Gemeinde Hallbergmoos Bebauungsplan 69 // 1. Änderung
»Birkenecker Straße Süd«

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan // M 1:500

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANDARSTELLUNG UND PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans / § 9 (7) BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG / § 9 (1) 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet / § 4 BauNVO

Abgrenzung der Art der Nutzung innerhalb von Teilgebieten

A_1 – A_7 — Baufeld für Mehrfamilienhäuser

B — Bereich für Stadthäuser / Reihenhäuser

C_1 – C_2 — Bereich für Kettenhäuser / Reihenhäuser

D — Bereich für Doppelhäuser

E — Bereich für Einfamilienhäuser

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / § 9 (1) 1 BauGB

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GRZa — maximal zulässige Grundflächenzahl für den Hauptbaukörper

GRZb — maximal zulässige Grundflächenzahl für das Grundstück / §19 (4) 1 BauNVO

GFZ — maximal zulässige Geschoßflächenzahl / §20 (3) 1 BauNVO

BAUWEISE UND BAUGESTALTUNG / § 9 (1) 2 BauGB, §22 und §23 BauNVO

Baulinie / §23 (2) BauNVO

Baugrenze / §23 (3) BauNVO

o — offene Bauweise / §22 (2) BauNVO

g — geschlossene Bauweise / §22 (3) BauNVO

FD — Flachdach

SD — Satteldach

Firstrichtung

Übernahme der Abstandsfläche / LBO_BY Art. 6 (2) 3

VERKEHRSFLÄCHEN / § 9 (1) 11 und 21 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Fuß- und Radverkehrsfläche

Ein- und Ausfahrt

V — Verkehrsberuhigter Bereich

GRÜNFLÄCHEN / § 5 (2) 5 und (4), § 9 (1) 15 und (6) BauGB

öffentliche Grünfläche

private Grundstücksfläche, zu begrünen

private Grünfläche, Fl.Nr. 10/39

bestehender Baum, zu erhalten

Baum, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort im öffentlichen Raum

Baum, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort

Sträucher, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort

Spielplatz

SONSTIGE PLANZEICHEN

Fläche für Stellplätze

vorgeschlagene Stellplätze

Verkehrsflächen privat

PA — ebenerdige Parkierungsanlage

CA — Carport

GA — Garage

NA — Nebenanlagen

Transformatorenstation / § 14 (2) BauNVO

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen - nachrichtliche Übernahme (Katasterplan / übermittelte dxf-Datei aus GIS-System / 04.08.2020)

177/5 — Flurstücksnummer - nachrichtliche Übernahme

bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

Planungsvorschlag neue Gebäude im Geltungsbereich

8,00 — Maßangabe in m

OK Gel. ca. 458,47 — Maßzahl nach Tiefbauplanung (Planung Richard Schulz Tiefbau GmbH vom 02.12.2025)

vorgeschlagene Durchwegung im Freiraum

Baum, Bestand außerhalb des Planungsgebietes

Theresienstraße — Straßenname

A_1	Mehrfamilienhaus
GRZa = 0,45	GRZb = 0,70
GFZ = 1,00	III
O	Wh_{max} = 10,75m
SD	15° – 30°

A_2	Mehrfamilienhaus
GRZa = 0,45	GRZb = 0,70
GFZ = 1,00	III
O	Wh_{max} = 10,75m
SD	15° – 30°

A_3	Mehrfamilienhaus
GRZa = 0,45	GRZb = 0,70
GFZ = 1,00	III
g	Wh_{max} = 10,75m
SD	15° – 30°

A_4	Mehrfamilienhaus
GRZa = 0,45	GRZb = 0,70
GFZ = 1,00	III
O	Wh_{max} = 10,75m
SD	15° – 30°

A_5	Mehrfamilienhaus
GRZa = 0,45	GRZb = 0,70
GFZ = 1,00	III
O	Wh_{max} = 10,75m
SD	15° – 30°

A_6	Mehrfamilienhaus
GRZa = 0,45	GRZb = 0,70
GFZ = 0,90	III
O	Wh_{max} = 10,75m
SD	15° – 30°

A_7	Mehrfamilienhaus
GRZa = 0,45	GRZb = 0,70
GFZ = 1,00	III
O	Wh_{max} = 10,75m
SD	15° – 30°

