



GEMEINDE HEBERTSHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN "NEUE HOLZSCHLEIFEREI"

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textteil

Teil C - Begründung

Teil D - Umweltbericht

Teil E - Fachgutachten

Alle Änderungen seit dem Verfahren § 3,1 § 4,1 sind rot markiert!

Städtebau:

Grassinger Emrich Architekten

Manzingerweg 9 | 81241 München | Tel: 089 - 896 177-0 | mail@ge-architekten.de | www.ge-architekten.de

Bauleitplanung:

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel: 089 - 56 16 02 | mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

kübertlandschaftsarchitektur

Herzog-Heinrich-Straße 20 | 80336 München | Tel: 089 45 22 441-0 | www.kuebertlandschaftsarchitektur.de

München, den 24.09.2024,
geändert am 10.02.2026

B. Textteil

zum Bebauungsplan

"Neue Holzschleiferei"

der Gemeinde Hebertshausen

Städtebaulicher Entwurf:

Grassinger Emrich Architekten

Manzingerweg 9 | 81241 München | Tel. 089-896 177-0 | Fax 089-896 177-29
mail@ge-architekten.de | www.ge-architekten.de

Bauleitplanung:

von Angerer Architekten und Stadtplaner

Am Knie 11 | 81241 München | Tel. 089-561602 | Fax 089-561658
mail@vonangerer.de | www.vonangerer.de

Grünordnung:

kübertlandschaftsarchitektur

Herzog-Heinrich-Straße 20 | 80336 München | Tel. 089-4522441-0 | Fax 089 45 22 441-29
info@kuebertlandschaftsarchitektur.de | www.kuebertlandschaftsarchitektur.de

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO sind unzulässig.
- 1.2 Innerhalb der überbaubaren Fläche MU 2 müssen mindestens 8 EOF-geförderte Wohnungen untergebracht werden.
- 1.3 In der überbaubaren Fläche MU 1 darf ausschließlich eine Parkgarage mit Stellplätzen für PKW, Fahrräder und alle weiteren Sharing-Nutzungen, wie Lastenfahräder, Pedelects, etc. untergebracht werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch
- die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundflächenzahl
 - die in der Planzeichnung festgelegte zulässige Grundfläche
 - die in der Planzeichnung festgelegte Anzahl der Vollgeschosse
 - das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Wandhöhe
 - das in der Planzeichnung festgelegte Höchstmaß für die Firsthöhe
- 2.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Maß für die zulässige Grundfläche gilt als Höchstmaß für die Hauptgebäude je überbaubare Fläche.
- 2.3 Die festgesetzte maximale Grundfläche (gemäß Planzeichen Ziffer A.I.2.2) darf durch die Flächen der nachfolgenden Anlagen überschritten werden:
- Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 1,00 m
 - Terrassen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m
 - zusätzlich im MU 1 für die Errichtung eines Vordachs bis maximal ~~85~~ 200 m²
 - zusätzlich im MU 4 für die Errichtung von Laubengängen um maximal 210 m²
- 2.4 Die festgesetzte Grundflächenzahl gemäß Punkt A.I.2.1 beinhaltet bereits alle Flächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO. Eine weitere Überschreitung dieses Wertes ist nicht zulässig.
- 2.5 Die Wandhöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (oberer Bezugspunkt bei geneigten Dächern) bzw. bis zur Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt bei Flachdächern).
- 2.6 Die Firsthöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand am Firstpunkt.
- 2.7 Die gemäß Planzeichen Ziffer A.I.3.3 festgesetzten Vordächer dürfen eine maximale Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.

