

Gemeinde

Hebertshausen

Lkr. Dachau

Bebauungsplan

„Am Höllberg – West II“

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

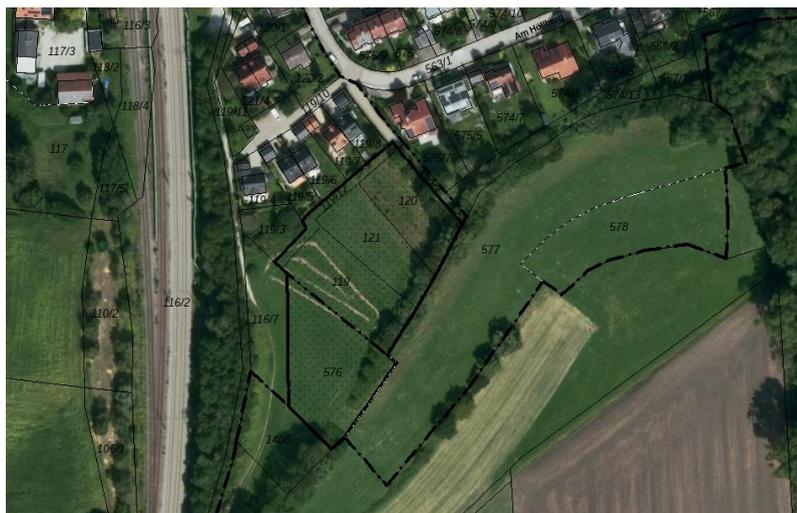
Berchtold

Aktenzeichen

HEB 2-54

Plandatum

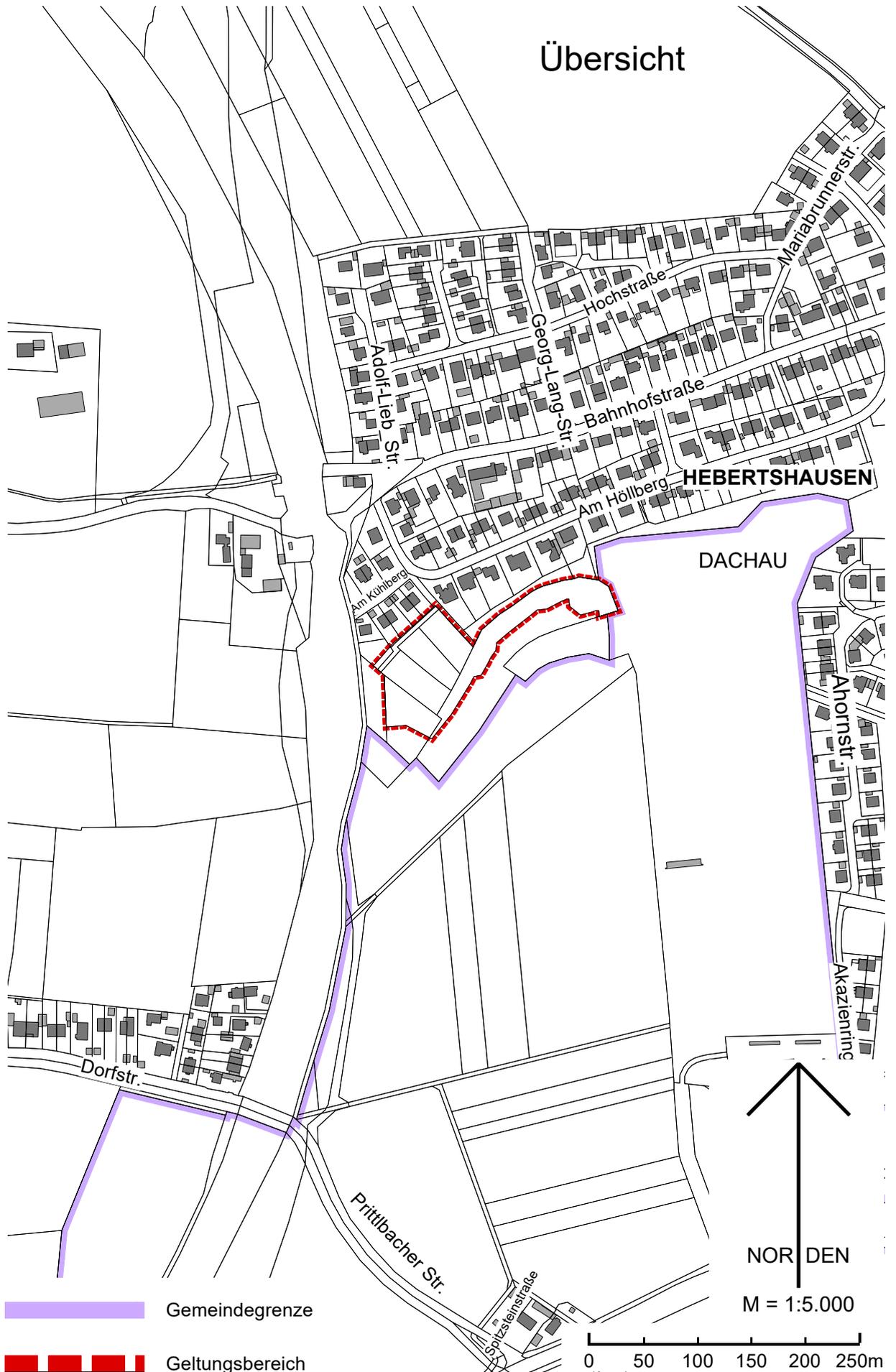
08.04.2025 (Entwurf) (textliche Änderungen gegenüber dem Vorentwurf vom 17.07.2018 in roter Schrift)
17.07.2018 (Vorentwurf)