B	Stadthaus
GRZa = 0,35	GRZb = 0,70
GFZ = 0,80	III
g	Wh_{max} = 9,75m
FD	0°

C_1	Kettenhaus
GRZa = 0,35	GRZb = 0,70
GFZ = 0,80	III
g	Wh_{max} = 9,75m
FD	0°

C_2	Kettenhaus
GRZa = 0,35	GRZb = 0,70
GFZ = 0,80	III
g	Wh_{max} = 9,75m
FD	0°

D	Doppelhaus
GRZa = 0,35	GRZb = 0,60
GFZ = 0,60	II
O	Wh_{max} = 6,45m
SD	15° – 30°

E	Einfamilienhaus
GRZa = 0,35	GRZb = 0,60
GFZ = 0,60	II
O	Wh_{max} = 6,45m
SD	15° – 30°

/ Dachneigung
mind. 15° / max. 30°
Flächen zur Nutzung
der Sonnenenergie

/ Prinzipschnitt Mehrfamilienhaus
maximale Gebäudetiefe 12,50m
maximale Firsthöhe 14,65m
maximale Wandhöhe 10,75m

/ Dachneigung
Flachdach
ext. begrünt mit Flächen zur
Nutzung der Sonnenenergie

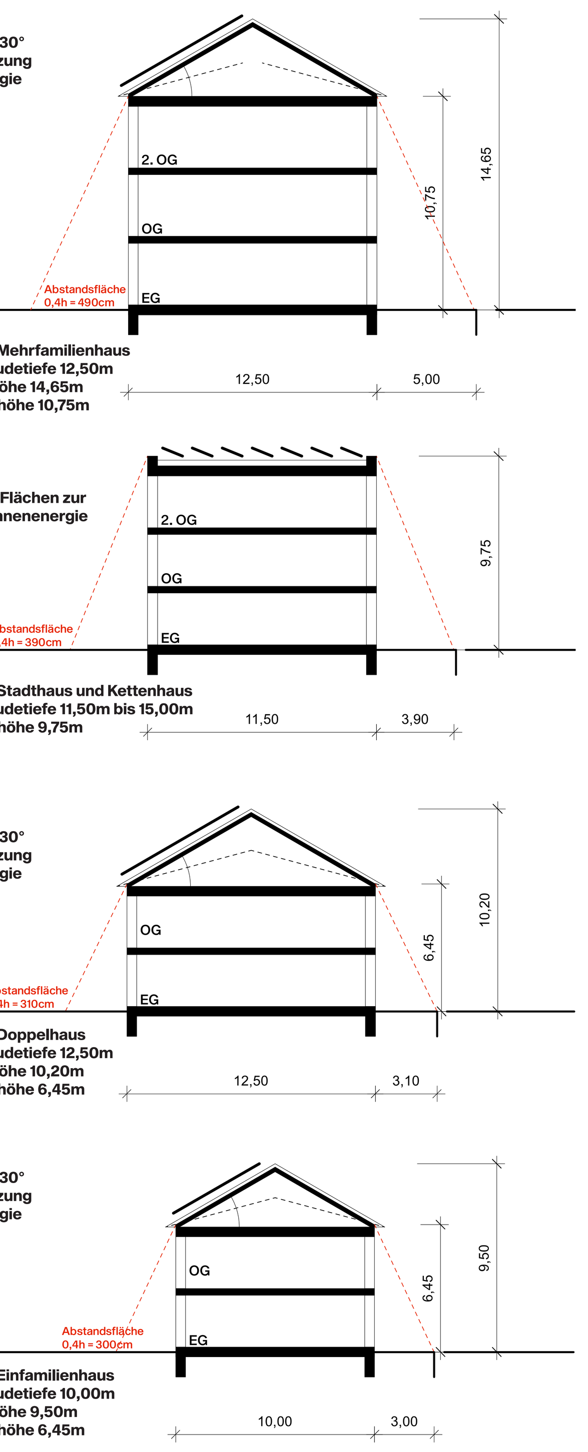
/ Prinzipschnitt Stadthaus und Kettenhaus
maximale Gebäudetiefe 11,50m bis 15,00m
maximale Wandhöhe 9,75m

/ Dachneigung
mind. 15° / max. 30°
Flächen zur Nutzung
der Sonnenenergie

/ Prinzipschnitt Doppelhaus
maximale Gebäudetiefe 12,50m
maximale Firsthöhe 10,20m
maximale Wandhöhe 6,45m