3. Baugrenzen

- 3.1 Die Baugrenzen dürfen zur Errichtung von Balkonen nur im Bereich der festgesetzten Zonen (Punkt A.I.3.3) und auf maximal 30% der jeweils markierten Fassade um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 3.2 Die Baugrenze im MU 1 (Mobilitätsstation) darf im Bereich der festgesetzten Fläche zur Errichtung von Vordächern (Punkt A.I.3.4) in diesem Bereich überschritten werden.
- 3.3 Die Baugrenze beim Baufeld MU 6.1 darf im Bereich der festgesetzten Fläche zur Errichtung eines Erschließungssteiges (Punkt A.I.3.5) in diesem Bereich überschritten werden und an die überbaubare Fläche MU 1 (Mobilitätsstation) angeschlossen werden. Dieser Erschließungssteg muss dem Gebäude MU 6.1 als zweiter baulicher Rettungsweg dienen und darf nur auf Höhe des 2. und 3. Obergeschosses errichtet werden.
- 3.4 Die Baugrenzen dürfen durch die Flächen der nachfolgenden Anlagen überschritten werden:
- Dachüberstände bis zu einer Tiefe von 1,00 m
 - Terrassen auf privaten Grundstücksflächen bis zu einer maximalen Tiefe von 3,00 m
- 3.5 Sollten Gebäude entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht bis zur Baugrenze hin errichtet werden, darf dieser Grundstücksbereich nicht eingefriedet werden und muss wie die anschließende öffentliche Verkehrsfläche gestaltet werden.
- ~~3.6 Die private unterbaute Grundstücksfläche zwischen der überbaubaren Fläche im MU 1 (Mobilitätsstation) und der öffentlichen Verkehrsfläche darf nicht eingefriedet werden und muss wie die anschließende öffentliche Verkehrsfläche gestaltet werden.~~

4. Abstandsflächen

Die festgesetzten Baugrenzen haben Vorrang gegenüber den gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO und der gemeindlichen Abstandsflächensatzung.

5. Dächer

- 5.1 Für alle Hauptgebäude werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20-25° festgesetzt. Abweichungen bei Bestandsgebäuden sind zulässig. Abweichend davon sind im MU 1 und MU 3 auch andere Dachformen zugelassen. Eventuelle Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 6° sind zu begrünen.
- 5.2 Bei den Satteldächern sind mit Ausnahme der Bestandsgebäude Dachaufbauten wie Dachgauben und Zwerchgiebel unzulässig. Technische Dachaufbauten (wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Kamine, etc.) sind davon ausgenommen.
- 5.3 Bei der Verwendung von Metaldächern, sind diese mit einer Kunststoffbeschichtung zu versehen oder der Abfluss ist entsprechend zu behandeln (Filteranlagen), sodass keine nachteiligen Auswirkungen auf das jeweilige Vorflutgewässer zu erwarten sind

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen mit einer maximalen Höhe von ~~3,00~~ 6,00 m zur Unterbringung von Müllbehältern, Gartengeräten und Fahrrädern sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. ~~Pro Hauptgebäude darf ein solches Nebengebäude mit einer maximalen Grundfläche von 25 m²~~ dürfen Nebengebäude mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 50 m² errichtet werden. Die Dächer dieser Gebäude sind extensiv zu begrünen.

7. Garagen und KFZ-Stellplätze

- 7.1 Tiefgaragen, Parkhäuser sowie private Stellplätze sind nur auf den Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen im MU 1, MU 2, MU 6.1 sowie MU 6.4 zulässig.
- 7.2 Der Stauraum zwischen Tiefgaragen-, bzw. Parkhauseinfahrt und Fahrbahn der Freisinger Straße muss mind. 5,0 m betragen.
- 7.3 Innerhalb des Geltungsbereichs sind abweichend der geltenden gemeindlichen Stellplatzsatzung mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke die KFZ-Stellplätze wie folgt nachzuweisen:

7.3.1 Wohnnutzung

Für die unterschiedlichen Wohngrößen und Wohnformen werden folgende Stellplatzschlüssel festgesetzt:

Größe Wohnfläche	Freifinanziert (FF)	Einkommensorientierte Förderung (EOF)	Genossenschaftliches Wohnen
< 45 m ²	0,5	0,5	0,5
45 – 60 m ²	1	0,5	0,5
60 – 75 m ²	1	0,5	1
75 – 90 m ²	1,5	1	1
> 90 m ²	2	1	2

Im Bauantrag ist durch Belege nachzuweisen, um welche Wohnform es sich handelt. Bei der Stellplatzberechnung werden alle Wohnungen zusammengezählt und Dezimalstellen bei der Endsumme nach oben auf eine volle Zahl aufgerundet, beispielsweise teilen sich zwei kleine Wohnungen (<45 m²) einen Stellplatz.

