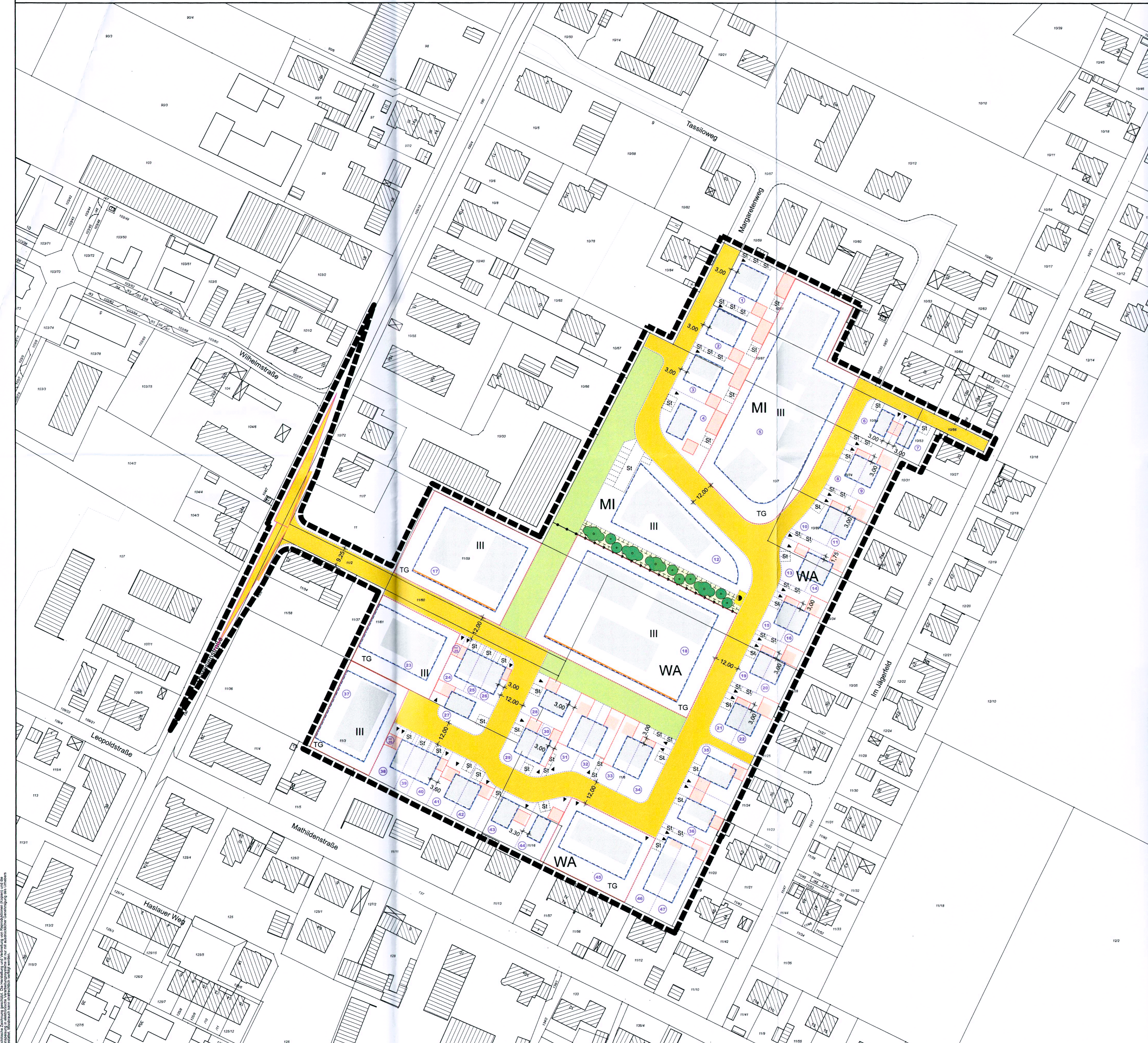




1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 FÜR DAS BAUGEBIET "JÄGERFELD WEST"

DER GEMEINDE HALLBERGMOOS - LANDKREIS FREISING

M 1 : 1000



Gemeinde Hallbergmoos Bebauungsplan Nr. 46 "Jägerfeld West"

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, 12, 13 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. 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.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