/ Dachneigung
mind. 15° / max. 30°
Flächen zur Nutzung
der Sonnenenergie

/ Prinzipschnitt Einfamilienhaus
maximale Gebäudetiefe 10,00m
maximale Firsthöhe 9,50m
maximale Wandhöhe 6,45m



Beispielhafte Höhenentwicklung der Hauptbaukörper // Schnitte M 1:200

Zuordnung der Baufelder // M 1:1.000

Baufeld	
GRZa	GRZb
GFZ	Geschosse
Bauweise	Wandhöhe
Dachform	Dachneigung

PRÄAMBEL

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BESTEHT AUS DEN TEILEN

A Festsetzungen durch Plandarstellung und Planzeichen
B Hinweise durch Planzeichen
C Festsetzungen durch Text
D Hinweise durch Text
E Verfahrensvermerke
F Begründung

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE DIGITALE GRUNDLAGEN

1) Gemeinde Hallbergmoos / Katasterplan / übermittelte dxf-Datei aus GIS-System vom 04.08.2020
2) Hrycyk Architekten GmbH / 2022-05-04-04-BP 69_Begruendung_idf der Bekanntmachung vom 04.05.2022.pdf / / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 07.05.2025
3) Hrycyk Architekten GmbH / 2022-05-04-04-BP 69_Plandokument_idF der Bekanntmachung vom 04.05.2022.pdf / / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 07.05.2025
4) Hrycyk Architekten GmbH / Datei BP69_Planteil_211125.dwg / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 29.09.2025
5) Hrycyk Architekten GmbH / HM_BPlan_190322.dwg / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 29.09.2025
4) Richard Schulz Tiefbau GmbH & Co. KG / 26701654-20230703_Bestandsplan_LP0307_DBP_FL.dwg / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 02.12.2025

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1/ ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des §4 der BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) 4. und 5. werden nicht zugelassen.

1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO wie von Gartenhäuschen, Gerätehütten zur Gartenbewirtschaftung und Schwimmbecken sind bis zu einem Bruttorauminhalt von 30m³ auch außerhalb der Bauräume zulässig. Deren Grundflächen sind in der Ermittlung der GRZb zu berücksichtigen. Nebenanlagen für die Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

2/ MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Die angegeben Grund- wie Geschossflächenzahlen (GRZa, GRZb und GFZ) beziehen sich auf die einzelnen Baufelder gemäß Planzeichnung »Zuordnung der Baufelder« (Maßstab 1/1.000) und sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichen zulässig.

2.2 Die nach §19 BauNVO definierte Grundflächenzahl wird in einer GRZa und einer GRZb im Plangebiet dargestellt. Die GRZa gibt das Verhältnis der Grundfläche des Hauptbaukörpers zur Grundstücksfläche an. In der GRZb werden im Sinne des §19 BauNVO (4) alle versiegelten Flächen auf dem Grundstück einberechnet. Die GRZb wird als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung ist nicht zulässig.

2.3 Die Kennwerte der GRZa, GRZb, GFZ, Anzahl der Geschosse, Bauweise, Dachform, Dachneigung und die maximale Wandhöhe sind in den Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.3.1 Für die Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern A_1, A_2, A_3, A_4, A_5, A_6 und A_7 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, BauNVO).

2.3.2 Für die Stadthäuser im Baufeld B werden drei Vollgeschosse verpflichtend festgesetzt.

2.3.3 Für die Kettenhäuser in den Baufeldern C_1 und C_2 sind maximal drei Vollgeschosse zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, BauNVO).

2.3.4 Für die Doppelhäuser im Baufeld D und die Einfamilienhäuser im Baufeld E sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, BauNVO).

2.4 Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien überschritten werden.

3/ HÖHENENTWICKLUNG

3.1 Die maximale Gebäudehöhe wird über die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudetiefe definiert. Die sich daraus errechnenden notwendigen Abstandsflächen sind entweder in den Grundstücksflächen abgebildet oder erstrecken sich in den öffentlichen Raum (LBO_BY §6 (2) 1 und 2).

3.2 In der ersten Fassung des Bebauungsplans wurde eine Übernahme der Abstandsflächen von Fl.Nr. 10/121 auf Fl.Nr. 10/39 nach LBO_BY §6 (2) 3 festgesetzt. Diese wird unverändert festgesetzt.