7.3.2 Nichtwohnnutzung

Für folgende andere im Geltungsbereich vorgesehene Nutzungen werden folgende Stellplatzschlüssel festgesetzt:

~~Kinderbetreuungseinrichtung~~ je Gruppe ~~1 Stellplatz~~

Büros, Praxen und
sonstige Dienstleistungen je 40 m² Nettonutzfläche 1 Stellplatz

Einzelhandel und Bücherei je 50 m² Nettonutzfläche 1 Stellplatz

Gastronomie je 20 m² Nettonutzfläche 1 Stellplatz

Veranstaltungsraum	je 10 Sitzplätze	1 Stellplatz
Kunst- und Handwerksbetrieb	je 70 m ² Nettonutzfläche	1 Stellplatz

7.3.3 Die geforderten Stellplätze sind in der Mobilitätsstation (MU 1) nachzuweisen. ~~Im MU 4, MU 5, sowie MU 6 können auch die insgesamt 27 festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze für den Stellplatznachweis herangezogen werden. Für den Stellplatznachweis der Kinderbetreuungseinrichtung können auch die vorgeschlagenen Stellplätze innerhalb der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angerechnet werden.~~

7.3.4 Damit die reduzierten Stellplatzschlüssel in Kraft treten können, müssen zusätzlich zu den unter Punkt B.I.7.3.1 und B.I.7.3.2 geforderten Stellplätzen folgende stellplatzvermindernde Maßnahmen innerhalb der Mobilitätsstation (MU 1) nachgewiesen werden:

- 10 Stellplätze für Car-Sharing
- 6 Leih-Lastenräder
- 6 Leih-Pedelecs
- 4 Leih-E-Motor-Roller
- 2 Leih-Rikschas

Zusätzlich müssen je Wohnhaus mindestens zwei Anhänger oder Bollerwagen nachgewiesen werden. Diese können in der Mobilitätsstation oder in den jeweiligen Gebäuden untergebracht werden.

7.3.5 Für die geplanten Nutzungen innerhalb der einzelnen Bauquartiere werden folgende Kontingente als Höchstwert festgesetzt:

MU 2	40 Stellplätze
MU 3	40 Stellplätze
MU 4	15 Stellplätze.
MU 5.1	18 Stellplätze
MU 5.2	15 Stellplätze
MU 5.3	18 Stellplätze
MU 6.1	20 Stellplätze
MU 6.2	11 Stellplätze

Werden die Kontingente eines Bauquartiers nicht aufgebraucht, kann die Anzahl der verbleibenden Stellplätze auf die Kontingente anderer Bauquartiere übertragen werden (Kontingenthandel). ~~Die erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Quartiere sind in den dafür festgesetzten Parkieranlagen unterzubringen und durch Grunddienstbarkeiten zu sichern.~~

7.3.6 Ansonsten gelten die Bestimmungen der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Hebertshausen in ihrer jeweils gültigen Fassung.

8. Fahrradabstellplätze

8.1 Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke die Fahrradabstellplätze wie folgt nachzuweisen:

8.1.1 Wohnnutzung

Der Schlüssel der Fahrradabstellplätze beträgt bei allen Wohnformen 1 Stellplatz je 25 m² Wohnfläche. Davon sind mindestens 5% so auszugestalten, dass auch Lastenräder abgestellt werden können.

