

Die Gemeinde Hebertshausen erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) für das Grundstück Fl. Nr. 12, sowie Teilbereiche der Grundstücke Fl. Nr. 9, 16, 18 und 19/17 der Gemarkung Prittlbach folgende Satzung:

BEBAUUNGSPLAN

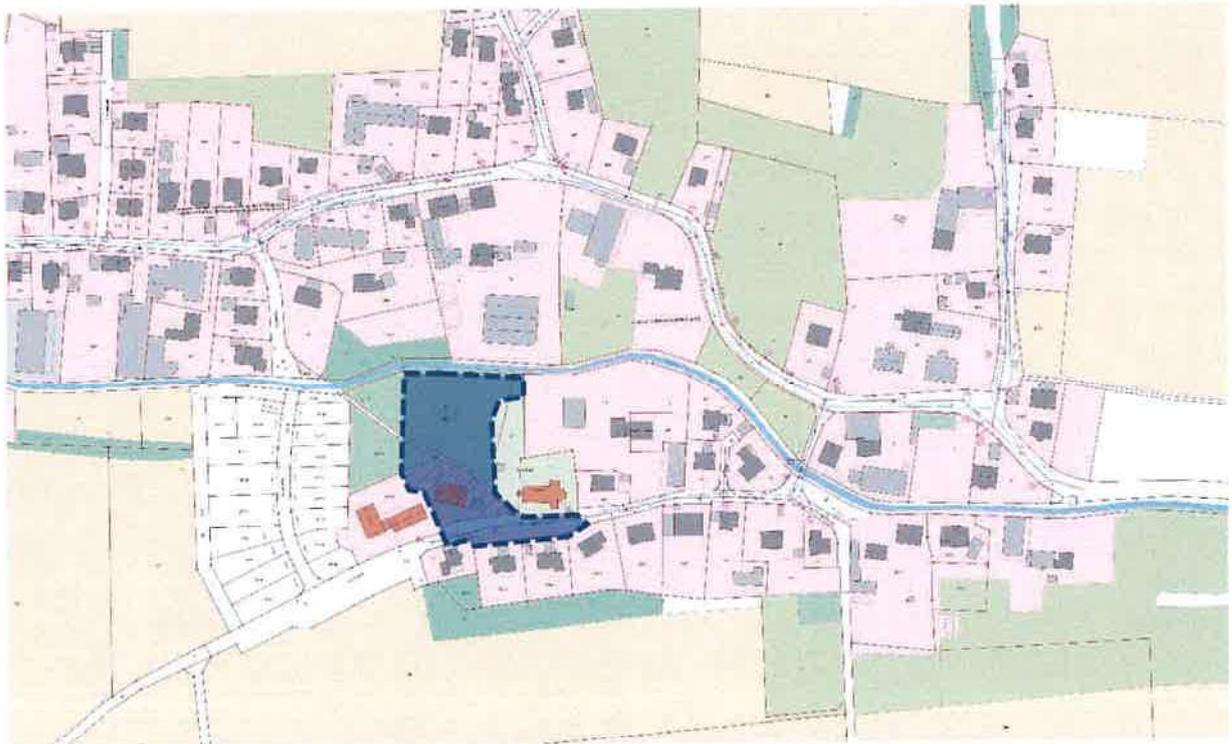
MIT

INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

„PRITTLBACH ST KASTULUS KINDERHAUS“

GEMEINDE HEBERTSHAUSEN, LANDKREIS DACHAU

PLANFASSUNG VOM 19.11.2024



Übersichtslageplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (blau)
Maßstab 1:5000

Planung: **ARCHITEKT+BERATENDE INGENIEURE WEBER PartGmbB**

Architekt und beratende Ingenieure Weber PartGmbB
Allersdorf 26 | 94262 Kolbnburg
Marktplatz 10 | 94299 Rühmannsfelden
Fon: 09929 - 95778-0
HRB: PR27 | St.-Nr.: 176/151/01008

planschmiede gmbh
Marktplatz 10
94299 Rühmannsfelden
Fon: 09929 - 95778-0
HRB: 4269 | St.-Nr.: 162/142/10871

Standort Kirchdorf i. Wald
Merenbergstraße 6
94261 Kirchdorf i. Wald
Fon: 09928 - 9406-0

Partner | Geschäftsführer:
DIPL.-ING.FH JOSEF PETER WEBER
architekt - stadtplaner bayern
DIPL.-ING.FH JOHANNES WEBER
beratender ingenieur bayern
M.ENG. M.SC. MARTIN WEBER
ingenieurplanungsarchitekt bayern



