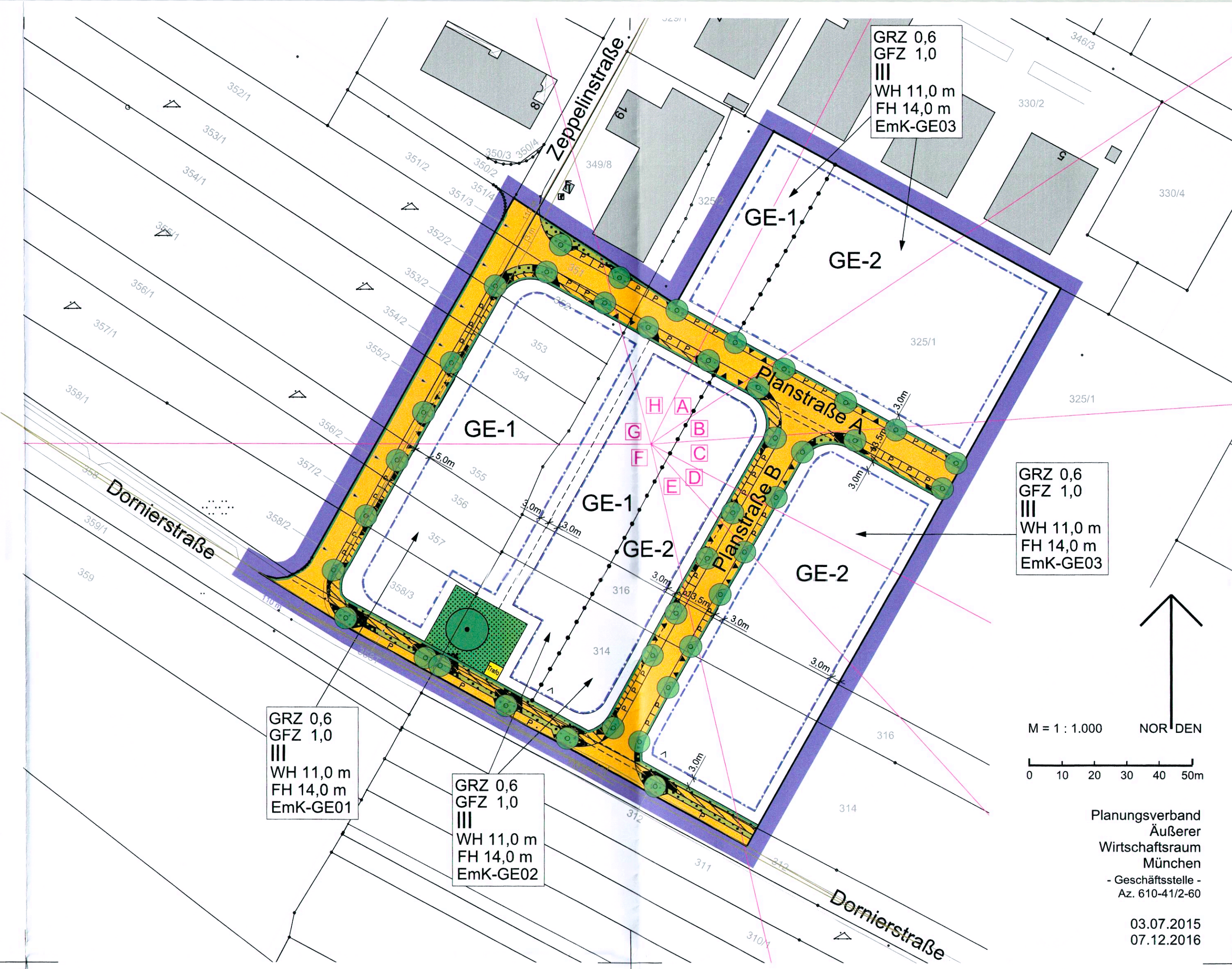


Gemeinde **Hallbergmoos**  
Landkreis Freising

Bebauungsplan **Nr. 68**  
„Gewerbegebiet südöstlich der Zeppelinstraße“

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Arnulfstraße 60, 80335 München  
Az.: 610-41/2-60 Bearb.: Stei