Satzung

Die Gemeinde Hebertshausen erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 ~~13b~~ Baugesetzbuch – BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersicht



 Gemeindegrenze

 Geltungsbereich

Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Am Höllberg – West“ in der Fassung vom 21.04.2009.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

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

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

2.2  Abgrenzung von Bezugsflächen für das Maß der baulichen Nutzung (GR)

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 110** ~~höchstzulässige Grundfläche in qm pro Baugrundstück für das Hauptgebäude (innerhalb des Bauraums), z. B. max. 110 qm~~ zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 110 qm

3.2 Die Grundfläche gemäß Festsetzung 3.1 darf für

- erdgeschossige Anbauten um **insgesamt** 18 qm
- für **Terrassen inkl. deren Überdachungen, von Terrassen und Pergolen** ohne Seitenwände, **Vordächer und Balkone** um insgesamt 25 qm überschritten werden.

~~Eine Überschreitung des Bauraums ist für vorher genannte Anlagen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.~~

3.3 Die Grundfläche nach **Festsetzungen 3.1 und 3.2** darf für Anlagen nach § 19 Abs. 4 ~~Satz 4 Nr. 1 bis 3~~ BauNVO um bis zu ~~100 %~~ **90 %** überschritten werden. **Für die Baugrundstücke 2, 3, 6 und 7 gem. Hinweis C6 ist eine Überschreitung um bis zu 110 % zulässig.**

3.4  **492,80** Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe in m ü. NN, ~~Abweichungen von ±10 cm sind zulässig, —~~ die Ausbildung der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens ist mit einem Unterschied von ±10 cm zulässig, z.B. 492,80 m ü NN

3.5 Die Wandhöhe darf maximal 6,2 m betragen.

Bei Wandhöhen bis 3,6 m sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von 40-50° zulässig. Bei Wandhöhen über 3,6 m bis 6,2 m sind nur geneigte Dächer mit einer Neigung von 15-25° zulässig.

Die Wandhöhe wird ab der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.
Pro Doppelhaus ist jeweils eine einheitliche **Dachneigung bzw.** Wandhöhe zu wählen.