Inhalt

1.	Planzeichnung	3
2.	Planzeichenerläuterung	4
3.	Textliche Festsetzungen	6
4.	Textliche Hinweise	9
5.	Verfahrensvermerke	10

BEARBEITUNG:

Nicole Nicklas, Dipl.-Ing. Univ., Landschaftsarchitektin

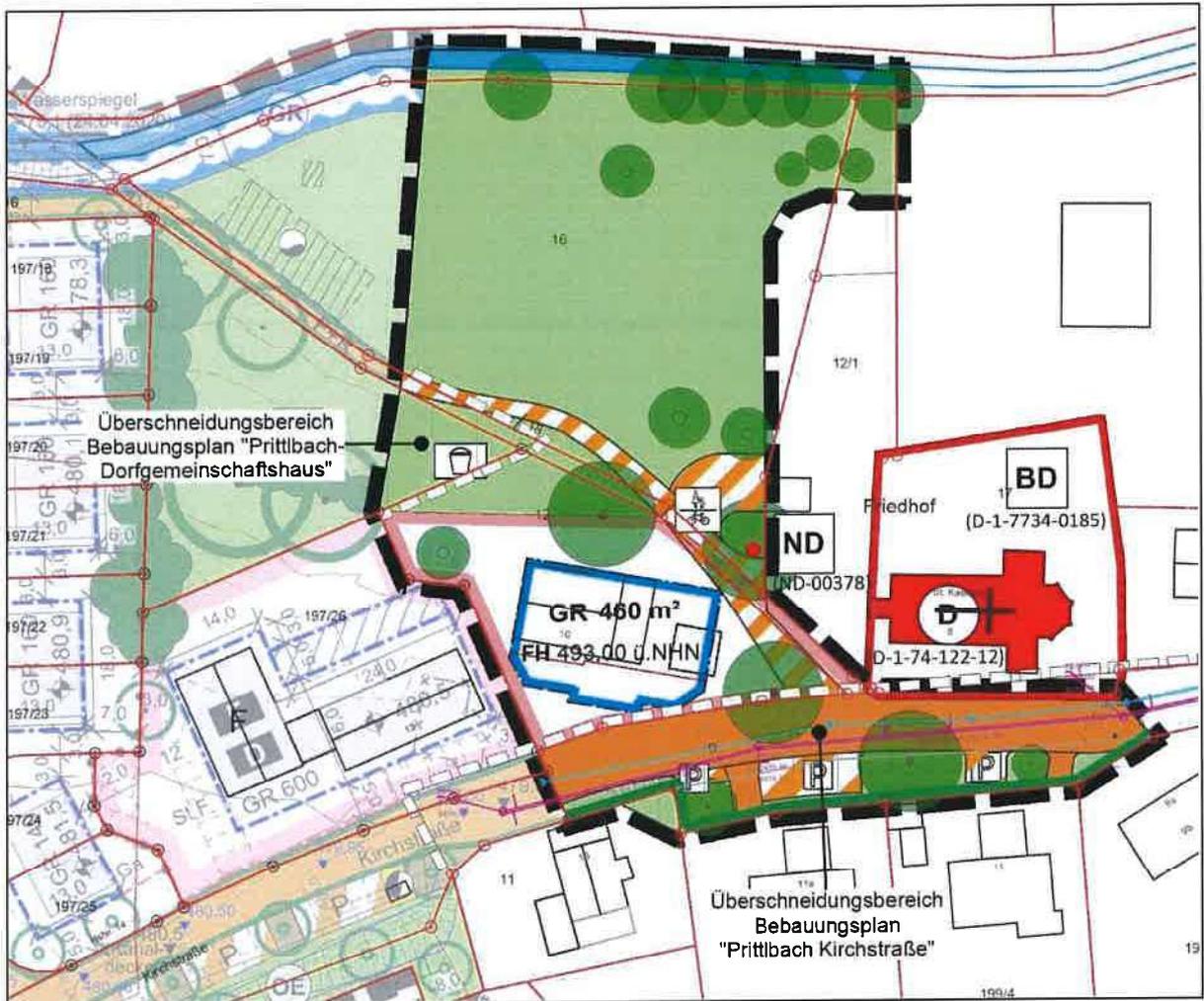




1. Planzeichnung

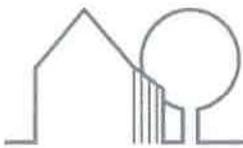
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Prittzbach St. Kastulus Kinderhaus“

