

Gemeinde	<b>Hebertshausen</b> Lkr. Dachau
Bebauungsplan	Ampermoching West 1, 1. Änderung
Planung	<b>PV</b> 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, Neudecker QS: ChS
Aktenzeichen	HEB 2-60
Plandatum	10.12.2019 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Landesentwicklungsprogramm .....	4
3.2	Regionalplan Region München, Region 14 .....	4
3.3	Flächennutzungsplan von Hebertshausen.....	5
3.4	Bebauungsplan „Ampermoching West 1“ .....	5
<b>4.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>7</b>
4.1	Lage .....	7
4.2	Denkmäler.....	7
4.3	Boden (Versickerungsfähigkeit und Altlasten) .....	8
4.4	Erschließung und Wasserwirtschaft .....	8
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1	Geltungsbereich .....	11
5.2	Art der baulichen Nutzung .....	11
5.3	Maß der baulichen Nutzung .....	11
5.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	11
5.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	12
5.6	Bauliche Gestaltung .....	12
5.7	Grünordnung und Einfriedungen .....	12
5.8	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände).....	12
5.9	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	13
5.10	Flächenbilanz .....	13

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Ampermoching West 1“ ist ein Antrag auf Vorbescheid des Eigentümers, ein Doppelhaus auf dem Grundstück zu errichten. Die Planung entspricht jedoch nicht den Festsetzungen des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ampermoching West 1“: die nördlich geplante Doppelhaushälfte liegt größtenteils außerhalb des Baufensters. Die Planung ist daher nicht genehmigungsfähig. Zur Realisierung des Vorhabens wurde ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplans gestellt.

Auch wenn es sich vorliegend nur um die Änderung des Bebauungsplans im Bereich eines Grundstücks handelt, werden damit die durch die Gemeinde Hebertshausen verfolgten städtebaulichen Ziele des Vorrangs der Innenentwicklung gegenüber dem Bauen auf der „grünen Wiese“ durch eine moderate Nachverdichtung erreicht. Durch die verdichtete Bebauung werden im Übrigen auch die Ziele des Flächensparens und des Klimaschutzes unterstützt. Daher sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben auf der Fl.Nr. 229, Gemarkung Ampermoching, geschaffen werden. Der Bebauungsplan wird in einem Teilgebiet geändert. Die Eigenart des Baugebiets soll dabei erhalten bleiben und eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung wird damit Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

## 2. Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans als Bebauungsplan der Innenentwicklung erfolgt im Verfahren gemäß § 13a BauGB. Die Anforderungen zur Durchführung des Verfahrens mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> werden gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Eingriffe, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten somit im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, beziehungsweise zulässig.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, dabei handelt es sich um die Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete, liegen nicht vor. Beim nächstgelegenen Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 7635-301 handelt es sich um das FFH-Gebiet „Ampertal“. Dieses liegt in mehr als ca. 600 m Luftlinien-Entfernung zum Vorhaben und ist durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren nicht betroffen. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) und einer zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgese-

hen. Maßnahmen zum Monitoring, d.h. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen werden nicht festgesetzt. Nachteilige Umweltauswirkungen durch die Änderung des Bebauungsplans sind aufgrund der Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Landesentwicklungsprogramm**

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom 21.03.2018, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### **3 Siedlungsstruktur**

###### **3.1 Flächensparen**

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*

*(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

###### **3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

*(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]*

###### **3.3 Vermeidung von Zersiedelung**

*(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

###### **Berücksichtigung im Bebauungsplan**

Bei gegenständlichem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die vorhandene Erschließung wird genutzt.

#### **3.2 Regionalplan Region München, Region 14**

Der Regionalplan für die Region München (14) mit Stand vom 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung) nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### ***B II Siedlung und Freiraum***

###### ***1 Leitbild***

*1.2 (G) Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*

*1.5 (G) Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*

*1.6 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

### Berücksichtigung im Bebauungsplan

Mit dem Vorhaben werden bereits erschlossene Flächen, für welche bereits teilweise Baurecht besteht, überplant.

### 3.3 Flächennutzungsplan von Hebertshausen

Der im Rahmen der 13. Änderung digitalisierte Flächennutzungsplan der Gemeinde Hebertshausen in der Fassung vom 11.12.2018 stellt den Geltungsbereich sowie die nördlich, östlich und südlich davon angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche (WA) dar. Die westlich liegende Fläche ist als Grünfläche mit vorhandenen Gehölzflächen als Ortsrandeingrünung dargestellt.

Die Bebauungsplanänderung entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan.