3.3 Die Tiefe der Abstandsflächen wird nach LBO_BY §6 (5) 1 mit 0,4h festgesetzt.

3.4 Die zulässige Wandhöhe wird nach LBO_BY §6 (4) ermittelt und einzeln für die unterschiedlichen Baufelder festgesetzt.

3.4.1 Für die Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern A_1, A_2, A_3, A_4, A_5, A_6 und A_7 wird die maximale Wandhöhe mit 10,75m festgesetzt.

3.4.2 Für die Stadthäuser im Baufeld B und die Kettenhäuser in den Baufeldern C_1 und C_2 wird die maximale Wandhöhe mit 9,75m festgesetzt.

3.4.3 Für die Doppelhäuser im Baufeld D und die Einfamilienhäuser im Baufeld E wird die maximale Wandhöhe mit 6,45m festgesetzt.

3.5 Die Höhe OK Fertigfußboden wird bei allen Baufeldern mit höchstens 0,25m über der fertigen Oberkante des Straßenraums im Schwerpunkt de Gebäudes festgesetzt.

4/ BAUWEISE

4.1 Für die Baufelder A_1, A_2, A_4, A_5, A_6, A_7, D und E gilt die offene Bauweise.

4.2 Für die Baufelder A_3, B, C_1 und C_2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

4.3 Aus städtebaulichen Gründen wie der Raumbildung an der Birkenecker Straße und der höheren baulichen Verdichtung werden auf den Baufeldern viele Baulinien festgesetzt. Die Schutzziele der Abstandsflächenregelung wie Besonnung, Belichtung, Belüftung und Brandschutz bleiben hiervon unberührt.

4.4 Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien für untergeordnete Bauteile können nach §23 (2) und (3) BauNVO als Ausnahme zugelassen werden.

4.5 Für die einzelnen Baufelder werden spezifische Haustypen im Sinne einer städtebaulichen Mischung festgelegt:

4.5.1 Mehrfamilienhaus in A_1 bis A_7
4.5.2 Stadthaus / Reihenhaus in B
4.5.3 Kettenhaus / Reihenhaus in C1 und C2
4.5.4 Doppelhaus in D
4.5.5 Einzelhaus in E

5/ BAULICHE GESTALTUNG

5.1 Die Dächer in den Baufeldern A_1 bis A_7, D und E sind als symmetrische Satteldächer mit durchgängigem First in Längsrichtung gemäß Planzeichnung zulässig.

5.1.1 Die Dachneigungen in den Baufeldern A_1 bis A_7, D und E sind zwischen 15° - 30° zulässig.

5.1.2 Bei zusammengebauten Gebäuden im Baufeld D müssen Traufe und First sowie Dachdeckung und -neigung einheitlich ausgeführt werden. Die Gestaltung ist einander anzugleichen.

5.1.3 Die Orientierung der Satteldächer ermöglicht eine gute Ausnutzung der Sonnenenergie. Nach LBO_BY §44a (4) 1 sollen Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

5.1.4 Dachüberstände sind first- wie traufseitig bis zu einer Tiefe von 60cm zulässig.

5.1.5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte in jeglicher Form sind unzulässig. Im Falle einer notwendigen Aufzugsüberfahrt bei den Mehrfamilienhäusern in den Baufeldern A_1 bis A_7 ist diese gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

5.1.4 Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

5.2 Die Dächer in den Baufeldern B und C sind als Flachdächer gemäß Planzeichnung zulässig.

5.2.1 Bei zusammengebauten Gebäuden in den Baufeldern B und C muss eine einheitliche Wandhöhe ausgeführt werden. Die Gestaltung der Reihenhäuser wie Kettenhäuser ist einander anzugleichen.

5.2.2 Die oberste Dachfläche ist extensiv mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm auszuführen, zu begrünen und mit einer Solaranlage zu versehen. Nach LBO_BY §44a (4) 1 sollen Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.

5.2.3 Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf dem Flachdach zulässig.

5.3 Balkone und Erker sind im beschriebenen Maß der LBO_BY §6 (6) 1.2 als untergeordnete Bauteile straßenseitig zulässig.

5.4 Balkone mit einer Tiefe von mehr als 1,5m sind in die Abstandsflächen einzurechnen.

6/ VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Ein- und Ausfahrten sind nur gemäß Planzeichen zulässig.

7/ VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN

7.1 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung sind in den dafür gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zu integrieren.