4 Baugrenze Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Wohneinheiten

4.1  Baugrenze

~~Balkone dürfen die Baugrenze in einer Tiefe von max. 1,5 m und in einer Breite von max. ein Drittel der Gebäudewand überschreiten.~~

4.2  Innerhalb der mit T gekennzeichneten Baugrenzen sind nur Anlagen gem. Festsetzung 3.2 zulässig.

4.3 Bauweise

4.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4.3.2  Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.3.3  Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3.4 ~~Pro Doppelhaus und Einzelhaus als Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, bzw. eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte.~~
Es sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Ein Doppelhaus zählt dabei als ein Wohngebäude.

4.4 ~~Die Geltung des Art. 6 Absatz 5 Satz 1 BayBO zur Einhaltung der Abstandsflächen wird angeordnet.~~

5 Bauliche Gestaltung

5.1 Für Hauptgebäude der Einzel- oder Doppelhausbebauung sind nur Satteldächer zugelassen. Die Dächer sind mit mittigem First und gleicher Neigung der gegenüberliegenden Dachflächen auszubilden.

Bei Doppelhäusern sind die beiden Haushälften mit gleicher Neigung und gleichem Bedachungsmaterial auszubilden.

Für Garagen und Nebengebäude sowie eingeschossige Gebäudeteile sind auch geringere Neigungen **wie die Dachneigung des Hauptdaches** zulässig, mindestens jedoch 10°.

Für Garagen und Nebengebäude sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

~~5.2 Dacheinschnitte sind unzulässig.~~

~~Zur Belichtung der Räume im Dachgeschoss sind bei Dachneigungen von 40-50° stehende Dachgauben und Zwerchgiebel zulässig. Die Gesamtbreite der Dachgauben/ Zwerchgiebel darf ein Drittel der Hauslänge pro Hausseite/Doppelhaushälfte nicht überschreiten. Die Einzelgaube darf eine Breite von 1,8 m, der Zwerchgiebel eine Breite von 3,0 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. Dachaufbauten auf Garagendächern sind nicht zulässig.~~

5.3  festgesetzte Hauptfistrichtung

5.4 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.

~~5.5 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.~~

5.6 Lichtgräben sind nicht zulässig.

6 Öffentliche Verkehrsflächen

6.1  ~~Fahrbahn~~ öffentliche Verkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

7 Garagen, Stellplätze ~~Nebengebäude~~ und Nebenanlagen

7.1  Fläche für Carports und Garagen
Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

7.2 Offene Stellplätze sind bis auf den in nach Festsetzung 8.5 gekennzeichneten Flächen überall auf dem Grundstück zulässig.

7.3 Doppelgaragen müssen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze in gleicher Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung zusammengebaut werden.

~~7.4 Garagenvorplätze und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen (Pflaster mit weiter, ungebundener Fuge, Pflaster mit Rasenfuge, Dränpflaster, Schotterrassen, Kies, wassergebundene Decke, o. ä.). Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.~~

7.5 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt 15 m² sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.6 ~~Für die Anzahl der Garagen/Stellplätze gelten die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf der gemeindlichen Stellplatzsatzung, siehe hierzu auch Teil C Nachrichtliche Übernahmen Punkt 2.
Abweichend davon ist für Einliegerwohnungen bis 50 qm Wohnfläche nur ein Stellplatz nachzuweisen.~~

Abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung wird folgendes festgesetzt:

Wohngebäude:

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

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

8 Grünordnung

- 8.1  Grünfläche mit der Zweckbestimmung
Wiese mit Trampelpfad
Die Fläche ist zweimal im Jahr abschnittsweise zu mähen.
Aufkommende Gehölze sind zu entfernen (CEF-Maßnahme)
- 8.2  zu erhaltender Baum
- 8.3  zu pflanzender Baum
~~Die Anzahl der zeichnerisch dargestellten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen, soweit die Funktion der Gestaltung des Straßenraums erhalten bleibt.~~
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m abweichen.
- 8.4 Je angefangene ~~500~~ 300 qm Grundstücksfläche ist jeweils ein Baum zu pflanzen.
Zeichnerisch ~~dargestellte festgesetzte~~ Bäume sind ~~anrechenbar~~ anzurechnen.
- 8.5  Gartenzone
Die so gekennzeichneten Flächen sind von Stellplätzen, Carports und Garagen freizuhalten.