Die geforderten Fahrradabstellplätze können neben den Erdgeschossen auch in der Mobilitätsstation oder in eingangsnahen Abstellflächen und Nebengebäuden untergebracht werden. ~~Es dürfen jedoch maximal 10% der benötigten Abstellplätze innerhalb der Mobilitätsstation nachgewiesen werden.~~

8.1.2 Nichtwohnnutzung

Für folgende andere im Geltungsbereich vorgesehene Nutzungen werden folgende Stellplatzschlüssel festgesetzt:

~~Kinderbetreuungseinrichtung~~ ~~je Gruppe~~ ~~2 Stellplätze~~

Büros und Praxen	je 30 m ² Nettonutzfläche	1 Stellplatz
Einzelhandel, Bücherei und sonstige Dienstleistungen	je 20 m ² Nettonutzfläche	1 Stellplatz
Gastronomie	je 10 m ² Nettonutzfläche	1 Stellplatz
Veranstaltungsraum	je 10 Sitzplätze	1 Stellplatz
Kunst- und Handwerksbetrieb	je 40 m ² Nettonutzfläche	1 Stellplatz

8.1.3 Der folgende Anteil der errechneten Fahrradabstellplätze muss so ausgestaltet werden, dass auch Lastenräder abgestellt werden können:

bei Kinderbetreuungseinrichtung	100 %
bei Dorfladen	30 %
bei allen sonstigen Nutzungen	25 %

8.2 Die Fahrradabstellplätze sind so herzustellen, dass sie auf dem Baugrundstück gut zugänglich, ausreichend beleuchtet, nahe beim Eingang, gut einsehbar und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder ausnahmsweise über Rampen verkehrssicher erreichbar sind. Die Rampenneigung darf 10% Neigung nicht überschreiten.

8.3 Abstellplätze müssen mit Fahrradständern/Ordnungssystemen ausgerüstet werden, die ein Anschließen des Fahrradrahmens bei allen gängigen Laufradgrößen ermöglichen, systembedingte Beschädigungen an den Laufrädern sind zu vermeiden (z.B. durch geeignete Anlehnbügel). Alternativ können diebstahlsichere Fahrradboxen vorgesehen werden.

8.4 Die Mindestabstände der Fahrräder in Ordnungssystemen müssen bei Anlehnbügeln 1 m, bei ebenerdiger Einstellbügeln 80 cm und bei Hoch- und Tiefeinstellung 50 cm betragen

(jeweils gemessen ab dem Fahrradrahmen bzw. Bügel); bei Bügeln für Lastenrädern beträgt der Mindestabstand 2 m.

8.5 Jeder Abstellplatz muss von einer ausreichenden Bewegungsfläche direkt zugänglich sein (Zweirichtungsfahrgasse 2 m Breite, Einrichtungsfahrgasse 1,70 m Breite).

8.6 Die Fahrradabstellplätze müssen mehrheitlich über einen Wetterschutz verfügen.

9. Einfriedungen

~~9.1 Zur Einfriedung des Spielbereichs der Kinderbetreuungseinrichtung (MU 2) sind Holzzäune, sockellos, mit senkrechter Lattung sowie mit heimischen Gehölzen hinterpflanzte Metall- und Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.~~

9.2 Im ~~restlichen~~ Geltungsbereich sind Einfriedungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Gärten der Bestandsgebäude.

10. Geländeänderungen

10.1 Im Zusammenhang mit der geplanten Freilegung des Mühlbachs und der geplanten Freiflächengestaltung des Gesamtareal sind Geländeänderungen zulässig.

10.2 Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen.

10.3 Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

11. Grünordnung

11.1 Die Bepflanzung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Alle zu begrünenden Flächen sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Bezugs-/ Benutzungsfertigkeit der Gebäude ordnungsgemäß herzustellen und zu bepflanzen.

11.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

11.3 Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

11.4 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den grünordnerischen Festsetzungen ausgenommen. Für nicht bebaute Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.