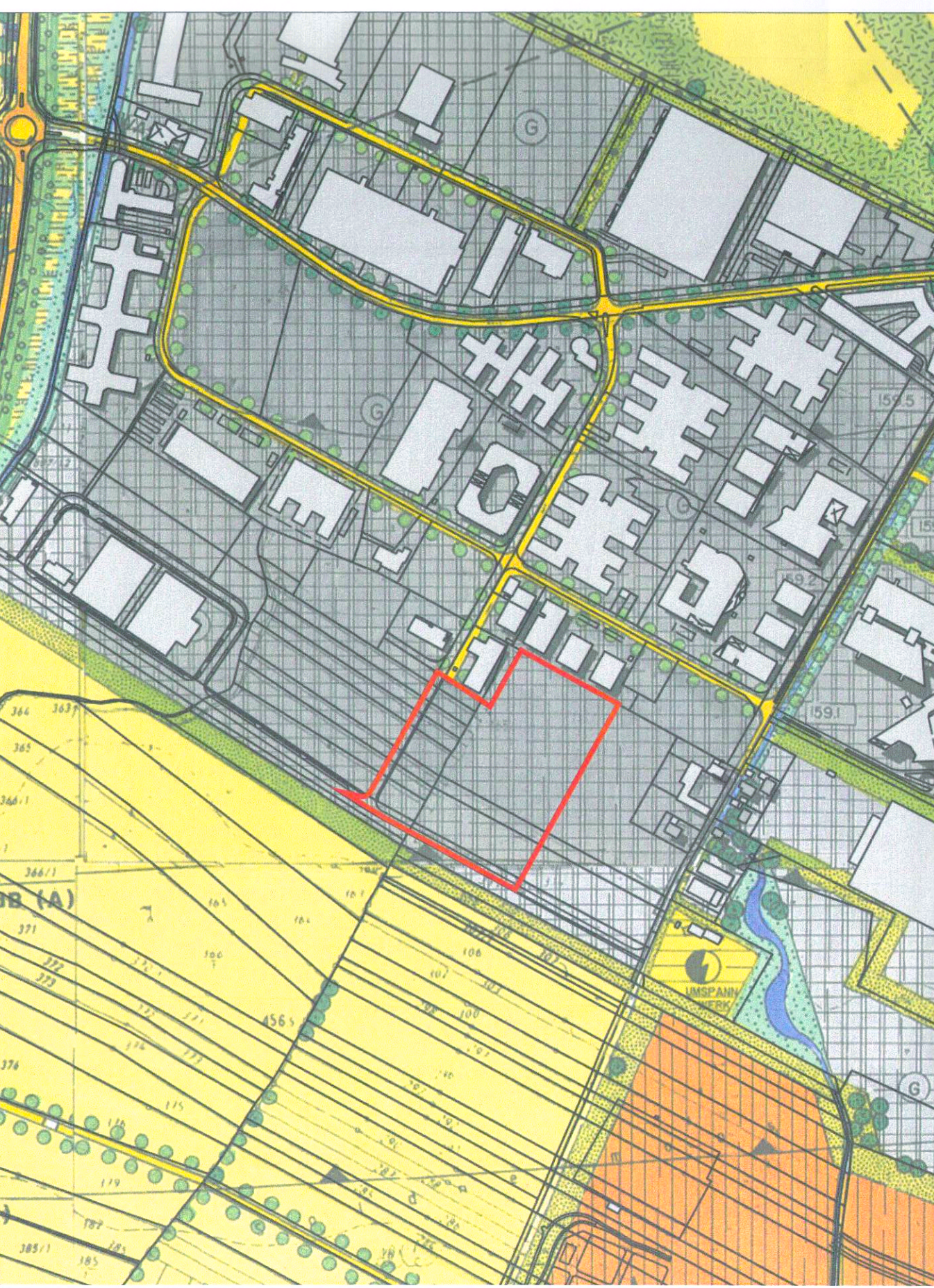
Plandatum **03.07.2015 (Vorentwurf)**  
07.12.2016



Der Gemeinderat der Gemeinde Hallbergmoos erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2016 (GVBl. 2016, S. 89) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. 2015, S. 458) diesen Bebauungsplan als

**Satzung.**

Übersicht: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Hallbergmoos (M 1 : 5.000) mit Eintragung des Planungsriffs in roter Farbe