8.6 

~~Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern~~

~~Innerhalb der Umgrenzung sind drei Reihen Gehölze mit einem max. Abstand in der Reihe von 1,5 m im Dreiecksverband zu pflanzen. Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist ein Pflanzabstand von 2 m einzuhalten. Zu Baugrundstücken ist ein Abstand von 1 m einzuhalten. Es sind Bäume und Sträucher im Verhältnis 1:10 zu verwenden. In Angrenzung zum Baugrundstück sind Einfriedungen zulässig, ansonsten lediglich temporär zum Schutz vor Verbiss. Die Versickerung oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers aus dem Baugebiet ist zulässig.~~



Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.7 **Mindestpflanzqualitäten:**

Für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken sind standortgerechte heimische Laubbäume mindestens zweiter Wuchsordnung als Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden.

Für Strauchpflanzungen und Klettergehölze sind standortgerechte **autochthone heimische** Sträucher, einmal verpflanzt, 8 Triebe, 100 – 150 cm, zu verwenden.

~~Für Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche sind Heister, einmal verpflanzt, 150 – 200 cm, zu verwenden. Ausfallende Gehölze sind bei Verlust in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen.~~

8.8 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

9 Natur- und Artenschutz

9.1 

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleich + CEF Maßnahme, FI.Nr. 576 TF und 577 TF)

Die Fläche ist 1 bis maximal 2-mal im Jahr in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Dachau zu mähen

Anlage einer Abbruchkante (10 m breit, außerhalb des Wurzelbereichs): Das Gelände ist etwa 2 m hoch abzustechen. Die Abbruchkante ist abschnittsweise zu erneuern. Am Fuß der Abbruchkante ist ein Wiesenstreifen anzulegen. (CEF-Maßnahme)

Anlage von sonnenexponierten Totholzstrukturen (Baumstümpfe, Wurzeltellern oder Anhäufungen von dickeren Ästen und Heckenschnittgut) am Fuß der Abbruchkanten

9.2 Erdarbeiten sind ab Juli zulässig.

10 Einfriedungen, ~~Aufschüttungen und Abgrabungen~~

10.1 Einfriedungen sind als sockelfreie Staketen- oder senkrechte Holzlattenzäune in einer maximalen Höhe von 1,2 m und mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen. An den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit maximal 1,1 m Höhe zulässig.

10.2 ~~Lichtgräben, Abgrabungen, sowie Aufschüttungen an Gebäuden über 0,5 m Höhe, bzw. Tiefe, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche aus, sind nicht zugelassen.~~

~~Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände (s. Hinweis C12) sind bis zu einer Höhe bzw. Tiefe von 0,5 m zulässig.~~

~~Bis zu einer Entfernung von 3,0 m um das Hauptgebäude sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens zulässig.~~

~~Die Geländeanschlusshöhen zu den Verkehrsflächen sowie zu den Grünflächen sind auf dem Grundstück beizubehalten.~~

~~Geländeunebenheiten sind gleichmäßig in der Fläche zu verziehen.~~

~~Stützmauern sind unzulässig. Ausgenommen hiervon ist das Baugrundstück 7 gem. Hinweis C6, bei dem Stützmauern bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig ist. Diese sind durch eine Mauerbegrünung (Kletterpflanzen oder Vorpflanzung) zu begrünen – je angefangene 5 laufende Meter ist mindestens eine Pflanze vorzusehen. Stützmauern sind aus Naturstein oder Holz herzustellen.~~

11 Immissionsschutz

11.1  Fassaden, an denen passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, inkl. Angabe des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) gem. DIN 4109:2018-01, z.B. 61 dB(A)

11.2 Grundrissorientierung

Es ist durch Grundrissorientierung sicherzustellen, dass vor den für Lüftungszwecke vorgesehenen Fenstern von schutzbedürftigen Räumen im Sinne ~~des Punktes 3.16~~ der DIN 4109-~~1:1989-11~~ („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) ~~(Wohn-, Schlaf- und Ruheräumen, Kinderzimmer sowie Wohnküchen)~~ die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten sind.

