

**Einbeziehungssatzung**  
nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB  
**„Lindenweg“**  
für die Grundstücke Fl. Nrn. 1903/2 (TF), 1904 (TF)  
in der Gemeinde Hallbergmoos



Datum: 22.08.2023

**Verfasser:**

Gemeinde Hallbergmoos  
Abt. Planen, Bauen, Technik, Umwelt

Grünplan GmbH  
Prinz-Ludwig-Str. 48  
85354 Freising

Aufgrund von Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils derzeit gültigen Fassung hat der Bau- und Planungsausschuss in seiner Sitzung vom \_\_\_\_\_ folgende Einbeziehungssatzung beschlossen:

## **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 1903/2, 1904 in der Gemarkung Goldach mit einer Fläche von ca. 2.200 m<sup>2</sup>. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Plan für die Einbeziehungssatzung. Dieser Plan ist Bestandteil dieser Satzung (siehe Anlage 1).

## **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Innerhalb der Grenzen dieser Einbeziehungssatzung richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 i.V.m. § 34 Abs. 1 BauGB.

## **§ 3 Bestimmungen über die Zulässigkeit**

Folgende Bestimmungen über die Zulässigkeit von neuen Wohnzwecken dienenden Vorhaben werden getroffen:

1. Die überbaubare Grundstücksfläche durch die Hauptbaukörper wird durch die Baugrenze festgesetzt.
2. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 300 m<sup>2</sup>.
3. Die Grundfläche je Hauptbaukörper darf max. 180 m<sup>2</sup> betragen.
4. Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

## **§ 4 Hinweise**

Der Begriff „Wohngebäude“ im Sinne dieser Satzung ist die Bebauung mit einem Einfamilien- bzw. Doppelhaus.

Das relevante „Baugrundstück“ im Sinne dieser Satzung ist bei einem Doppelhaus die Summe der beiden Buchgrundstücke (Flurstücke), auf die jeweils eine Doppelhaushälfte errichtet wird. Grundstücksflächen außerhalb des Geltungsbereichs der Satzung bleiben bei der Berechnung des Baugrundstücks unberücksichtigt.

## **§ 7 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## **Festsetzungen durch Text:**

### Wasserwirtschaft:

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

### Beleuchtungsanlagen:

Es sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Außenleuchten mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu verwenden. Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte verzichtet werden.

## **Hinweise durch Text:**

### Einwirkungen von angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen

Die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Dies gilt insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Das Emissionsrecht ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens dinglich im Grundbuch zu sichern.

### Kabelhausanschlüsse

Als Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnende Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

### Naturschutz

Rechtzeitig vor Beginn der Bautätigkeit bzw. vor der Baufeldräumung sind Amphibien-, Reptilien- und Nachtkerzenschwärmerkartierungen durchzuführen. Die Ergebnisse der Kartierungen sind entsprechend den Vorgaben der saP zu berücksichtigen. Die Funktionsfähigkeit der CEF-Maßnahmen muss vor Baubeginn sichergestellt sein. Alle erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen bzw. durchzuführen.

### Wasserwirtschaft

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich

die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.

Entwurf

## Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 22.08.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Einbeziehungssatzung „Lindenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.08.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 3 BauGB in der Zeit vom 04.09.2023 bis 17.10.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 22.08.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V. mit § 13 Abs. 2 Satz 1 Nummer 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2023 bis 17.10.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.05.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 07.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 34 Abs. 6 Satz 1 i.V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgelegt.
6. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss vom ..... die Einbeziehungssatzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.  
  
Hallbergmoos, den .....  
  
.....  
(Josef Niedermair, 1. Bürgermeister)  
  
.....  
(Siegel)
7. Ausgefertigt  
  
Hallbergmoos, den .....  
  
.....  
(Josef Niedermair, 1. Bürgermeister)  
  
.....  
(Siegel)
8. Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.  
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.

Hallbergmoos, den .....

(Siegel)

.....  
(Josef Niedermair, 1. Bürgermeister)