Planfassung vom 19.11.2024



Maßstab 1:1000



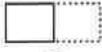


2. Planzeichenerläuterung

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN / PLANZEICHENERLÄUTERUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baugrenze
	Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten
GR 460 m²	maximal zulässige Grundfläche
FH 493,00 ü.NHN	maximal zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhen Null
	Versiegelte Verkehrsflächen
	Verkehrsfläche besonderer Zweck
Zweckbestimmung:	 Geh- und Radwege
	 Öffentliche Stellplätze / Ruhender Verkehr
	Straßenbegrenzungslinie
	Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:	 Spielanlage
	Bestandsbaum - zu erhalten
	zu pflanzender Baum
	Bachlauf des Prittlbachs

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE

	Grenze des räumlichen Geltungsbereich benachbarter Bebauungspläne im Überschneidungsbereich
	Bestehende Grundstücksgrenze
	Bestandsgebäude / Abzubrechende Gebäude
	Bestandsbaum - Rodung

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Naturdenkmal (ND-00378)
	Bodendenkmal (D-1-7734-0185)
	Einzeldenkmal (D-1-74-122-12)

Kath. Filialkirche St. Kastulus, Saalbau mit eingezogenem, fünfseitig geschlossenem Chor, im nördlichen Winkel Turm mit Oktogon und Spitzhelm zwischen Dreiecksgiebeln, um 1524 errichtet, 1775 umgestaltet und 1890 verlängert; mit Ausstattung.

Für jede Art von Veränderungen im Nähebereich des Bodendenkmals gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisver-



fahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.



3. Textliche Festsetzungen

3.1. Geltungsbereich

- 3.1.1.** Innerhalb des durch Planzeichen festgelegten Geltungsbereichs werden die Festsetzungen durch Planzeichen sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen wirksam.
- 3.1.2.** Der Planbereich überplant auch Teilflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne „Prittlbach Dorfgemeinschaftshaus“ und „Prittlbach Kirchstraße mit 1. Änderung“. In den Überschneidungsbereichen werden die bisher rechtskräftigen Bebauungspläne durch den neue BP „Prittlbach St. Kastulus Kinderhaus“ ersetzt.

3.2. Art der baulichen Nutzung

- 3.2.1.** Gemeinbedarfsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. BauGB: Kinderhaus
- 3.2.2.** Öffentliche Grünfläche – in dem durch entsprechendes Planzeichen in der Lage festgelegten Bereich. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Spielgeräte zulässig.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.3.1.** Die maximal zulässige Grundfläche, die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, beträgt 460 m². Sie darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO maximal um bis zu 230 m² überschritten werden.
- 3.3.2.** Für bauliche Anlagen wird eine maximale Firsthöhe von 493,00 m ü. NHN festgesetzt.
- 3.3.3.** Anzahl der zulässigen Geschoße: III + UG (3 Vollgeschoße + Untergeschoß)
- 3.3.4.** Die Wandhöhe darf maximal 7,10 m betragen. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.4. Überbaubare Grundstücksfläche

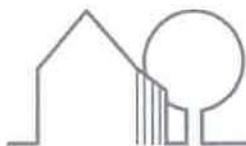
- 3.4.1.** Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

3.5. Bauliche Gestaltung

- 3.5.1.** Zulässige Dachformen Hauptgebäude: Satteldach, zulässige Dachneigung: 40° – 45°
- 3.5.2.** für Nebengebäude sowie eingeschossige Gebäudeteile sind geneigte Dächer mit einer Dachneigungen von 10-25° oder begrünte Flachdächer zulässig.

3.6. Stellplätze und Nebenanlagen

- 3.6.1.** Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.