8/ NEBENANLAGEN

8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans neben den dafür vorgesehenen Flächen nach C 1.2 auch außerhalb des Bauraums zulässig und in die Ermittlung der GRZb einzubeziehen.

9/ STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN

9.1 Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos.

9.2 Die Errichtung von Tiefgaragen ist im gesamten Baugebiet untersagt.

9.3 Die Unterbringung der Stellplätze in oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplatzanlagen ist außerhalb der Baugrenzen unzulässig.

9.4 Offene, nicht überdachte Stellplatzanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Befestigungen oberirdischer nicht überdachter Stellplätze und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger, möglichst begrünter Bauweise herzustellen. Als Beispiel gelten hierfür Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässiger Pflasterbelag o.ä..

9.5 Der Nachweis der notwendigen Stellplätze auf den Baufeldern A_1 bis A_7 erfolgt über eine ebenerdige Parkierungsanlage, die in Teilen vom Hauptbaukörper überbaut wird.

9.5.1 Diese Parkierungsanlage ist mit Sträuchern nach 10.5.3 zu umgeben.

9.5.2 In den Baufeldern A_1, A_2 und A_7 ist die maximale Höhe im Sinne des Sichtdreiecks einzuhalten.

9.5.3 Im Bereich der Überbauung der Parkierung ist diese in den Baufeldern A_1, A_2, A_4, A_5, A_6 und A_7 in ihrer Höhe zum öffentlichen Raum zu gestalten. Dies kann in Form einer offenen vertikalen Holzlattung oder mit einer vertikalen Begrünung (Pflanzliste 10.5.4) geschehen. Eine Mauer darf die Höhe von 80cm zum Niveau des Straßenraums nicht überschreiten.

9.5.4 Im Baufeld A_3 ist diese als Brandwand auszuführen.

9.6 Der Nachweis der notwendigen Stellplätze im Baufeld B erfolgt über einen gemeinsamen Carport und je einen notwendigen Stellplatz vor dem jeweiligen Stadthaus. Dieser Stellplatz ist als offener Stellplatz auszuführen.

9.6.1 Der Carport im Baufeld B ist als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm auszuführen.

9.7 Der Nachweis der notwendigen Stellplätze in den Baufeldern C_1, C_2, D und E erfolgt über ausreichend dimensionierte Garagen.

9.7.1 Die Dächer der Garagen in den Baufeldern D und E sind als symmetrische Satteldächer in gleicher Firstrichtung wie der Hauptbaukörper oder als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm auszuführen.

9.7.2 Die Dächer der Garagen in den Baufeldern C_1 und C_2 sind als extensiv begrüntes Flachdach mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm auszuführen. Ein untergeordneter Teil der Fläche (bis max. 50%) kann auch als Terrasse gestaltet werden.

9.8 Die Erstellung von Stellplätzen dient allein den Nutzungen im Plangebiet. Die Erstellung zusätzlicher Stellplätze zur Vermietung oder Verpachtung ist unzulässig (§12 (6) BauNVO).

9.9 Im öffentlichen Raum sind sieben Stellplätze für Besucher*innen vorgesehen.

9.10 Flächen für das Abstellen von Fahrrädern im Sinne der Förderung neuer Mobilitätskonzepte sind in die Hauptbaukörper, Garagen oder Nebenanlagen zu integrieren. Vor den Zugängen zu den Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich offene Radbügel vorzusehen.

10/ GRÜNORDNUNG

10.1 Die als »private Grundstücksfläche, zu begrünen« festgesetzten Flächen sind als Rasen, Wiese, Beete, Stauden- und / oder Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. 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. Auch für Hecken entlang der Grundstücksgrenzen sind heimische Gehölze gemäß Artenliste 10.5.3 sowie Hainbuchen zu verwenden.

10.2 Für diese Flächen gilt folgendes Pflanzgebot:

10.2.1 In den Baufeldern A_1 bis A_7 mindestens drei Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 10.5.1 und 10.5.2 zu pflanzen.

10.2.2 Im Baufeld B sind zur Birkenecker Straße hin mindestens sechs Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 10.5.1 und 10.5.2 als Reihe zu pflanzen. Diese Bäume entsprechen auch der Idee des Hausbaums. Im Gartenbereich sind je Grundstück mindestens 1 Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 10.5.1 und 10.5.2 zu pflanzen.

10.2.3 In den Baufeldern C_1 und C_2 sind im Gartenbereich je Grundstück mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 10.5.1 und 10.5.2 zu pflanzen.