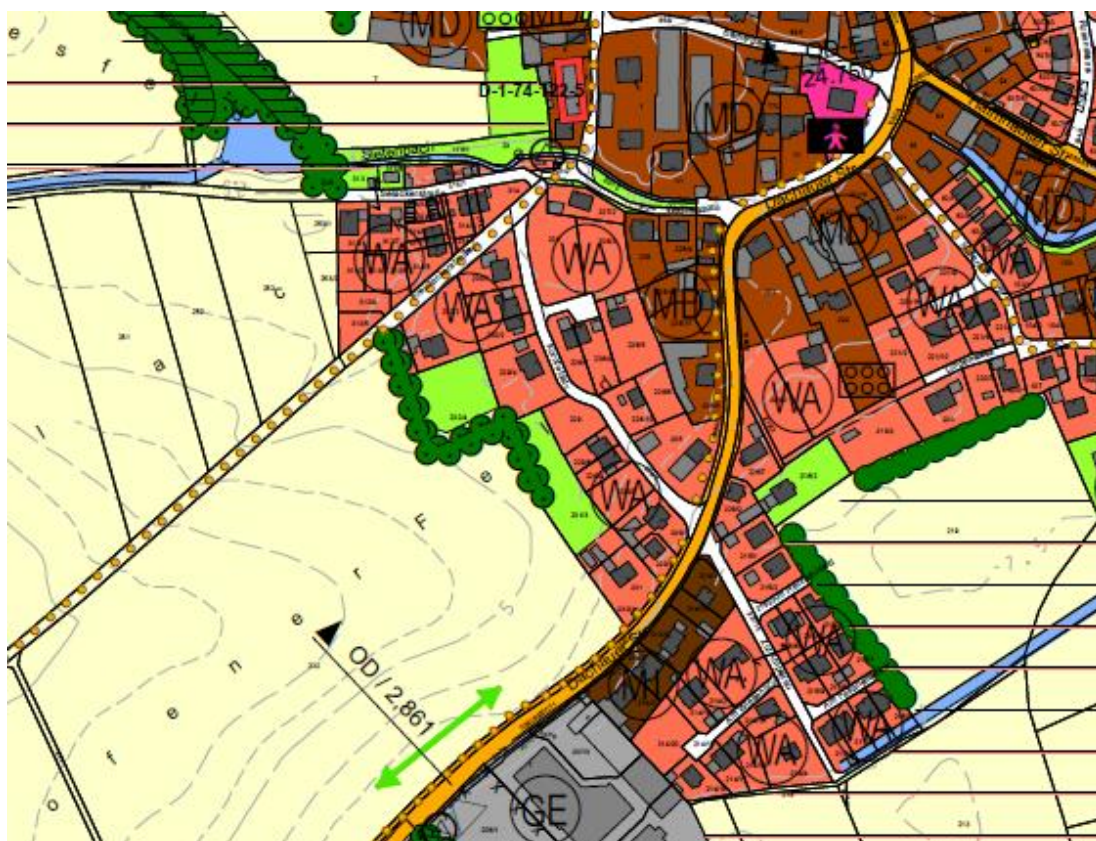


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (13. Änd., Fassung vom 11.12.2018), ohne Maßstab

### 3.4 Bebauungsplan „Ampermoching West 1“

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ampermoching West 1“, genehmigt am 16.04.1969. Folgende zentrale Festsetzungen sind gültig, wobei die Baunutzungsverordnung von 1968 maßgebend ist: Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig. Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Es sind zwei Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von max. 6,5 m zulässig. Satteldächer mit einer Dachneigung von 18-25° sind zwingend. Die Geschossflächenzahl beträgt max. 0,4.



Für den südlichen Teil des betroffenen Grundstücks ist ein Baufenster festgesetzt, wobei entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Baulinie – mit einer zurückversetzten Garage – für die Bebauung vorgesehen ist. Ein Abstand von 5 m zur Straße ist vorgesehen, eine Bebauung von 15 m Tiefe ist zulässig.



Abb. 2 Ausschnitt der Planzeichnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Ampermoching West 1“, genehmigt am 16.04.1969, ohne Maßstab

## 4. Plangebiet

### 4.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteils Ampermoching an der Kornfeldstraße. Die Dachauer Straße (St 2339) liegt ca. 80 m (Luftlinien-Entfernung) südlich. Die betroffenen Flächen stellen eine Baulücke dar. Lediglich im Nordosten ist ein Gehölz vorhanden. Die nördlichen, südlichen und östlichen Flächen sind bereits bebaut. Die Umgebung ist insbesondere durch Wohnnutzung geprägt. Westlich grenzt eine gärtnerisch genutzte Fläche an. Weiter westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Mit landwirtschaftlichen Immissionen ist zu rechnen, diese sind zu tolerieren.

Das Plangebiet ist relativ eben und weist eine Höhe von ca. 473 m ü NHN ab.



Abb. 3 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 27.08.2019

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

### 4.2 Denkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die, ungeachtet dessen, nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfinden wird hingewiesen. Baudenkmäler finden sich nicht in der näheren Umgebung.

