



Die Gemeinde Hebertshausen erlässt gemäß

- § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Architekturbüro von Angerer Architekten und Stadtplaner GbR gefertigten Bebauungsplan "Neue Holzschleiferei" als

Satzung.

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans "Neue Holzschleiferei" ersetzt in diesem Teilbereich den rechtskräftigen Teilbebauungs- und Baulinienplan "Deutenhofen".

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **MU 1** Urbanes Gebiet (gem. § 6a BauNVO) mit Nummerierung

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 GRZ 0,80 max. zulässige Grundflächenzahl pro Bauquartier einschließlich aller möglichen Überschreitungen gemäß §19 Abs.4 BauNVO
- 2.2 GR 450 max. zulässige Grundfläche pro überbaubarer Fläche (in Quadratmeter; z.B. 450 m²)
- 2.3 EG 470,00 max. zulässige Höhe OK FFB Erdgeschoss als Bezugspunkt über NHN für die festgesetzte Wandhöhe (in Meter, z.B. 470,00 m ü.NHN)
- 2.4 WH 9,70 max. zulässige Wandhöhe in Bezug auf die Erdgeschosshöhe (in Meter, z.B. 9,70 m)
- 2.5 FH 12,70 max. zulässige Firsthöhe in Bezug auf die Erdgeschosshöhe (in Meter, z.B. 12,70 m)
- 2.6 III Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (z.B. drei Vollgeschosse)

3. Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 Fläche zur Errichtung von Balkonen außerhalb der überbaubaren Flächen

- 3.3 Fläche zur Errichtung von Vordächern außerhalb der überbaubaren Flächen
- 3.4 Fläche zur Errichtung von Erschließungssteg im 3. Obergeschoss als zweiter baulicher Rettungsweg
- 3.5 Bereich für auskragende Balkone und Terrassen

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.3 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- 4.4 Bereich für Fußgänger und Radfahrer
- 4.5 Eigentümerweg

5. Grünordnung

- 5.1 öffentliche Grünfläche
- 5.2 Parkanlage
- 5.3 bestehender, zu erhaltender Einzelbaum
- 5.4 neu zu pflanzender Einzelbaum
- 5.5 bestehender, zu beseitigender Einzelbaum
- 5.6 zu begrünende Fassaden
- 5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Wasserwirtschaft

- 6.1 Wasserfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- 7.1 Trafostation
- 7.2 Aufstellfläche für Müllbehälter

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 8.2 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- 8.3 Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- 8.4 Maßangabe in Meter (z.B. 13,50 m)
- 8.5 Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze, Stellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen und Garagen
- 8.6 Bereich für Gemeinschaftstiefgarage unter öffentlicher Verkehrsfläche
- 8.7 GSt Gemeinschaftsstellplätze
- 8.8 St Stellplatz
- 8.9 GTg Gemeinschaftstiefgarage
- 8.10 Ga Garage
- 8.11 Ein- und Ausfahrt Tiefgarage / Mobilitätsstation
- 8.12 frei zu haltendes Sichtdreieck
- 8.13 Firstrichtung Satteldach

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs Teilbebauungs- und Baulinienplan Deutenhofen
2. bestehende Flurstücksgrenze
3. aufzulösende Flurstücksgrenze
4. 842 Flurstücksnummer
5. bestehendes Gebäude
6. abzubrechendes Gebäude
7. vorgeschlagenes Gebäude
8. vorgeschlagene Überdachung / Laubengangerschließung
9. Nutzungsschablone mit Nummerierung des Bauquartiers (z.B. Urbanes Gebiet Nr. 1)
10. Höhenreferenzpunkt des Bestandsgebietes mit Angabe über NHN (z.B. 471,00 m ü. NHN)
11. vorgeschlagene Freiflächenplanung
12. vorgeschlagener Stellplatz innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche
13. vorgeschlagenes Straßenbegleitgrün
14. vorgeschlagene Böschung
15. vorgeschlagene Bushaltestelle
16. vorgeschlagener Spielplatz auf Privatgrundstück
17. vorgeschlagene Baumpflanzung
18. Verlauf Verrohrung Höligraben
19. Biotop (mit Nummerierung gem. amtl. Biotopkartierung)
20. vorgeschlagene Stufenanlage in öffentlicher Grünfläche
21. geplante Rigole
22. geplante Sickermulde

VERFAHRENSVERMERKE



BEBAUUNGSPLAN "NEUE HOLZSCHLEIFEREI"

Teil A - Planzeichnung

Teil B - Textteil
Teil C - Begründung
Teil D - Umweltbericht
Teil E - Fachgutachten

Städtebau: **Grassinger Erich Architekten**
Menzingerweg 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