10.2.4 In den Baufeldern D und E sind im Gartenbereich je Grundstück mindestens zwei Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 10.5.1 und 10.5.2 zu pflanzen. Zusätzlich sind im Baufeld D je Haushälfte ein Baum straßenseitig als Hausbaum zu pflanzen.

10.3 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 10/39 ist an der östlichen Grundstücksgrenze eine private Grünfläche mit einer Breite von 5,0m festgesetzt. Diese Fläche ist als Rasen, Wiese, Stauden- und/oder Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Anlagen nach § 19 (4) 1.1 und 1.2 BauNVO sowie versiegelte oder befestigte Freiflächen sind hier nicht zulässig.

10.4 Öffentliche Grünflächen

10.4.1 In den öffentlichen Grünflächen sind mind. 80 % der Flächen zu begrünen und als Rasen, Wiese und Gehölzpflanzung auszubilden. Die zentrale Grünfläche ist als Streuobstwiese mit Hochstämmen in lokaltypischen Sorten gemäß Artenliste 5.8.2 auszubilden und mit mind. 15 Obstbäumen zu besetzen. Die Flächen unter den Obstbäumen sind als arten- und blütenreiche Wiesen auszubilden. Dabei ist gebietsheimisches Saatgut der Herkunftsregion 16 zu verwenden. Die Pflege der Streuobstwiese unterliegt dem Bauhof. Die Nutzung der Äpfel wird freigestellt.

10.4.2 In den verkehrsberuhigten Bereichen sind bei den geplanten Stellplätzen und im Bereich der Sickerflächen 12 Straßenbäume 2. Ordnung zu pflanzen. Eine Unterpflanzung der Straßenbäume und die Entwässerungsmulden wird vorrangig als arten- und blütenreiche Magerwiese angelegt.

10.4.3 Der Spielplatz am Tassiloweg ist mit einem Grünflächenanteil von 80 % als Rasen, Wiese und Gehölzpflanzung zu pflegen und zu erhalten.

10.5 Pflanzenartenlisten für Gehölzpflanzungen

10.5.1 Bäume 1. Ordnung / Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20

- Acer platanoides — Spitz-Ahorn
- Acer pseudoplatanus — Berg-Ahorn
- Quercus robur — Stiel-Eiche
- Tilia cordata — Winterlinde

10.5.2 Bäume 2. Ordnung / Pflanzqualität: H, 3xv, 18-20 / sowie Großsträucher: Sol. 4xv, 250-300

- Acer campestre — Feld-Ahorn
- Carpinus betulus — Hainbuche
- Corylus avellana — Haselnuss
- Mespilus germanica — Echte Mispel
- Prunus avium — Vogel-Kirsche
- Salix caprea mas — Salweide
- Sorbus aucuparia — Eberesche
- Sorbus aria — Mehlbeere
- Sorbus domestica — Speierling
- Ulmus minor — Feld-Ulme
- Obstbaum in lokaltypischen Sorten (vorwiegend Apfel)

10.5.3 Sträucher // Pflanzqualität: vStr., 3-4Tr., 100-150

- Cornus mas — Kornelkirsche
- Corylus avellana — Gewöhnliche Hasel
- Crataegus monogyna — Eingriffiger Weißdorn
- Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare — Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum — Gemeine Heckenkirsche
- Malus sylvestris — Holzapfel
- Prunus spinosa — Schlehe
- Pyrus communis — Holzbirne
- Ribes nigrum / R. rubrum — Schwarze / rote Johannisbeere
- Rhamnus cathartica — Kreuzdorn
- Rhamnus frangula — Faulbaum
- Rosa canina — Hundsrose
- Rosa rubiginosa — Weinrose
- Salix aurita — Öhrchenweide
- Salix caprea mas — Sal-Weide
- Sambucus nigra — Schwarzer Hollunder
- Viburnum lantana — Wolliger Schneeball

10.5.4 Kletterpflanzen

- Clematis vitalba — Waldrebe
- Hedera helix — Efeu
- Parthenocissus tricuspitata — Wilder Wein
- Aristolochia macrophylla — Pfeifenwinde
- Wisteria sinensis — Blauregen

11/ EINFRIEDUNGEN

11.1 Hecken und Sträucher definieren die Grenzen zwischen den einzelnen Privatgrundstücken. Auch zum öffentlichen Raum hin soll die Verwendung naturnaher Elemente zum Charakter des Wohngebiets beitragen.