### 4.3 Boden (Versickerungsfähigkeit und Altlasten)

Gemäß der Karte Wasserretentionsvermögen des Bayerischen Landesamts für Umwelt liegt das Plangebiet auf Braunerde-Böden aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlägen wird als sehr hoch bewertet.



Attribut	Wert
Wasserrückhaltevermögen	sehr hohes Regenrückhaltevermögen bei Niederschlägen
Nutzung	Nichtwald
Boden	Braunerde, unter Wald podsolig, aus schwach lehmigem, fein- und mittelsandigem Molassematerial
Redaktionsstand	2010
Kartenwerk	Tertiärhügelland

Abb. 4: Wasserretentionsvermögen, ohne Maßstab, Quelle: LfU, IÜG Bayern, Stand 27.08.2019

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

### 4.4 Erschließung und Wasserwirtschaft

#### 4.4.1 Verkehrliche und technische Erschließung

Die verkehrliche und technische Erschließung erfolgt über die Kornfeldstraße, welche östlich an das Plangebiets angrenzt. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

#### 4.4.2 Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung sämtlicher Bauvorhaben erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an einen Schmutzwasserkanal.

#### 4.4.3 Wasserwirtschaft

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet weder im Umgriff von Überschwemmungsgebieten noch innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß Flächennutzungsplan ebenfalls nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Mit Schicht- und Hangwasser ist aufgrund der topographischen Situation nicht zu rechnen.

Im Geltungsbereich sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden (Stand 27.08.2019). Verlässliche Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.





Abb. 5: Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$ , ohne Maßstab, Quelle: Geoportal Bayern, Stand 15.02.2019

In einer Entfernung von ca. 670 m (Luftlinie) südlich befindet sich die Amper. Entlang des Flussverlaufs beginnt im Südosten ca. 130 m Entfernung (Luftlinie) eine im Jahr 2013 ermittelte Hochwassergefahrenfläche  $HQ_{\text{extrem}}$  der Amper. Das Plangebiet selbst ist davon nicht betroffen. Es wird angenommen, dass das Grundwasser voraussichtlich mit Hochwasserereignissen korrespondiert. Daher ist davon auszugehen, dass bei extremen Hochwasserereignissen mit einem Anstieg des Grundwassers bis nahe Geländeoberfläche zu rechnen ist.

#### 4.4.4 Oberflächenwasserbeseitigung

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser ist vorschriftsgemäß auf den Grundstücken zu entwässern. Das Versickern von Niederschlagswasser stellt einen wasserrechtlichen Benutzungstatbestand dar und bedarf einer behördlichen Erlaubnis. Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt.

Werden die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten ist eine erlaubnisfreie Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers möglich.

Vom Bauwerber ist eigenverantwortlich zu prüfen, ob die NWFreiV anzuwenden ist. Unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, müssen die Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone zu versickern, sofern dies aufgrund der Sickerfähigkeit des Bodens und sonstiger Randbedingungen möglich ist. Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen.

Für die Bemessung und Planung der Anlagen im Umgang mit Niederschlagswasser wird als fachliche Arbeitsgrundlage auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das

Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) verwiesen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Abmilderung des Verlusts von wichtigen Bodenfunktionen durch geplante Flächenversiegelungen sind folgende Hinweise zu beachten (vgl. DWA-M153, S. 10-11):

- Gering verschmutztes Wasser von Dächern an Ort und Stelle möglichst über bewachsenen Oberboden versickern (siehe § 3 Abs. 1 NWFreiV)
- Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen neben den Fahrbahnen zur Erhöhung der Verdunstung und zur Versickerung anlegen
- Entwässerungseinrichtungen möglichst naturnah ausbilden und lebende Baustoffe verwenden
- gering verschmutzte Verkehrsflächen durch Verwendung teildurchlässiger Oberflächenbefestigungen wie zum Beispiel Pflaster ohne Fugenverguss, Rasengittersteine, Rasenpflaster usw. durchlässig gestalten (Beispiele: Spiel- und Anliegerstraßen, Innenhöfe, wenig benutzte Park und Stellplätze, Grundstückszufahrten),
- breitflächiges Versickern über bewachsene Seitenstreifen an Straßen, Wegen oder Plätzen,
- Überleiten des Regenwassers durch einfache Rinnen und Gräben auf nicht unmittelbar benachbarte Bodenbereiche zur Rückhaltung und Verdunstung in Teichen und Pflanzenbeeten oder zur Versickerung in Grünanlagen,
- zentrale Versickerungsanlagen einrichten, wenn ein dezentrales Versickern nicht möglich ist, ist das Sammeln von Regenwasser unvermeidlich, dann geschieht dies am besten oberirdisch in bewachsenen Rinnen, Mulden und Gräben, um Rückhalt, Verdunstung und Versickerung zu fördern,
- Regenwasser durch Gründächer, Einstaudächer, Teiche, Pflanzenbeete, Mulden, Gräben mit Querriegeln usw. zurückhalten,
- nicht versickertes Regenwasser in Teichen, Mulden, Gräben oder Zisternen speichern und gedrosselt in oberirdische Gewässer oder das Grundwasser einleiten,
- Regenwasser speichern, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen (Beispiele: Bewässerung in Gärten, Regenwassernutzung in Haus und Gewerbe). Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