- WA** Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
- MI** Mischgebiet nach § 6 BauNVO
- III** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- III** Abgrenzung Mischgebiet - Allgemeines Wohngebiet
- III** Baugrenze
- III** Balkone dürfen Baugrenze überschreiten (siehe Textliche Festsetzungen 2.4)
- III** Umgrenzung von Flächen für Garagen, Carports und Tiefgaragen
- III** abweichende Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
- III** Grenze Parzellen
- III** vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- III** vorgeschlagener Baukörper Garagen und Carports
- III** öffentliche Verkehrsflächen
- III** öffentliche Grünflächen
- III** private Grünflächen, Ausgleichsfläche
- III** zu pflanzende Bäume
- III** zu pflanzende Sträucher
- III** Maßzahl in Metern
- III** Sichtdreiecke, s = 70 m
- III** Sichtdreiecke, s = 30 m
- III** Flächen für Versorgungsanlagen
- III** Trafo-Station

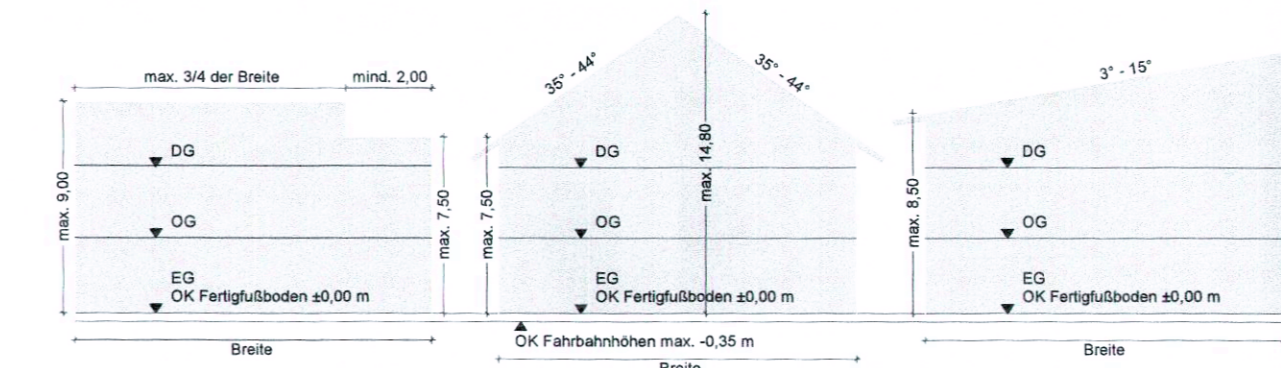
B) Planzeichen für die Hinweise

- III** Bestehende Grundstücksgrenzen
- III** Bestehende Hauptgebäude
- III** Bestehende Nebengebäude
- 1094** Flurnummern, z.B. 1094
- III** vorgeschlagene Stellplätze
- TG** vorgeschlagene Tiefgaragen-Standort
- III** vorgeschlagene Zufahrt