11.5 Wege, Ein- und Ausfahrtsbereiche und offene Stellplätze sind auf ein Mindestmaß zu beschränken und soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belag herzustellen.

- 11.6 Die öffentlichen Verkehrsflächen im Planungsgebiet sind mit Ausnahme der Freisinger Straße und der Torstraße als Bereich für Fußgänger und Radfahrer auszubilden. Die Nutzung dieser Flächen ist damit Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Die Befahrung ist lediglich durch Feuerwehr, Anlieferung und sonstiger Versorgungsfahrzeuge erlaubt.

- 11.7 ~~Im MU 2 ist je angefangene 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer, standortgerechter Laubbaum oder zwei kleine und mittelgroße Laubbäume zu pflanzen.~~

Auf ~~allen den übrigen~~ Grundstücken, mit Ausnahme der bereits bebauten Grundstücke, ist je angefangene 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ein großer, standortgerechter Laubbaum oder zwei kleine und mittelgroße Laubbäume zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgrößen betragen für große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 25/30 cm Stammumfang und für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) und kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 20/25 cm Stammumfang.

- 11.8 Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend den im Plan dargestellten vorgeschlagenen Baumstandorten mit standortgerechten Bäumen zu bepflanzen, in der Freisinger Straße beträgt der Regelpflanzabstand ~~22~~ 12,5 m.

Von dieser Festsetzung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn besondere Belange der Sicherheit oder des öffentlichen Interesses dem entgegenstehen.

- 11.9 Baumarten:

Straßenbäume: Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)

Auwald: Schwarz-Erle (*Alnus*) und Silber-Weide (*Salix*)

Kulturplatz: klimaresiliente Baumarten: Japanischer Schnurbaum (*Styphnolobium japonicum*) und Winter-Linde (*Tilia cordata* und *Tilia tomentosa*)

~~Kita-Außenbereich: Schwarz-Erle, Silber-Weide und Obstbäume~~

Wohnhöfe: Japanischer Schnurbaum, Winter-Linde und Obstbäume

- 11.10 Bei Pflanzung von großen Bäumen ist in Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 24 m² vorzusehen.

Bei Pflanzung von mittelgroßen oder kleinen Bäumen ist in Belagsflächen eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestpflanzfläche von 12 m² vorzusehen.

Überdeckte Baumscheiben sind zulässig, soweit diese aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.

- 11.11 Fassaden mit Laubengängen und die Stirnseiten der Wohngebäude sowie Fassaden der Mobilitätsstation sind mit einer Mischung aus immergrünen, sommergrünen, blühenden und herbstfärbenden Kletterpflanzen zu begrünen.

- 11.12 Die Dachfläche der Mobilitätsstation (MU 1) ist als Biodiversitätsdach in Kombination mit Retention und Photovoltaik herzustellen.

- 11.13 Die öffentlichen Grünflächen am Mühlbach sind mit Schwarz-Erlen und Silber-Weiden, ergänzt mit Sträuchern, Stauden und Gräsern im Auwald-Charakter zu bepflanzen. Der Uferbereich südlich des Mühlbachs ist mit max. 1:3 abzuböschen, der nördliche Uferbereich mit max. 1:2. Am Kulturplatz ist das Ufer mit Sitzstufen abzutrepfen.

In der öffentlichen Grünfläche sind besondere Gestaltungselemente wie z. B. Spieleinrichtungen und Sitzgelegenheiten zulässig.