## 5. Planinhalte

Bei gegenständlicher 1. Änderung des Bebauungsplans „Ampermoching West 1“ handelt es sich um eine selbstständige Änderung. Innerhalb des Geltungsbereichs wird die Planzeichnung sowie die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „Ampermoching West 1“, genehmigt am 16.04.1969, vollständig ersetzt. Mit der Änderung gilt nun die aktuell gültige BauNVO.

### 5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 229, Gemarkung Ampermoching. Der Umgriff der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 780 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß den Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans sowie der prägenden Umgebung ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dort sind sämtliche ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen) nicht zulässig. Diese ließen sich in die umgebende städtebaulichen Strukturen nicht integrieren und werden demzufolge ausgeschlossen.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung soll eine Nachverdichtung innerhalb des Plangebiets ermöglicht werden. Mit Festsetzung der zulässigen Grundfläche (GR) i.V.m. der Überschreitungsmöglichkeit für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO wird die Versiegelung von Flächen begrenzt. Eine zusätzliche Grundfläche für erdgeschossige Anbauten, Terrassen und Pergolen ohne Seitenwände wird nach § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Dies ermöglicht eine flexible Bebauung. Bei Ausschöpfung der zulässigen GR von 178 m<sup>2</sup> inkl. Wintergärten wird eine Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptgebäude von ca. 0,23 erreicht. In der Umgebung (angrenzend bebaute Grundstücke) wird eine GRZ von durchschnittlich 0,16 erreicht, wobei die Spannweite zwischen 0,10 und 0,25 liegt.

Die Festsetzungen zur Wandhöhe sowie zur Dachneigung steuern die Höhenentwicklung im Plangebiet. Mit einer zwingenden Wandhöhe i.V.m. mit einer einheitlichen Dachneigung und Dachüberstand wird eine profilgleiche Bauweise bei Doppelhäusern gewährleistet.

### 5.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt. Der Abstand des Baufensters zur Straße von 8,5 m im südlichen Bereich berücksichtigt den gekrümmten Straßenverlauf. Zur flexiblen Bebauung ist für städtebaulich wenig wirksamen Anbauten und Terrassen eine Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen definiert. Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels offener Bauweise und der Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern sowie der Begrenzung der maximal zulässigen Zahl der Wohnungen erreicht. Die Abstandsflächen werden nach Bayerischer Bauordnung angeordnet und gewährleisten eine ausreichende Belich-

tung und Belüftung.

## **5.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Zur räumlichen Anordnung von Garagen unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Bestandsbebauung werden entsprechende Baufenster festgesetzt. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hebertshausen.

## **5.6 Bauliche Gestaltung**

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das im Bestandsgebiet vorhandene Erscheinungsbild soll erhalten und fortentwickelt werden. Es werden Festsetzungen zur Firstrichtung, Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Fassadengestaltung und Dachaufbauten (inkl. Dacheinschnitte) getroffen. Ziel ist es, eine optisch zurückhaltende Gestaltung der Wand- und Dachflächen zu erreichen sowie eine ruhige Dachlandschaft. Mittels zwingender Wandhöhe i.V.m. einer einheitlichen Dachneigung sowie Dachüberstände wird eine profilgleiche Bauweise von Doppelhaushälften erreicht. Ein Einfügen in die umgebende Bebauung wird somit gewährleistet.

## **5.7 Grünordnung und Einfriedungen**

Eine Eingrünung zur Straße sowie zum Ortsrand sowie eine Durchgrünung werden mit Festsetzungen von Baumpflanzungen gesichert. Die Festsetzung von Pflanzqualitäten gewährleisten eine rasche Durchgrünung des Plangebiets.

Die Art sowie die Höhe von Einfriedungen gewährleisten eine standortangepasste Einfriedung im Hinblick auf das vorhandene Ortsbild. Die sockellose Ausführung von Einfriedungen ermöglicht die Durchlässigkeit für Kleintiere.

## **5.8 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)**

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.



**5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

**5.10 Flächenbilanz**

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

<b>Flächennutzungen</b>	<b>ca. Flächenangabe in m<sup>2</sup></b>	<b>in %</b>
allgemeines Wohngebiet	780	100
<b>Geltungsbereich</b>	<b>780</b>	<b>100</b>

Gemeinde Hebertshausen, den .....

.....

Richard Reischl, Erster Bürgermeister