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - 2 Art der Nutzung**  
GE  
Das Bauland wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
  - 2.1 GE**  
Das Bauland wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
  - 2.2 GE-1**  
Im GE-1 ist je Betriebsgrundstück eine Wohnung für Aufsichtspersonen und Betriebsleiter sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter allgemein zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sein und darf eine Größe von max. 100 m² Wohnfläche nicht überschreiten.
  - 2.3 GE-2**  
Im GE-2 sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO und damit Wohnungen nicht zulässig.
  - 2.4**  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - 3 Lagerplätze und -gebäude für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen als selbständige Anlagen sind unzulässig.** Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zulässiger Betriebe bleiben davon unberührt.  
Unzulässig sind Betriebe mit hohem Abwasseranfall, Betriebe und Anlagen, welche im Anhang der 4.VO zum BImSchG aufgeführt sind, sowie Betriebe und Anlagen, welche unter die Gefahrenebene II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehr fallen (Bekanntmachung vom 16.08.1984).  
Als Ausnahme (4.VO BImSchG) sind Feuerungsanlagen bis zu einer Wärmeleistung von 1 MW zulässig.
  - 2.5 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinn des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.** Dies gilt auch, soweit nicht anders festgesetzt, für Nebenanlagen im Sinn des § 14 Abs. 2 BauNVO.
  - 3 Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.1 GRZ 0,6**  
Grundflächenzahl als Höchstwert, hier z. B. GRZ = 0,6  
Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche befestigter Hofflächen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gem. Festsetzung A.2.5 und baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche bis zu einem Höchstwert der GRZ von max. 0,8 überschritten werden.
  - 3.2 GFZ 1,0**  
Geschossflächenzahl als Höchstwert, hier z. B. = 1,0
  - 3.3 WH 11,0 m**  
maximal zulässige Wandhöhe in Metern, hier 11,0 m  
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Leistenstein, Hinterkante Gehweg der nächstgelegenen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenkante der Wand.
  - 3.4 FH 14,0 m**  
maximal zulässige Firsthöhe in Metern, hier 14,0 m  
Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Leistenstein, Hinterkante Gehweg der nächstgelegenen Erschließungsstraße bis zu oberen Abschluss des Firstes.
  - 3.5 III**  
Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 3 Vollgeschosse zulässig
  - 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
  - 4.1**  
Im gesamten Gewerbegebiet ist offene Bauweise zulässig. Abweichend von § 23 Abs. 2 BauNVO sind auch Baukörper über 50 m Länge zulässig.
  - 4.2**  
Baugrenze
  - 4.3**  
Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude an Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO.
  - 5 Bauliche Gestaltung**
  - 5.1 Dachformen**  
Zulässig ist das Flachdach, das Pultdach und das Satteldach.  
Beim Satteldach und beim Pultdach ist eine Dachneigung bis max. 25° zulässig. Als Deckungsmaterial sind nur nicht reflektierende Baustoffe zulässig. Übliche Dachverglasungen und Sonnenkollektoren sind in Flächen zusammenzufassen.  
Dachaufbauten wie z. B. Gauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
  - 5.2 Fassaden**  
Geschlossene Fassadenoberflächen sind nur aus nicht reflektierendem Material zulässig. Die Farbgebung ist aus matten Farbtönen zu wählen. Grelle, weit leuchtende Farbgebungen sind zu vermeiden.  
Verspiegelte Glasfassaden sind nicht zulässig.  
Die Gebäude sind in sich stimmig zu gliedern. Bei horizontaler oder vertikaler Fassadengliederung sind Wandöffnungen, Vor- und Rücksprünge und sichtbare Bauelemente des Tragwerks darauf in Anordnung und Formgebung abzustimmen.
  - 5.3 Werbeanlagen**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die kommunale „Werbeanlagenverordnung“ vom 27.10.2009, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt sind.
  - 5.4 Einfriedungen**  
Einfriedungen sind als offene, sockellose Stabtieferäume mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.
  - 5.5 Gestaltung von Garagen und baulichen Nebenanlagen**  
Garagen und bauliche Nebenanlagen sind gestalterisch den Hauptgebäuden anzupassen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die kommunale „Garagen- und Trafostationen-Gestaltungsverordnung“, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.
  - 6 Garagen, Stellplätze und Lagerflächen**
  - 6.1**  
Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
  - 6.2**  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die kommunale „Stellplatzsatzung“ vom 28.08.2012, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.
  - 7 Öffentliche Verkehrsfläche**
  - 7.1**  
Straßenbegrenzungslinie
  - 7.2**  
Fahrbahn
  - 7.3**  
Gehweg
  - 7.4 P**  
Parkplatz
  - 7.5**  
Grundstückszufahrt
  - 7.6**  
Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzung  
Die als Straßenbegleitgrün festgesetzten Flächen sowie die Umpflanzung der Straßenbäume sind als arten- bzw. billenreiche Schotterrasenflächen zu gestalten.
  - 7.5**  