- 11.14 Die Wohnhöfe im **MU 2**, MU 4 und MU 5 sind als Spielflächen, Aufenthaltsbereiche und gemeinschaftliche Gartenflächen (Rural Gardening) auszubilden.
~~Wohnungsgärten sind nur an den hofabgewandten Seiten zulässig.~~
- 11.15 An den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Punkt A.I.5.7) sind die Grünflächen als zweischürige Extensiv-Wiesen mit arten- und blütenreichen autochthonen Ansaaten anzulegen - partiell mit Totholz und Kiesinseln ergänzt.
- 11.16 Für die Fußwege und Hauserschließungen sind Betonpflaster, Natursteine und wassergebundene Beläge im Farbspektrum grau zulässig. Unzulässig sind Verbundsteine und Asphalt.
- 11.17 Terrassen- und Dachterrassenbeläge sind in Holz naturbelassen oder als grauer Beton- oder Natursteinbeläge auszuführen.
- 11.18 Die wasserdurchlässig herzustellenden Flächen sind mit Belägen wie z.B. gebundenen Kiesdecken oder offenen Pflasterbelägen herzustellen.
- 11.19 Der momentan verrohrte Mühlbach ist zu öffnen und zu renaturieren. Der Bachlauf ist mit Sohlgleiten zu gliedern, um Tiefenerosion zu verhindern und die natürliche Wanderung von Fischen und anderen Tieren zu fördern.

12. Ausgleichsflächen

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt insgesamt innerhalb des Bebauungsplangebietes:

Auf den ausgewiesenen Grünflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden extensive, zweischürige Wiesen des Biotoptyps G212 angestrebt.

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind die Renaturierung des Mühlbachs in ein Fließgewässer der Gewässerstruktur Stufe 2 (Biotoptyp F13) und die Entwicklung einer Weichholzaue an den Uferbereichen des Mühlbachs (Biotoptyp L521) **sowie festgesetzte Baumpflanzungen an der Freisinger Straße, auf dem Kulturplatz und beim Parkplatz Ost.**

Die Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen der Kompensationsflächen sind **von der Gemeinde Hebertshausen** in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dachau durchzuführen. **Die Umsiedelung der Zauneidechsen in ihr Ersatzhabitat hat vor Beginn der Bauarbeiten zu erfolgen.**

13. Umgang mit Niederschlagswasser

~~Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken über Retentionsmulden zu versickern. Das Sammeln von Regenwasser in Zisternen zur Bewässerung intensiv genutzter Gartenbereiche ist zulässig. Eine Versickerung über Rigolen bzw. Sickerschächte ist ausnahmsweise zulässig.~~

Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vorrangig oberflächennah über bewachsene Mulden zu versickern. Sollte eine Versickerung über Mulden aufgrund von anderen Zwängen nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser über Rigolen zu versickern oder einem Vorflutgewässer zuzuführen.

Entsprechende Vorgaben zur Regenwasserableitung sind im zum Bebauungsplan zugehörigen Entwässerungskonzept bereits enthalten.

Im Bebauungsplan sind Flächen für Rigolen freigehalten, in diesen Bereichen ist auf eine Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufgrund von Wurzeleinwuchs zu verzichten.

Für die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen sind die Regelwerke DWA-A138-1, NWFreiV und TRENGW in der neusten Fassung zu berücksichtigen.

Für die Planung von Einleitungen in ein Vorflutgewässer sind die Regelwerke DWA-M153, DWA-A102-2 und TREN OG in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen

14. Immissionsschutz

- 14.1 Im Zuge von Neu-, Erweiterungs- und Umbauten im MU 2 und MU 6.4 ist eine Grundrissorientierung vorzunehmen, die an den Nordwestfassaden keine zum Lüften notwendigen Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht.

Alternativ sind an den genannten Fassaden Schallschutzkonzepte zur Minderung der Geräuschbelastung vorzusehen, die dazu führen, dass Beurteilungspegel in Höhe von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vor den Fenstern der Aufenthaltsräume unterschritten werden (z.B. durch Laubengangerschließung, verglaste Vorbauten oder Loggien).

- 14.2 Im MU 1, MU 2, MU3, MU 4 sowie im MU 6.3 und 6.4 sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Büroräume und Ähnliches) Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Hier sind nach derzeitiger Maßgabe die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom November 2023 einzuhalten.