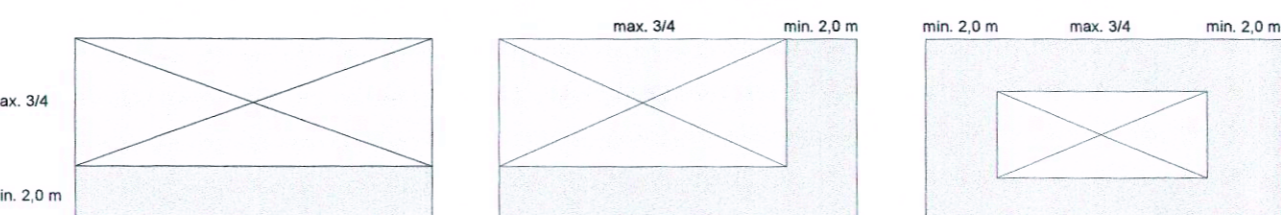
C) Textliche Festsetzungen

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Das Bauland wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind nicht zulässig. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 1.2 Nebenanlagen in Form von Gartenhäuschen und Geräteshuppen zur Gartenwirtschaft sind innerhalb und außerhalb der überbauten Grundstücksfläche nur bis zu einem Bruttovolumen von 30 m³ zulässig. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Mischgebiet (MI) beträgt 0,5. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) beträgt die maximale Grundflächenzahl (GRZ) 0,4. Durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (z.B. Tiefgaragen) darf die Grundflächenzahl (GRZ) auf maximal 0,8 erhöht werden.
 - 2.2 Maximal 2 Vollgeschosse zulässig sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist.
 - 2.3 Gebäudehöhe
Die seitliche Gebäudehöhe beträgt maximal 6,5 m sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Auf den Parzellen 5, 12, 17, 18, 23, 37 und 45 ist bei Satteldächern eine maximale seitliche Gebäudehöhe von 7,5 m zulässig, bei Flachdächern und max. auf 3/4 der Gebäudebreite um mind. 2,0 m zurückverfallendem Dachgeschoss ist eine maximale seitliche Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig und bei Pultdächern ist eine maximale seitliche Gebäudehöhe von 8,5 m zulässig. Die Firsthöhe ist bei Satteldächern mit höchstens 14,8 m festgesetzt. Bei Pultdächern ist die seitliche Gebäudehöhe der höheren Seite mit max. 11,5 m festgesetzt. Bezugspunkt für die seitliche Gebäudehöhe sind die Oberkante Fertigfußboden EG und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachstuhl. Die Höhe OK Fertigfußboden wird mit höchstens 0,35 m über der fertigen Fahrbahnhöhe der Erschließungsstraße im Schwerpunkt des Gebäudes festgesetzt. Für Gebäude, die eine Höhe von 47,3 m ü. NN (ca. 14 m ü. Grund) oder höher erreichen, ist zwingend eine luftrechtliche Zustimmung durch das Luftamt Südbayern notwendig.
 - 2.4 Balkone
Auf den Parzellen 17 und 18 dürfen Balkone die im Planteil dargestellte Baugrenze um bis zu 2,0 m auf max. 50% der Gesamtbaukörperlänge überschreiten.

Es sind die folgenden Schemaschnitte maßgeblich:



Es sind die folgenden Dachaufsichten für das Flachdach maßgeblich:



3. Baugestaltung

- 3.1 Dächer
Als Dachform ist ein symmetrisches Satteldach mit mittigem First in Gebäudeausrichtung festgesetzt. Auf den Parzellen 29-34, 41, 42, 46 und 47 ist abweichend davon bei quadratischen Gebäuden und bei Gebäuden mit einem Seitenverhältnis von bis zu 1,1:1 eine Firstrichtung parallel zu beiden Gebäudeseiten zulässig.
Bei Nebengebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen und Verbindungsbauten sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.
Auf den Parzellen 5, 12, 17, 18, 23, 37 und 45 sind abweichende Dachformen zulässig.
Dachneigung Satteldächer: 35-44°, Pultdächer: 3-15°.
Bei zusammengebauten Gebäuden müssen Traufe und First sowie Dachdeckung und -neigung einheitlich ausgeführt werden. Die Gestaltung ist einander anzuleihen.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind in der gleichen Neigung wie die Dachfläche zulässig.
- 3.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 45 m.
- 3.3 Die Parzellen mit Doppelhaushalten dürfen zu einer Parzelle verschmolzen werden und mit einem Einzelhaus bebaut werden.
- 3.4 Einfriednungen
Zur Vermeidung von Sichtbehinderungen sind Einfriednungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche sockellos bis zu einer Höhe von 1,0 m ab OK Verkehrsfläche zulässig.
Ab einer Tiefe von 2,0 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind sockellose Einfriednungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
4. Garagen / Stellplätze
 - 4.1 Garagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen und Baugrenzen zulässig.
 - 4.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung (Art. 47 BayBO, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO) in Abhängigkeit von der Wohnungsgröße wie folgt festgesetzt:
 - 1 Wohneinheit bis zu 40 m² Wohnfläche: 1 notwendiger Stellplatz
 - 1 Wohneinheit größer 40 m² Wohnfläche: 2 notwendige Stellplätze
 Bei Geschosswohnungsbauten ab 6 Wohneinheiten sowie Wohnanlagen müssen zusätzlich 20% Besucherparkplätze nachgewiesen werden.
 - 4.3 Befestigungen von oberirdischen Stellplätzen müssen wasserdurchlässig hergestellt werden.
 - 4.4 Tiefgaragen sind auf der Parzelle 5, 17, 18, 23, 37 und 45 zulässig.
 - 4.5 Die maximal zulässige seitliche Wandhöhe bei Garagen und überdachten Stellplätzen beträgt 3,0 m.