Bei Baumpflanzungen im Straßenbegleitgrün sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten bzw. Sorten gem. Festsetzung A.8.5 zu verwenden. Der Standort der Baumpflanzung ist entsprechend der jeweiligen Erschließungslösung der Baufelder im Rahmen der Genehmigungsplanung und Bauausführung zu ermitteln.
  - 7.6**  
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, hier z. B. 3/110 m  
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung oder Ablagerung mit einer Höhe von mehr als 0,8 m unzulässig. Ausgenommen hiervon sind hochstämmige, in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 2,75 m Höhe.
  - 8 Grünordnung**
  - 8.1**  
öffentliche Grünfläche – Parkanlage
  - 8.2**  
vorhandener Baum
  - 8.3**  
zu pflanzende Bäume
  - 8.4**  
Auf den privaten Baugrundstücken sind mind. 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche je 1 Baum 1. Ordnung oder 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Die Auswahl der hier zu verwendenden Baum- und Straucharten ist auf den Standort abzustimmen. Es ist standortgerechtes, heimisches Pflanzmaterial (einschließlich regionaltypische Obstgehölze) zu verwenden. Heckenpflanzungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind mit heimischen Gehölzen gem. Festsetzung A.8.5 auszuführen. Die Maßgaben des Art. 48 AGBGB zu Grenzabständen sind einzuhalten.
  - 8.5**  
Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Bäume und Sträucher sind folgende Arten vorzusehen:  
1. Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 16-18, Mindesthöhe 350-450  
• Acer platanoides Spitz-Ahorn  
• Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
  - 2. Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 16-18**  
• Fraxinus excelsion Gemeine Esche  
• Salix alba Silber-Weide  
• Quercus robur Stiel-Eiche  
• Tilia cordata Winter-Linde
  - 3. Sträucher, Pflanzqualität: 2 x v., 60-100**  
• Eonymus europaeus Pfaffenhütchen  
• Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
• Prunus spinosa Schlehe  
• Cornus mas Kornelkirsche  
• Cornus sanguinea Roter Hirtengelb  
• Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
• Corylus avellana Hasel  
• Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster  
• Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn  
• Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball  
• Viburnum lantana Wolliger Schneeball
  - 4. Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 16-18**  
• Feld-Ahorn  
• Haibuche  
• Stiel-Eiche
  - 5. Sträucher, Pflanzqualität: 2 x v., 60-100**  
• Roter Hirtengelb  
• Eingriffeliger Weißdorn  
• Hasel  
• Gewöhnlicher Liguster  
• Purgier-Kreuzdorn  
• Gewöhnlicher Schneeball  
• Wolliger Schneeball
  - 8.6**  
Geplanzte Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefällene Pflanzen sind auf Kosten der Grundeigentümer nach zu pflanzen. Auch Nachpflanzungen unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplans.
  - 8.7**  
Grundstücksbefestigungen sind auf den notwendigen Mindestumfang zu beschränken und grundsätzlich wasserundurchlässig auszubilden. Für Teilflächen und in betrieblich begründeten Fällen sind als Ausnahme wasserundurchlässige Befestigungen zulässig.
  - 8.8**  
Naturschutzfachlicher Ausgleich  
Der naturschutzfachliche Ausgleich (10.089 m²) erfolgt über die Zuordnung einer externen Fläche in der Gemeinde Attenkirchen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich auf den Fl.Nr. 3990 (Teilfläche), 3990, 4000 (Teilfläche) und 4010 südöstlich der Ortschaft Thalham im Landkreis Freising in der Gemeinde Attenkirchen, Gemarkung Wimpasing.  
Die Fläche ist gemäß Konzeption der Ausgleichflächen vom Mai 2015 ein Streuobstbestand mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland anzulegen. Für die Ausgleichsfläche wird ein Aufwertungsfaktor von mind. 1,0 angesetzt, so dass dem Vorhaben eine Ausgleichsfläche von max. 10.089 m² zuzuordnen ist.
  - 8.9**  
Die gemäß Umweltbericht vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen, bzgl. des Artenschutzes als auch bzgl. der Eingriffsregelung sind zu beachten.
  - 8.10**  
Auf den dieser Planung zugehörigen Umweltbericht des Büros Grünplan GmbH in der Anlage der Begründung wird verwiesen.
  - 9 Immissionsschutz**
  - 9.1**  
Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms  
Innerhalb der Tag-Schutzzone 2 müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschallleistungsmaß L<sub>W, res</sub> von mindestens 40 dB aufweisen.  
Das resultierende bewertete Gesamtschallleistungsmaß L<sub>W, res</sub> ist nach DIN 4109 "Schallschutz in Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.  
Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.  
Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992): "Wohnräume einschließlich Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unweites Umfeld umfängig zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer".
  - 9.2**  
EmK-GE01 Emissionskontingente nach Tabelle unter A.9.3 hier: Teilfläche GE 01
  - 9.3**  
Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.  
Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagesraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.  
Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):  

