Abweichung gem. Festsetzung A4.8)

13 Grünordnung

- 13.1 Der gewässerbegleitende Gehölzbestand östlich des Walpertshofer Graben ist dauerhaft zu erhalten.

13.2 Pflanzliste Laubbäume

Laubbäume heimisch (Pflanzennamen bot./ dt.):

- Acer platanoides	Spitzahorn
- Corylus colurna	Baumhasel
- Carpinus betulus	Hainbuche
- Sorbus aria	Echte Mehlbeere
- Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
- Tilia in Sorten	Linde
- Quercus in Sorten	Eiche

Hinweis: Die getroffene Auswahl kann durch weitere heimische Laubbaumarten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

Laubbäume standortgerecht, klimaangepasst (Pflanzennamen bot./ dt.):

- Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
- Alnus x spaethii	Purpur-Erle
- Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
- Gleditsia triacanthos "Skyline"	Gleditschie
- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde

Hinweis: Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte, klimaangepasste Laubbaumarten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

Pflanzliste Obstbäume (Pflanzennamen bot./ dt.):

- Malus sylvestris	Wildapfel
- Pyrus pyraster	Wildbirne
- Pyrus calleryana	Chinesische Wildbirne
- Prunus avium	Wildkirsche

Hinweis: Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Obstsorten ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

Ufergehölze (Pflanzennamen bot./ dt.):

Mindestqualität: verpflanzter Heister, H 150-200 cm

- Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
- Betula pendula	Hängebirke
- Ulmus laevis	Flatterulme
- Salix fragilis	Bruch-Weide
- Salix purpurea	Purpur-Weide

Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 3-4 Tr., H 60 – 100 cm

- Corylus avellana	Hasel
- Cornus mas	Kornelkirsche
- Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
- Prunus spinosa	Schlehe
- Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hinweis: Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Ufergehölze ergänzt werden, sofern diese der festgesetzten Pflanzenqualität entsprechen.

14 Wasserwirtschaft

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

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

14.1 Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass eine erlaubnisfreie Versickerung primär eine flächenhafte Versickerung voraussetzt (z.B. über Versickerungsmulden).

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, so ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wasserrechtliche Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138, in den jeweils aktuellen Versionen zu berücksichtigen.

14.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Gebäudeabdichtung an allen Gebäudeseiten von mind. 25 cm über der Geländeoberkante ist vorzusehen. Hierbei ist insbesondere auf Höhenunterschiede auf dem Grundstück zu achten. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Es wird auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit verwiesen.

Zudem ist dafür Sorge zu tragen, dass Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt. § 37 WHG ist zu beachten.

- 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 Bodenschutz:
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 empfohlen, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben
(Rechtsgrundlage: § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“).
- 17 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 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.
- 18 Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends, nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen.
- 19 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Bauverwaltung für die Gemeinde Hebertshausen, Am Weinberg 1, 85241 Hebertshausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
 - Gemeinde Hebertshausen, Am Weinberg 1, 85241 Hebertshausen

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. 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 10.12.2019, geändert mit Beschluss vom 24.10.2023, die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 hat in der Zeit vom 20.07.2023 bis 17.08.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 hat in der Zeit vom 20.07.2023 bis 17.08.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
6. 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

7. Ausgefertigt

Hebertshausen, den

(Siegel)

Richard Reischl, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan 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