11.2 Wenn Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Tiefe von 2,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche geplant sind, sind diese nur sockellos und bis zu einer Höhe von 1,0 m ab OK Verkehrsfläche zulässig. Eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm muss dabei gewährleistet werden.

12/ MASSNAHMEN ZUM ALLGEMEINEN ARTENSCHUTZ

12.1 Maßnahmen zum Insektenschutz
Himmelsstrahler und Beleuchtungsanlagen mit ähnlicher Wirkung sind nach § 11a BayNatSchG unzulässig. Für Baustellen-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu verwenden.

12.2 Spiegelnde Fassaden sowie großflächige Glasflächen sollen zur Reduzierung von Vogelschlag vermieden werden.

13/ VERSICKERUNG (gemäß § 9 Abs. 20BauGB)

13.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen wie Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässiger Pflasterbelag auszuführen. Flachdächer sind als mindestens extensiv begrünte Dächer mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm gärtnerisch herzustellen.

14/ SCHALLSCHUTZ

14.1 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.

14.2 Die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26.08.1998 und der DIN 18005 sind einzuhalten.

14.3 Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr bzw. die Baufrau mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass durch passiven Schallschutz die Werte der 16. BImSchV bzw. die Innenpegel in Wohnräumen und Schlafräumen eingehalten werden. Im Rahmen der Gebäudeplanung muss darauf geachtet werden, dass schutzwürdige Räume nicht auf der schallzugewandten Seite liegen. Sind schutzwürdige Räume in diesen Orientierungen und somit an der schallzugewandten Seite geplant, sind architektonische Maßnahmen wie die Vorsetzung einer verglasten Loggia, eines Wintergartens, eines »Hafencity-Fensters« oder eine Festverglasung und gegebenenfalls eine Belüftung mit schallgedämmten Zwangslüftern zur Einhaltung der oben genannten Innenpegel sicherzustellen. Aus immissionstechnischer und bauakustischer Sicht stellen die verglaste Loggia oder der klassische Wintergarten die bessere Lösung dar.

D HINWEISE DURCH TEXT

1/ KOMMUNALE SATZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die kommunalen Satzungen sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen festgesetzt werden:
Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung) vom 20.05.2025;
Satzung für Werbeanlagen und Hinweisschilder (Werbeanlagensatzung) vom 11.11.2009;
Entwässerungssatzung vom 25.01.2012;
Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 10.05.2016 inklusive Änderungssatzung vom 01.01.2016;
Satzung zur Erhebung eines Erschließungsbeitrages (Erschließungssatzung-EBS) vom 01.04.2016;
Satzung für eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Garagen und Trafostationen in der Gemeinde Hallbergmoos (Garagen- und Trafostationen-Gestaltungssatzung) vom 06.10.2021.

2/ DI-NORMEN

Alle zitierten DI-Normen liegen bei der Bauverwaltung der Gemeinde Hallbergmoos zur Einsicht bereit oder können vom Beuth-Verlag Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

3/ BAUVORLAGEN

Die Bauvorlagen für alle Bauvorhaben müssen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung enthalten:
- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen,
- Materialangaben zu den befestigten Flächen und
- Bepflanzungsplan für die Grünflächen.

4/ DENKMALSCHUTZ

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

5/ FLUGSICHERUNG / LÄRMSCHUTZZONEN FLUGHAFEN

5.1 Das Baugebiet liegt im Einflussbereich des Flughafens München „Franz- Josef-Strauß". Den Lärmeinwirkungen des benachbarten Flughafens und der öffentlichen Verkehrsflächen ist Rechnung zu tragen.

5.2 Bauvorhaben bedürfen der Vorlage beim Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, dem Luftamt Südbayern und der Deutschen Flugsicherung GmbH gem. §12 und §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

5.3 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 10/14 befindet sich eine Werkstatt für Kraftfahrzeuge inkl. Lackierbetrieb. Für das Gebiet des Bebauungsplans wurde ein Geruchsimmissionsgutachten erstellt. Mit Ausnahme der Fl.Nr. 10/116 wird der Immissionswert für Wohngebiete eingehalten. Das auf dem Grundstück mögliche Mehrfamilienhaus befindet sich außerhalb der zulässigen Entfernung nach VDI 2280 und ist damit als Wohnhaus zulässig. Es ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung des Wohnraums vorzusehen. Dabei ist die Ansaugen so zu situieren, dass der Immissionswert für Mischgebiete eingehalten wird.