Teilfläche	L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>	Flächengröße
GE01	65	50	4907
GE02	64	49	5166
GE03	61	46	9311

  
 Legende: L<sub>EK</sub> = Emissionskontingent nach DIN 45691:2006-12  
 Flächengröße = Größe der Gewerbetätigkeitsfläche in m²  
 Alle Pegel in dB(A)
  - 9**  
Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
  - 9.1**  
Alle Normen und Richtlinien können während der allgemeinen Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung, Rathausplatz 1, 85399 Hallbergmoos, Abteilung Planen, Bauen, Technik und Umwelt eingesehen werden.  
Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.  
Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).  
Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaerzstraße 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.
  - 10**  
Fläche für Versorgungsanlagen, hier: Trafostation
  - 11**  
Umweltschutz  
Die Verwendung von fossilen und festen Brennstoffen für Heizwecke ist mit Ausnahme von Heizöl EL nicht zulässig. Heizanlagen mit regenerativen Brennstoffen und geeigneter technischer Ausrüstung, welche vergleichbar schadstoffarm (CO<sub>2</sub>-Werte und sonstige Schadstoffe) anzusehen sind, sind ebenfalls zulässig.
  - 12**  
Vermaßung  
Maßzahl in Metern, hier z. B. 13,0 m
  - 12.1**  
Maßzahl in Metern, hier z. B. 13,0 m
  - B Hinweise**
  - 1**  
bestehende Gebäude
  - 2**  
bestehende Grundstücksgrenze
  - 3**  
Flurstücknummer, z. B. 325/1
  - 4**  
Wasserwirtschaft
  - 4.1**  
Wasserschlagwasser  
Die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen wird in Bayern durch die NWFreiV (Verordnung über die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser) geregelt. Weiterhin sind die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Wenn die Maßgaben der NWFreiV und der TRENGW eingehalten werden, dann ist die Versickerung genehmigungsfrei. In anderen Fällen wird über die Zulässigkeit der Versickerung in einem Wasserrechtsverfahren entschieden.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser ist breitflächig auf dem Grundstück zu versickern. Befestigte Flächen auf den Grundstücken und gegenüber durchgehenden Straßen Straßbegleitgrün dürfen nicht durch Hochbäume abgegrenzt werden, damit ein Ablauf von Niederschlagswasser in ungebundelter Form möglich ist. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen boden- und wassergefährdende Stoffe gelagert oder behandelt werden. Bei Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind Vorkehrungen zu treffen, das Verunreinigen des Grundwassers auch im Brandfall nicht zu besorgen sind.
  - 4.2**  
Grundwasser  
Eingriffe in das Grundwasser wie Aufstau, Absenken oder Umleiten (§§ Abs. 2 Nr. 1 WHG) und auch das Einbringen von Stoffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG), dazu zählen auch Betonbauteile von Gebäuden, sind wasserrechtlich als Benutzung definiert und bedürfen damit einer Erlaubnis. Es wird empfohlen, bei Planungen im Grundwasserbereich, wie z. B. Keller, Tiefgaragen etc. frühzeitig mit dem Landratsamt Freising - SG 41 Umweltschutz - Kontakt aufzunehmen.
  - 5**  
Landwirtschaft  
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu unvermeidbaren Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen (z. B. Nacharbeit zur Erntezeit) kommen. Diese sind zu tolerieren.
  - 6**  
Boden/Altlasten  
Die überplanten Flächen sind derzeit nicht im Altlastenkataster des Landratsamtes Freising eingetragen. Im Rahmen der Bebauungsplanung wurde vom Büro dibauco ein Baugrund- und Gründungsgutachten mit Datum vom 23.11.2016 erstellt. Dort ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen.  
Bezüglich der geogenen Arsenproblematik im Erdinger, Freisinger und Dachauer Moos ist die Handlungshilfe des Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden zu beachten und umzusetzen.
  - 7**  
Alle Bauvorhaben sind vor Inbetriebnahme an die öffentliche Wasserversorgung und Abwasser-Entsorgung (Kanalisation im Trennsystem) anzuschließen.
  - 8**  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. 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 Festsetzung der Arbeiten gestattet.
  - 9.1**  
Fluglärm  
Das Schallgebiet liegt in der Schallschutzzone B des Regionalplans, Karte 2 vom 22.1987 bzw. gemäß Entwurf September 2001 der Lärmschutzzonenkarte des Landesentwicklungsprogramms in Zone C1 mit einem fluglärmbedingten äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 60 bis 62 dB(A).  
Es wird darauf hingewiesen, dass in allen Räumen, in denen sich Menschen über längere Zeit aufhalten, für entsprechenden Schallschutz zu sorgen ist. Das Bebauungsgebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafen München. Es befindet sich in der äußeren Übergangsbereich des Bauschutzbereiches. Die dafür zulässige Bauhöhe gemäß § 12 LuftVg beträgt 508 m ü. NN. Bei einer Überschreitung dieser Höhenbegrenzung kann die Erteilung der Baugenehmigung durch die zuständige Baubehörde nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde erfolgen.
  - 9.2**  
Auf die schalltechnische Untersuchung der Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH vom 22.12.2015 zu diesem Bebauungsplan wird hingewiesen.
  - 4**  
Zu den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.11.2016 bis 31.01.2017 beteiligt.
  - 5**  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2016 bis 31.01.2017 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde am 21.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
  - 6**  
Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.05.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.12.2016 als Satzung beschlossen.  
Hallbergmoos, den **25. Juli 2017**  
Harald Reents, Erster Bürgermeister
  - 7**  
Ausgefertigt Hallbergmoos, den **25. Juli 2017**  
Harald Reents, Erster Bürgermeister
  - 8**  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30.08.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Hallbergmoos, den 30.08.2017  
Harald Reents, Erster Bürgermeister