- 14.3 Für alle Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung (Übernachtungsräume, Schlaf- und Kinderzimmer), bei denen aufgrund der Verkehrsgerausche ein nächtlicher Beurteilungspegel von 49 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird, ist der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die zu erwartenden nächtlichen Beurteilungspegel sind in der o.g. Untersuchung dargestellt. Nach Möglichkeit sollten die zum Lüften notwendigen Fenster an den schallabgewandten Fassaden situiert werden, sodass auf Belüftungseinrichtungen verzichtet werden kann.

15. Werbeanlagen

- 15.1 Werbeanlagen sind nur an den Fassaden für Einrichtungen in Gebäuden (Eigenwerbung) entlang der Freisinger Straße zulässig. Werbung für Einrichtungen oder Produkte außerhalb des Geltungsbereichs (Fremdwerbung) sind unzulässig.
- 15.2 Bewegliche oder blinkende Werbeelemente sind ausgeschlossen.

16. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen dürfen nur unterirdisch verlegt werden.

17. Solarenergienutzung

- 17.1 Eine Nutzung der Dachflächen für die solare Energiegewinnung ist ohne Flächenbegrenzung zulässig.
- 17.2 Solaranlagen dürfen sowohl auf Dachflächen errichtet als auch an nicht zu begrünenden Fassaden angebracht werden.
- 17.3 Auf Flachdächern aufgeständerte Solaranlagen dürfen eine Höhe von 1,50 m gemessen ab Oberkante Attika der Gebäudeaußenwand nicht überschreiten. Sie müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante zurückversetzt werden.
- 17.4 Solaranlagen auf geeigneten Dächern sind als einfache, klare Flächen auszubilden. Abtreppungen oder "ausgebissene" Formen um Kamine und Dachflächenfenster sowie entlang von Dachgraten sind nicht zugelassen. Eine Mischung von verschiedenen Systemen und Fabrikaten auf einer Dachfläche und Aufständereien sind unzulässig.

18. Bedingtes Baurecht gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Die Aufnahme der Nutzung aller Gebäude ist erst dann zulässig, wenn die Mobilitätstation (MU 1) mit den erforderlichen Stellplätzen und den geforderten zusätzlichen stellplatzreduzierenden Maßnahmen (siehe Punkt B.1.7.3.4) errichtet und in Betrieb genommen wurde.

19. Sichtdreiecke

~~Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Sichtbehinderungen sind insbesondere Anlagen und Gegenstände mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über Straßenniveau. Ausgenommen davon sind hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz von über 2,50 m.~~

~~Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.Ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.~~

20. Baugenehmigungsverfahren

~~Im Hinblick auf den detaillierten Nachweis der Stellplätze und wegen der Auflagen des Immissionsschutzes wird im Geltungsbereich das Freistellungsverfahren nach § 58 BayBo ausgeschlossen.~~

II. HINWEISE DURCH TEXT

1. Normen, Richtlinien und Fachgutachten

Die genannten Normen und Richtlinien sowie Fachgutachten können zu den üblichen Öffnungszeiten im Bauamt der Gemeinde Hebertshausen, Am Weinberg 1, eingesehen werden.

2. Immissionsschutz

Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die Untersuchung Bericht Nr. 223157 / 2 vom 23.07.2024 des Ingenieurbüros Greiner zum Thema Verkehrsgläusche zugrunde. ~~Ergänzend sind folgende Anforderungen an den Schallschutz zu beachten:~~ Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in der schalltechnischen Untersuchung die zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel an den Gebäuden (MU 1 bis MU 6) aufgrund der Straßenverkehrsgläusche bei kompletter Bebauung dargestellt.

3. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4. Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Dachau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art.1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. ~~Auf weitere Aussagen aus den entsprechenden Fachgutachten wird verwiesen.~~

5. Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen sind spätestens nach Beendigung der Baumaßnahmen herzustellen, zu schützen und in ihrer Entwicklung zu fördern. Nach der Herstellung der Flächen werden eine Kontrolle sowie Erfolgskontrollen nach 2, dann nach 5 Jahren durch ~~die Gemeinde Hebertshausen das Landratsamt Dachau (Untere Naturschutzbehörde)~~ durchgeführt.