5. Grünordnung

- 5.1 Öffentliche Grünflächen
Mindestens 60 % der Flächen sind zu begrünen und als Rasen, Wiese, Stauden- oder Gehölzpflanzung auszubilden. Auf den beiden öffentlichen Flächen sind insgesamt mindestens 20 Bäume gemäß Artenliste Nr. 5.5 zu pflanzen.
Entlang der Erschließungsstraßen sind zwischen den geplanten Stellplätzen in regelmäßigen Abständen Straßenbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Pro vier Stellplätze ist mindestens ein Baum vorzusehen. Zur Anwendung kommen standortgerechte, heimische Arten bzw. Sorten. Sontiges Straßenbegleitgrün sowie die verkehrliche oder gestalterische Belange es erfordern, können diese Flächen auch mit niedrigwüchsigen Gehölzen bepflanzt werden.
- 5.2 Im privaten Raum sind mindestens 30 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen und gärtnerisch zu pflegen. Je angelegene 300 m² Freifläche ist ein Baum 1. oder 2. Ordnung, zwei Heister zu pflanzen. Die Auswahl der zu verwendenden Baum- und Straucharten ist auf den Standort abzustimmen. Es ist dabei standortgerechtes, heimisches bzw. autochthones Pflanzmaterial (einschließlich regionaltypische Obstgehölze) zu verwenden. Heckenzüchtungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind mit heimischen Gehölzen gemäß Artenliste Nr. 5.5 auszuführen.
- 5.3 Zur Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Siedlungsgebietes sind Flachdächer extensiv zu begrünen.
- 5.4 Die Ausgleichsfläche auf der Parzelle 12 ist mit einer lockeren Hecke aus Sträuchern im Wechsel mit Obstbaumgruppen gemäß der Artenliste Nr. 5.6 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen unter den Obstbaumgruppen sind als arten- und blütenreiche Wiesen anzulegen.
- 5.5 Pflanzen-Artenliste für Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen und im privaten Raum:
 1. Bäume 1. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 18-20
 - Acer platanoides Spitzahorn
 - Acer pseudoplatanus Bergahorn
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Quercus robur Stieleiche
 2. Bäume 2. und 3. Ordnung Pflanzqualität: H. 3xv, 14-16
 - Acer campestre Feldahorn
 - Betula pendula Hängebirke
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Obstbaum-Hochstämme in lokaltypischen Sorten

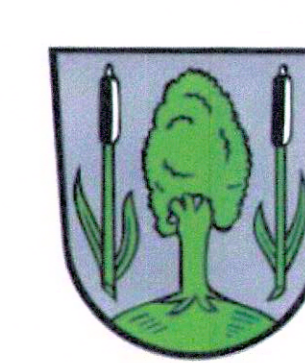
D) Textliche Hinweise

1. Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
2. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdisches Gewässer (TRENÖG) bzw. in das Grundwasser (TRENÖW) sind einzuhalten.
3. Gegebenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
4. Lärmschutz
Das Baugelände liegt im Einflussbereich des Flughafens München. Sämtliche Aufenthaltsräume sind mit entsprechenden Schallschutzvorkehrungen auszustatten.
5. Bei Geschosswohnungsbauten sind ausreichend große Flächen für die Müllabholung auf den Privatgrundstücken an der Grundstücksgrenze zur Straße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
6. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. 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.
7. Die Handlungshilfe des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit geogenen arsenhaltigen Böden ist zu beachten und umzusetzen.
8. Bauvorlagen für alle Bauvorhaben müssen folgende Darstellung zur Freiflächengestaltung enthalten:
 - Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
 - Materialangaben zu den befestigten Flächen
 - Bepflanzungsplan für die Grünflächen
9. Die DIN-Normen und ATV-Arbeitsblätter können in den Räumen der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 05.09.2017 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 46 für das Baugebiet "Jägerfeld West" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 06.09.2017 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.09.2017 bis 09.10.2017 beteiligt.
 3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.08.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.09.2017 bis 10.10.2017 öffentlich ausgelegt.
 4. Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.08.2017 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Hallbergmoos, den 22.11.2017
- Harald Reents, Erster Bürgermeister
- Gemeinde Hallbergmoos, den 22.11.2017
- Harald Reents, Erster Bürgermeister
- Gemeinde Hallbergmoos, den 22.11.2017
- Harald Reents, Erster Bürgermeister

Gemeinde Hallbergmoos Landkreis Freising



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 für das Baugebiet "Jägerfeld West" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000
16.08.2017

Vorbereitender: Entwurfsverfasser:

Datum: 11.08.2017
Gemeinde Hallbergmoos
Theresienstraße 76
85299 Hallbergmoos
Telefon +49 (0) 811 98963-0
Fax +49 (0) 811 98963-47
info@hallbergmoos.de
www.hallbergmoos.de

Datum: 11.08.2017
Ingenieurbüro spack mbH
Sonntagstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 811 98963-0
Fax +49 (0) 811 98963-47
www.s-p-a.de
info@s-p-a.de