- 5.3** Werbeanlagen
- 5.4** Einfriedungen
- 5.5** Gestaltung von Garagen und baulichen Nebenanlagen
- 6** Garagen, Stellplätze und Lagerflächen
- 6.1** Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die kommunale „Stellplatzsatzung“ vom 28.08.2012, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.
- 7** Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.1** Straßenbegrenzungslinie
- 7.2** Fahrbahn
- 7.3** Gehweg
- 7.4 P** Parkplatz
- 7.5** Grundstückszufahrt
- 7.6** Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzung
- 7.5** Bei Baumpflanzungen im Straßenbegleitgrün sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten bzw. Sorten gem. Festsetzung A.8.5 zu verwenden. Der Standort der Baumpflanzung ist entsprechend der jeweiligen Erschließungslösung der Baufelder im Rahmen der Genehmigungsplanung und Bauausführung zu ermitteln.
- 7.6** Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, hier z. B. 3/110 m
- 8** Grünordnung
- 8.1** öffentliche Grünfläche – Parkanlage
- 8.2** vorhandener Baum
- 8.3** zu pflanzende Bäume
- 8.4** Auf den privaten Baugrundstücken sind mind. 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche je 1 Baum 1. Ordnung oder 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Die Auswahl der hier zu verwendenden Baum- und Straucharten ist auf den Standort abzustimmen. Es ist standortgerechtes, heimisches Pflanzmaterial (einschließlich regionaltypische Obstgehölze) zu verwenden. Heckenpflanzungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind mit heimischen Gehölzen gem. Festsetzung A.8.5 auszuführen. Die Maßgaben des Art. 48 AGBGB zu Grenzabständen sind einzuhalten.
- 8.5** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Bäume und Sträucher sind folgende Arten vorzusehen:  
1. Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 16-18, Mindesthöhe 350-450  
• Acer platanoides Spitz-Ahorn  
• Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- 2. Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 16-18**  
• Fraxinus excelsion Gemeine Esche  
• Salix alba Silber-Weide  
• Quercus robur Stiel-Eiche  
• Tilia cordata Winter-Linde
- 3. Sträucher, Pflanzqualität: 2 x v., 60-100**  
• Eonymus europaeus Pfaffenhütchen  
• Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
• Prunus spinosa Schlehe  
• Cornus mas Kornelkirsche  
• Cornus sanguinea Roter Hirtengelb  
• Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
• Corylus avellana Hasel  
• Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster  
• Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn  
• Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball  
• Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 4. Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 16-18**  
• Feld-Ahorn  
• Haibuche  
• Stiel-Eiche
- 5. Sträucher, Pflanzqualität: 2 x v., 60-100**  
• Roter Hirtengelb  
• Eingriffeliger Weißdorn  
• Hasel  
• Gewöhnlicher Liguster  
• Purgier-Kreuzdorn  
• Gewöhnlicher Schneeball  
• Wolliger Schneeball
- 8.6** Geplanzte Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefällene Pflanzen sind auf Kosten der Grundeigentümer nach zu pflanzen. Auch Nachpflanzungen unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- 8.7** Grundstücksbefestigungen sind auf den notwendigen Mindestumfang zu beschränken und grundsätzlich wasserundurchlässig auszubilden. Für Teilflächen und in betrieblich begründeten Fällen sind als Ausnahme wasserundurchlässige Befestigungen zulässig.
- 8.8** Naturschutzfachlicher Ausgleich  
Der naturschutzfachliche Ausgleich (10.089 m²) erfolgt über die Zuordnung einer externen Fläche in der Gemeinde Attenkirchen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich auf den Fl.Nr. 3990 (Teilfläche), 3990, 4000 (Teilfläche) und 4010 südöstlich der Ortschaft Thalham im Landkreis Freising in der Gemeinde Attenkirchen, Gemarkung Wimpasing.  
Die Fläche ist gemäß Konzeption der Ausgleichflächen vom Mai 2015 ein Streuobstbestand mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland anzulegen. Für die Ausgleichsfläche wird ein Aufwertungsfaktor von mind. 1,0 angesetzt, so dass dem Vorhaben eine Ausgleichsfläche von max. 10.089 m² zuzuordnen ist.
- 8.9** Die gemäß Umweltbericht vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen, bzgl. des Artenschutzes als auch bzgl. der Eingriffsregelung sind zu beachten.
- 8.10** Auf den dieser Planung zugehörigen Umweltbericht des Büros Grünplan GmbH in der Anlage der Begründung wird verwiesen.
- 9** Immissionsschutz
- 9.1** Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms  
Innerhalb der Tag-Schutzzone 2 müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschallleistungsmaß L<sub>W, res</sub> von mindestens 40 dB aufweisen.  
Das resultierende bewertete Gesamtschallleistungsmaß L<sub>W, res</sub> ist nach DIN 4109 "Schallschutz in Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.  
Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.  
Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992): "Wohnräume einschließlich Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unweites Umfeld umfängig zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer".
- 9.2** EmK-GE01 Emissionskontingente nach Tabelle unter A.9.3 hier: Teilfläche GE 01
- 9.3** Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.  
Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagesraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.  
Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):  