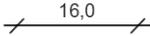
~~Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 3.1 und Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 29.05.2018 – 5694.2 / 2018 – FB dargestellt. Auf Hinweis C22.1 wird verwiesen.~~

- 11.3 Passive Schallschutzmaßnahmen:
Verfügen entsprechende schutzbedürftige Räume über keine nach den vorgenannten Vorgaben zu orientierenden und für Lüftungszwecke geeigneten Fensterflächen (**Grundrissorientierung**), so sind an den entsprechenden Fassadenseiten **mit Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV** Schallschutzfenster einzubauen und sicherzustellen, dass auch bei geschlossenen Fenstern an diesen schutzbedürftigen Räumen die erforderlichen Luftwechselraten eingehalten sind (kontrollierte Wohnraumlüftung). Alternativ ist auch der Einbau anderer passiver Schallschutzmaßnahmen (z.B. kalte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Schiebeläden bzw. Prallscheiben, **Sonderkonstruktion von Fenstern (sog. Hafen-City-Fenster)** etc.) zulässig.
~~Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO (in Kraft ab: 01.01.2016), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.~~
Auf Hinweis C22.2 wird verwiesen.
- 11.4 Nachweis nach DIN ~~4109:1989-14~~ **4109:2018-01** zum baulichen Schallschutz (Schallschutz im Hochbau):
Für alle Bauvorhaben ist für die Fassaden der schutzbedürftigen Räume von Wohnungen mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, an denen passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, bereits im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens bzw. Freistellungsverfahrens **ist** ein Schallschnachweis nach DIN ~~4109:1989-14~~ **4109:2018-01** „Schallschutz im Hochbau“ zu erstellen. Dieser muss rechnerisch nachweisen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung aller Außenbauteile zum Schutz vor Außenlärm, abhängig vom maßgeblichen Außenlärmpegel (Abschnitt ~~5.5 7.1~~ der DIN ~~4109:1989-14~~ **4109:2018-01** „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) bei den Fassaden der geplanten Wohnungen eingehalten sind.
~~Die Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 29.05.2018 – 5694.2 / 2018 – FB dargestellt.~~
Auf Hinweis C22.3 wird verwiesen.

12 Wasserwirtschaft

Gebäude sind bis mindestens 30 cm über Geländeoberkante konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

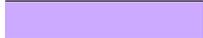
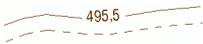
13 Bemaßung

- 13.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16,0 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  ~~kartiertes Biotop Nr. 7734-0034-001 gemäß Flachlandbiotopkartierung mit Biotopteilflächen Nummer~~
- 2  Bodendenkmal (D-1-7734-0180)
Archäologische Befunde im Bereich des SS-Schießplatzes Hebertshausen mit Exekutionsstätte (1941-1942).
- 3 ~~Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen in der jeweils gültigen Fassung ist Bestandteil dieser Satzung und gilt in allen Punkten, sofern in dieser Satzung keine anderweitigen Festsetzungen getroffen werden.~~

C Hinweise

- 1  Gemeindegrenze
- 2  Grundstücksgrenze
- 3  ~~vorgeschlagene Grundstücksgrenze~~
- 4  aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 5 121 Flurstücksnummer, z.B. 121
- 6  vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung
- 7  bestehende Bebauung
- 8  geplante Bebauung
- 9  erhaltenswerter Baum
- 10  Trampelpfad (der tatsächliche Verlauf kann abweichen)
- 11 ▼ 492,81 Oberkante Straßendecke in m ü. NN gem. Planung vom 27.01.2023 durch Dipl.-Ing. Renner Consulting GmbH, Planegg, z.B. 492,81 m ü NN
- 12  Höhenlinien in m ü. NN (natürliches Gelände gem. Festsetzung A10.2), gem. Vermessung von März 2016, z.B. 495,5 m ü NN