6. Brandschutz

Die für die Bebauung notwendigen Feuerwehrezufahrten sind mit der Kreisbrandinspektion beim Landratsamt Dachau abzustimmen und im Bauantrag darzustellen.

7. Grünordnung

Die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ggf. einschließlich der Fassadenbegrünung sowie der wesentlichen Geländehöhen soll in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan dargestellt und mit dem Bauantrag eingereicht werden.

Der anstehende Oberboden ist unter Erhaltung der Bodenqualität zu gewinnen und abseits vom Baubetrieb entsprechend DIN 18915 zu lagern. Der anstehende quartäre Kies im Untergrund ist, soweit geeignet, während der Bauphase und zur Gestaltung der Freiflächen zu verwenden.

Auf die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' wird hingewiesen. Eingriffe in den Baumbestand dürfen nicht innerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorgenommen werden.

8. Artenschutzrechtliche Belange

- 8.1 Fällungen und Entnahme von Altbäumen sind zum Schutz der Vögel in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.
- 8.2 Schutz des Baumbestandes bei Baumaßnahmen: Die als zu erhalten festgesetzten Baumgruppen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgrabungen, Auffüllungen und Ablagerungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Bei Baumaßnahmen im Bereich zu erhaltender Bäume, sind die Vorschriften der DIN 18920 in der Fassung von 07/2014 in der aktuellsten Form zu beachten. Dabei ist u.a. ein Stammschutz mit Holzeinfassung aller Bäume mit einem Stammdurchmesser über 30 cm sowie eine Einzäunung des gesamten Kronenraums erforderlich.
- 8.3 Abzubrechende Gebäude oder relevante Gebäudeteile und Großbäume sind vor dem Abriss/Fällung gründlich auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten zu untersuchen. Ein Abriss darf nur zu Jahreszeiten stattfinden, zu denen Fledermäuse und brütende Vögel nicht anwesend sind. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.
- 8.4 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Außenbereiche "insektenfreundliche" Lampen (z.B. Natriumdampflampen mit gelbem Licht oder UV-freie warmweiße LEDs mit maximal 3000 Kelvin) zu verwenden, die aufgrund der gelben Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Um Streulicht nach oben und zur Seite zu vermeiden, sind die Strahler in Richtung Boden auszurichten und mit Ringblenden zu versehen. Die Lichtpunkthöhe soll so niedrig wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.
- 8.5 In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist **in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Punkt**

~~A.1.5.7) vor Beginn der Bauarbeiten im Planungsgebiet an einem geeigneten Standort am Mühlbach im Bereich der Sitzstufen ein Habitat für Zauneidechsen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.~~

- 8.6 Vor Abriss der Bestandsgebäude muss eine weitere Untersuchung auf mögliche Fledermaus- oder Gebäudebrütervorkommen erfolgen und ggf. entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. Höheren Naturschutzbehörde getroffen werden.

9. Nutzung alternativen Energien

Die Nutzung alternativer Energien (z.B. Solarenergie, Photovoltaik) sollte angestrebt werden.

10. Barrierefreiheit

Wohnungen im Geschoßwohnungsbau sollen barrierefrei errichtet werden.

11. Gestaltung

Zur Gestaltung der Gebäude und Freianlagen wird auf den im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs entwickelten Gestaltungsleitfaden der Büros Grassinger Emrich Architekten und kübertlandschaftsarchitektur verwiesen.

12. Umgang mit Niederschlagswasser

Den Festsetzungen zum Thema Umgang mit Niederschlagswasser liegt die Untersuchung Entwässerungskonzept vom 23.01.2026 des Ingenieurbüros Wipfler Plan Planungsgesellschaft mbH zugrunde.