Teilfläche	L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>	Flächengröße
GE01	65	50	4907
GE02	64	49	5166
GE03	61	46	9311

  
 Legende: L<sub>EK</sub> = Emissionskontingent nach DIN 45691:2006-12  
 Flächengröße = Größe der Gewerbetätigkeitsfläche in m²  
 Alle Pegel in dB(A)

- 5.3** Werbeanlagen
- 5.4** Einfriedungen
- 5.5** Gestaltung von Garagen und baulichen Nebenanlagen
- 6** Garagen, Stellplätze und Lagerflächen
- 6.1** Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die kommunale „Stellplatzsatzung“ vom 28.08.2012, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden.
- 7** Öffentliche Verkehrsfläche
- 7.1** Straßenbegrenzungslinie
- 7.2** Fahrbahn
- 7.3** Gehweg
- 7.4 P** Parkplatz
- 7.5** Grundstückszufahrt
- 7.6** Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzung
- 7.5** Bei Baumpflanzungen im Straßenbegleitgrün sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten bzw. Sorten gem. Festsetzung A.8.5 zu verwenden. Der Standort der Baumpflanzung ist entsprechend der jeweiligen Erschließungslösung der Baufelder im Rahmen der Genehmigungsplanung und Bauausführung zu ermitteln.
- 7.6** Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, hier z. B. 3/110 m
- 8** Grünordnung
- 8.1** öffentliche Grünfläche – Parkanlage
- 8.2** vorhandener Baum
- 8.3** zu pflanzende Bäume
- 8.4** Auf den privaten Baugrundstücken sind mind. 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. Auf den einzelnen Baugrundstücken sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche je 1 Baum 1. Ordnung oder 2 Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Die Auswahl der hier zu verwendenden Baum- und Straucharten ist auf den Standort abzustimmen. Es ist standortgerechtes, heimisches Pflanzmaterial (einschließlich regionaltypische Obstgehölze) zu verwenden. Heckenpflanzungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind mit heimischen Gehölzen gem. Festsetzung A.8.5 auszuführen. Die Maßgaben des Art. 48 AGBGB zu Grenzabständen sind einzuhalten.
- 8.5** Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Bäume und Sträucher sind folgende Arten vorzusehen:  
1. Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 16-18, Mindesthöhe 350-450  
• Acer platanoides Spitz-Ahorn  
• Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
- 2. Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 16-18**  
• Fraxinus excelsion Gemeine Esche  
• Salix alba Silber-Weide  
• Quercus robur Stiel-Eiche  
• Tilia cordata Winter-Linde
- 3. Sträucher, Pflanzqualität: 2 x v., 60-100**  
• Eonymus europaeus Pfaffenhütchen  
• Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
• Prunus spinosa Schlehe  
• Cornus mas Kornelkirsche  
• Cornus sanguinea Roter Hirtengelb  
• Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn  
• Corylus avellana Hasel  
• Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster  
• Rhamnus cathartica Purgier-Kreuzdorn  
• Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball  
• Viburnum lantana Wolliger Schneeball
- 4. Bäume 2. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 16-18**  
• Feld-Ahorn  
• Haibuche  
• Stiel-Eiche