5.4 Im Umfeld des Geltungsbereichs befinden sich aktive landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Betriebe. Vorsorglich wird hier auf eine mögliche Beeinträchtigung hingewiesen. Die von diesen angrenzenden Betrieben ausgehenden Emissionen während der Betriebszeiten, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Dies gilt insbesondere in gleicher Weise, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage dies erzwingt.

6/ Versickerung

6.1 Priorität hat bei der Versickerung von Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Diese sollen dezentral auf den einzelnen Flurstücken untergebracht werden. Wenn dies nicht möglich ist, kann eine Versickerung nach Vorreinigung über Versickerungsanlagen erfolgen (§ 3 Abs. 2 NWFreiV).

6.2 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdisches Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

6.3 Gegebenenfalls 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 A138 und M153 einzuhalten.

7/ VER- und ENTSORGUNG

7.1 Das geplante Gebiet kann über die vorhandene Hauptwasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgungsgruppe Freising Süd versorgt werden. Hierzu sind die zu erstellenden Gebäude gemäß der Satzungen des Zweckverbandes an die Wasserversorgung anzuschließen.

7.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde 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, der Energienetze Bayern und der Deutschen Telekom geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

7.3 Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

7.4 Bei Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen sind ausreichend große Flächen für die öffentliche Müllentsorgung auf den Privatgrundstücken entweder in den dafür vorgesehenen Flächen der Nebenanlagen oder an der Grundstücksgrenze zur Straße orientiert im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8/ ABFALLRECHT

8.1 Die Empfehlungen der »Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden« des Bayerischen Landesamts für Umwelt für den Umgang mit geogenem Arsen sind zu beachten und umzusetzen.

8.2 Das Plangebiet ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde Hallbergmoos altlastenfrei. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Plangebiet ergeben. Es liegt ein Altlastengutachten vor.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom .. . .. . 2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Änderungsaufstellungsbeschluss des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .. . .. . 2026 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. . .. 2026 bis .. . .. . 2026 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .. . .. . 2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .. . .. . 2023 bis .. . .. . 2026 öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom .. . .. . 2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .. . .. . 2026 als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, den (Siegel)

....
Benjamin Henn
(Erster Bürgermeister)

5. Ausgefertigt

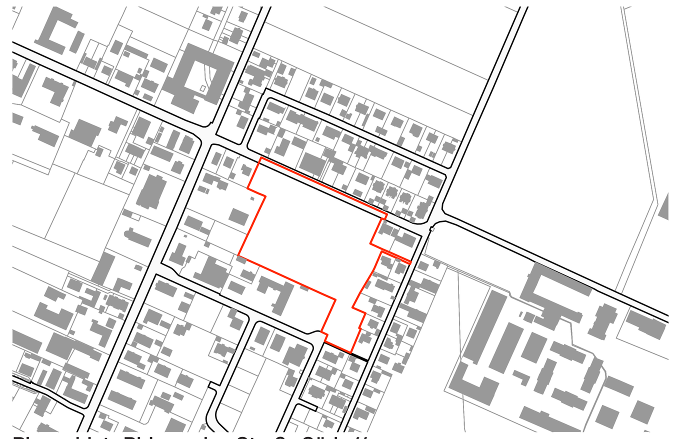
Hallbergmoos, den (Siegel)

....
Benjamin Henn
(Erster Bürgermeister)

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .. . .. . 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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)

....
Benjamin Henn
(Erster Bürgermeister)



Plangebiet »Birkenecker Straße Süd« // Katasterplan // Gemeinde Hallbergmoos // M 1:5.000 // Stand 16. Februar 2026

Bebauungsplan Nr. 69 // 1. Änderung
»Birkenecker Straße Süd«
16. Februar 2026

Vorhabenträgerin:

....
Datum, Unterschrift

Entwurfsverfasserin:

....
Datum, Unterschrift

Gemeinde Hallbergmoos
Rathausplatz 1
85399 Hallbergmoos
info@hallbergmoos.de
www.hallbergmoos.de

Studio Urbane Strategien GmbH
Leipziger Platz 2
70197 Stuttgart
info@studiourbanestrategien.com
www.studiourbanestrategien.com

Plangröße unskaliert 1/500 950mm x 840mm