3.7. Grünordnung

- 3.7.1.** Die durch Planzeichen als öffentliche Grünflächen festgesetzte Flächen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste (3.5.8) zu bepflanzen, sowie mit Rasen- oder Wiesenflächen zu begrünen. Die im Plan festgesetzten Baumstandorte können lagemäßig vom geplanten Standort verändert werden, die Mindestanzahl muss aber eingehalten werden.
- 3.7.2.** Innerhalb der Flächen des Gewässerrandstreifens ist der bestehende dichte Gehölzbewuchs zu erhalten. Sollten Bäume am Bach ausfallen, z. B. durch Sturmereignisse, ist der Bestand wieder zu ergänzen, da im Zuge der Klimaveränderung mit wärmeren Temperaturen der Beschattung der Gewässer eine immer größere Bedeutung zukommt.
- 3.7.3.** Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 3.7.4.** Zum langfristigen Erhalt der Bestandsbäume ist im Traufbereich zusätzlich 1,5 m ist im Rahmen des Straßenumbaus für vorgesehene Fahrbahn-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen eine verbesserte Vegetationstragschicht entsprechend der ZTV-Vegtra-Mü (zusätzliche Technische Vorschriften für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten, Ausgabe 2018) herzustellen.
- 3.7.5.** Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode artengleich zu ersetzen.
- 3.7.6.** Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind, soweit es sich um Erschließungsflächen handelt, mit versickerungsfähigem Belag mit hohem Fugenanteil auszugestalten.
- 3.7.7.** Einfriedungen sind für Hochwasserabfluss und Kleintiere durchlässig zu gestalten. Sichtbare Zaunsockel sind somit unzulässig. Zwischen Boden und Zaununterkante ist ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten. Die Ober- und Unterkanten sind verletzungsfrei herzustellen.
- 3.7.8.** Die Gehölzpflanzungen sollen spätestens in der Vegetationsperiode nach Errichtung der baulichen Anlagen erfolgen. Zu pflanzende Bäume sollen bei Ausfall spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode ersetzt werden. Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides - Spitz - Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg - Ahorn
Betula pendula - Hänge - Birke
Fagus sylvatica - Rot - Buche
Tilia cordata - Winter - Linde
Quercus robur - Stiel - Eiche

Bäume 2. Ordnung

Acer campestre - Feld - Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Juglans regia - Walnuß



Populus tremula - Zitter - Pappel
Prunus avium - Vogel - Kirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

Sträucher

Cornus mas - Kornelkirsche
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hunds - Rose
Ribes alpinum - Alpen - Johannisbeere Vorwarnliste
Salix caprea - Sal - Weide
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

- 3.7.9.** Pflanzqualitäten: Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher müssen zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens folgender Qualität entsprechen: Bäume sind als Hochstämme, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen. Für Strauchpflanzungen sind Sträucher, einmal verpflanzt, 100 - 150 cm, zu verwenden.
- 3.8. Artenschutz**
- 3.8.1.** 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.
- 3.8.2.** 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 die von ihnen belegten Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden (§ 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.
- 3.8.3.** 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.



4. Textliche Hinweise

4.1. Stellplätze

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.2. Abstandsflächen

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.

4.3. Bau- und Kunstdenkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

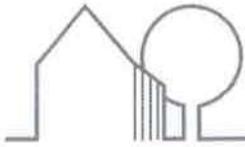
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

4.4. Landwirtschaftliche Emissionen

Landwirtschaftliche Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) landwirtschaftlicher Hofstellen in der Umgebung sind zu dulden und hinzunehmen.

4.5. Immissionsschutz (Lärm)

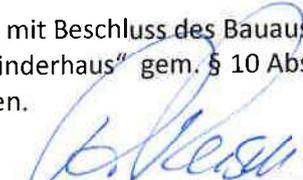
Aufgrund der westlich gelegenen Feuerwehr ist während Feuerwehreinsätzen und dem Einsatz des Martinshorns mit Lärmbeeinträchtigungen im Kinderhaus zu rechnen. Obwohl Notfalleinsätze nach Kapitel 7.1 der TA Lärm grundsätzlich unter die Ausnahmeregelungen für Notsituationen fallen und daher auf eine strenge Beurteilung nach der TA Lärm verzichtet wird, sollten Schlaf- und Ruheräume im Kinderhaus mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden.



5. Verfahrensvermerke

1. Die Gemeinde Hebertshausen hat in der Sitzung vom 24.10.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Prittlbach St Kastulus Kinderhaus“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 01.03.2024 bis 02.04.2024 beteiligt.
3. Der Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.07.2024 bis 31.08.2024 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 22.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.07.2024 bis 31.08.2024 beteiligt.
5. Die Gemeinde Hebertshausen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.11.2024 den Bebauungsplan „Prittlbach St Kastulus Kinderhaus“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.11.2024 als Satzung beschlossen.
20.11.2024

Hebertshausen, den



Richard Reischl
Erster Bürgermeister

(Siegel)



6. Ausgefertigt
20.11.2024

Hebertshausen, den



Richard Reischl
Erster Bürgermeister

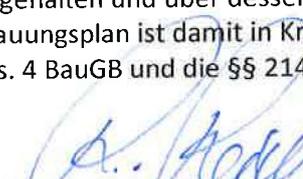
(Siegel)



8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Prittlbach St Kastulus Kinderhaus“ wurde am 12.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Deckblatt mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Hebertshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

11.02.2025

Hebertshausen, den



Richard Reischl
Erster Bürgermeister

(Siegel)