- 5. Sträucher, Pflanzqualität: 2 x v., 60-100**  
• Roter Hirtengelb  
• Eingriffeliger Weißdorn  
• Hasel  
• Gewöhnlicher Liguster  
• Purgier-Kreuzdorn  
• Gewöhnlicher Schneeball  
• Wolliger Schneeball
- 8.6** Geplanzte Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefällene Pflanzen sind auf Kosten der Grundeigentümer nach zu pflanzen. Auch Nachpflanzungen unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplans.
- 8.7** Grundstücksbefestigungen sind auf den notwendigen Mindestumfang zu beschränken und grundsätzlich wasserundurchlässig auszubilden. Für Teilflächen und in betrieblich begründeten Fällen sind als Ausnahme wasserundurchlässige Befestigungen zulässig.
- 8.8** Naturschutzfachlicher Ausgleich  
Der naturschutzfachliche Ausgleich (10.089 m²) erfolgt über die Zuordnung einer externen Fläche in der Gemeinde Attenkirchen. Die vorgesehene Ausgleichsfläche befindet sich auf den Fl.Nr. 3990 (Teilfläche), 3990, 4000 (Teilfläche) und 4010 südöstlich der Ortschaft Thalham im Landkreis Freising in der Gemeinde Attenkirchen, Gemarkung Wimpasing.  
Die Fläche ist gemäß Konzeption der Ausgleichflächen vom Mai 2015 ein Streuobstbestand mit extensiv genutztem, artenreichem Grünland anzulegen. Für die Ausgleichsfläche wird ein Aufwertungsfaktor von mind. 1,0 angesetzt, so dass dem Vorhaben eine Ausgleichsfläche von max. 10.089 m² zuzuordnen ist.
- 8.9** Die gemäß Umweltbericht vorgesehene Vermeidungsmaßnahmen, bzgl. des Artenschutzes als auch bzgl. der Eingriffsregelung sind zu beachten.
- 8.10** Auf den dieser Planung zugehörigen Umweltbericht des Büros Grünplan GmbH in der Anlage der Begründung wird verwiesen.
- 9** Immissionsschutz
- 9.1** Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms  
Innerhalb der Tag-Schutzzone 2 müssen die Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein resultierendes bewertetes Gesamtschallleistungsmaß L<sub>W, res</sub> von mindestens 40 dB aufweisen.  
Das resultierende bewertete Gesamtschallleistungsmaß L<sub>W, res</sub> ist nach DIN 4109 "Schallschutz in Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989 zu ermitteln.  
Die Definition der Schallschutzklassen richtet sich nach der VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987.  
Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992): "Wohnräume einschließlich Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unweites Umfeld umfängig zum Schlafen genutzt werden (Schlafzimmer), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer".
- 9.2** EmK-GE01 Emissionskontingente nach Tabelle unter A.9.3 hier: Teilfläche GE 01
- 9.3** Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12  
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.  
Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagesraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.  
Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):  

Teilfläche	L <sub>EK, tags</sub>	L <sub>EK, nachts</sub>	Flächengröße
GE01	65	50	4907
GE02	64	49	5166
GE03	61	46	9311

  
 Legende: L<sub>EK</sub> = Emissionskontingent nach DIN 45691:2006-12  
 Flächengröße = Größe der Gewerbetätigkeitsfläche in m²  
 Alle Pegel in dB(A)