- 13  Böschung mit bestehenden Eichen
- 14  Abbruchkante gem. Festsetzung A9.1, die Situierung kann gegenüber der Planzeichnung abweichen
- 15 **Gelände**
~~Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürlichen Geländeverszug und Böschungen auszugleichen.~~ Im Bauantrag sind vorhandene und geplante Geländehöhen darzustellen bzw. in den Schnitten, Grundrissen, Ansichten nachzuweisen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren nach BayBO.
- 16 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Hebertshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:
- Stellplatzsatzung (mit Abweichung gem. Festsetzung A7.6)
 - Abstandsflächensatzung
- 17 Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- 18 **Wasserwirtschaft**
Sämtliche Bauvorhaben sind vor ihrer Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- ~~Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser sowie wild abfließendes Oberflächenwasser zu sichern. Es wird empfohlen, Keller, Kellerfenster und Lichtschächte druckwasserdicht auszubilden. Um Eindringen von wild abfließendem Oberflächenwasser an Gebäudeöffnungen zu vermeiden, ist auf einen ausreichenden Abstand zwischen Fertig-Fußboden und dem geplanten Gelände zu achten. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dachau zu beantragen.~~
- ~~Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloße Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen.~~

- 18.1 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 TRENNOG (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 TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.
- 18.2 Grundwasser, Schichtwasser, Hangwasser**
Die geplante Bebauung liegt in einem Gebiet in dem Schicht- und Hangwasser auftreten kann. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers (inklusive Kellerfenster und Lichtschächte) oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen sowie die Erkundung des Baugrundes obliegen dem Bauherrn.
- 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. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
- 18.3 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. 30 cm über der Geländeoberkante ist vorzusehen (s. Festsetzung A12) . 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.
- 19 Bodendenkmäler**
Im Planungsgebiet können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz unverzüglich bekannt gegeben werden müssen.

20 Grünordnung

~~Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus durchzuführen.~~

20.1 Die Freiflächengestaltung entsprechend den festgesetzten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

20.2 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 AGBGB Stein- und Kernobstbäume sowie Bäume, die sich in einem Hofraum oder einem Hausgarten befinden.

20.3 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.

20.4 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

20.5 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraister (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

20.6 Landschaftsbestandteil Gehölzbestand mit dominanten Eichen

Die Flächen südlich der Bebauung „Am Höllberg“ und westlich der Gedenkstätte „Schießplatz“ (nördliche Teilfläche der Objekt-Nr. X 7734-34.01 der Biotopkartierung Bayern, Grundstück Fl.Nr. 574/13) sind gemäß der Verordnung über Landschaftsbestandteile im Landkreis Dachau vom 21. Dezember 2004 als Landschaftsbestandteil festgelegt.

- 21 **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.
- 22 **Immissionsschutz**
- 22.1 **Hinweise zu Festsetzung A11.2**
Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind u. a. Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer, Wohnküchen.
Die entsprechenden, für Lüftungszwecke geeigneten Fassadenseiten sind in der Anlage 3.1 und Anlage 3.2 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.07.2022 - 7792.1 / 2021 - FB dargestellt.
- 22.2 **Hinweise zu Festsetzung A11.3**
Die vorgeschlagenen passiven Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 der Bayerischen Bauordnung BayBO, wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.
- 22.3 **Hinweise zu Festsetzung A11.4**
Die DIN 4109-1:2018-01 ist in den Technischen Baubestimmungen des Freistaates Bayern eingeführt.
Die maßgeblichen Außenlärmpegelbereiche sind in der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster vom 26.07.2022 - 7792.1 / 2021 - FB dargestellt.

- 23 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Hebertshausen, Am Weinberg 1, 85241 Hebertshausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

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 19.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 hat in der Zeit vom 12.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat gemäß § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.07.2018 vom 12.12.2019 bis 20.01.2020 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.04.2025 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