

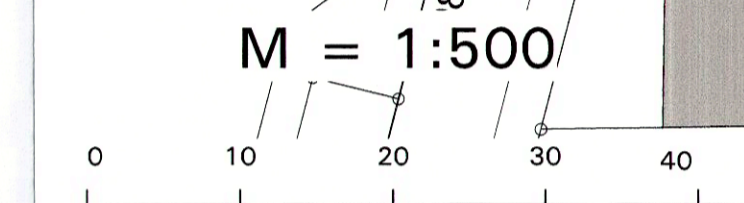
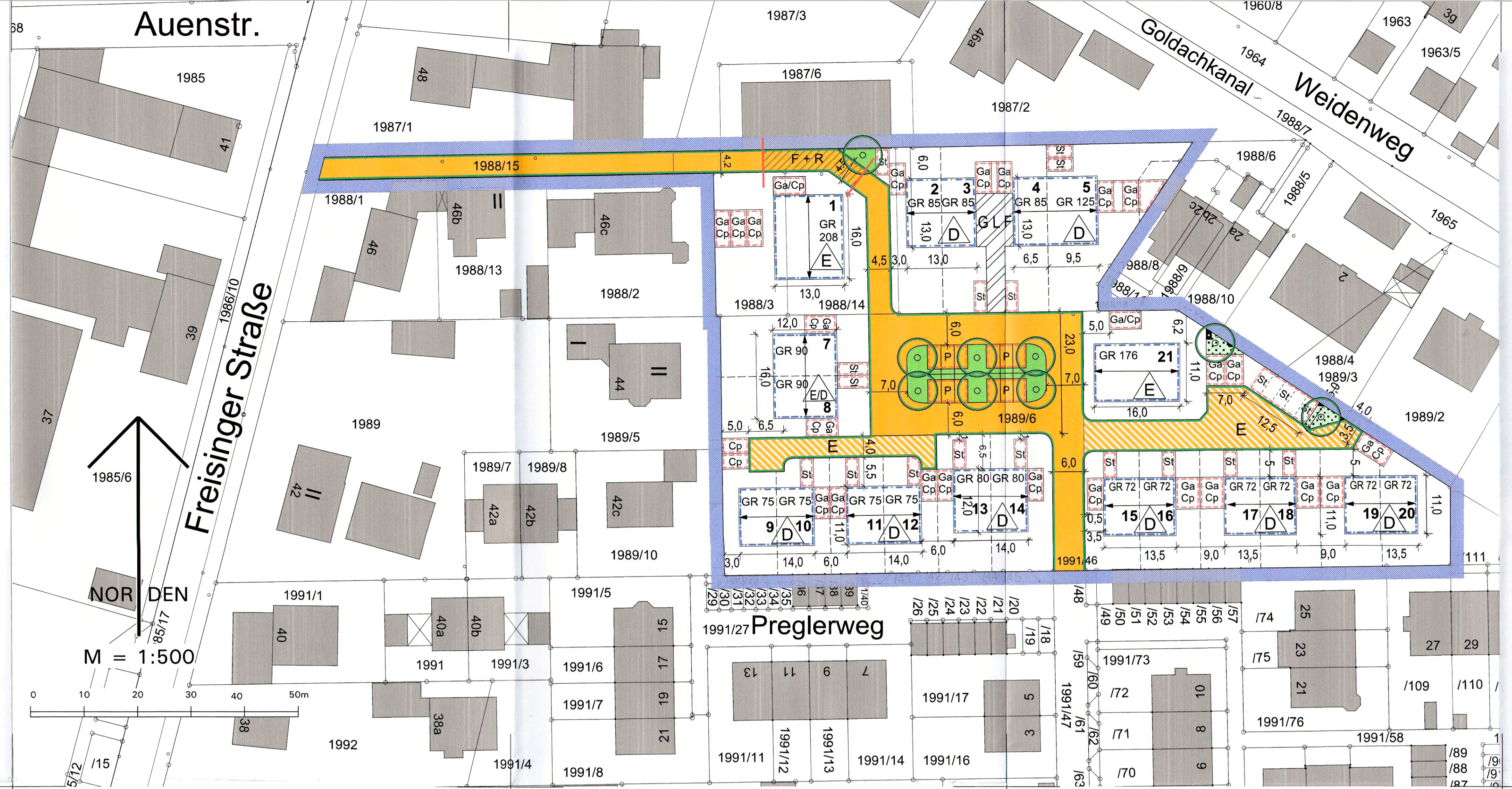
Gemeinde: Hallbergmoos, Landkreis Freising
Bebauungsplan: Nr. 61 „Mittermeierweg / Weidenweg“

Planfertiger: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: HAL 2-59 Bearb.: Steinert / Martin / Fries

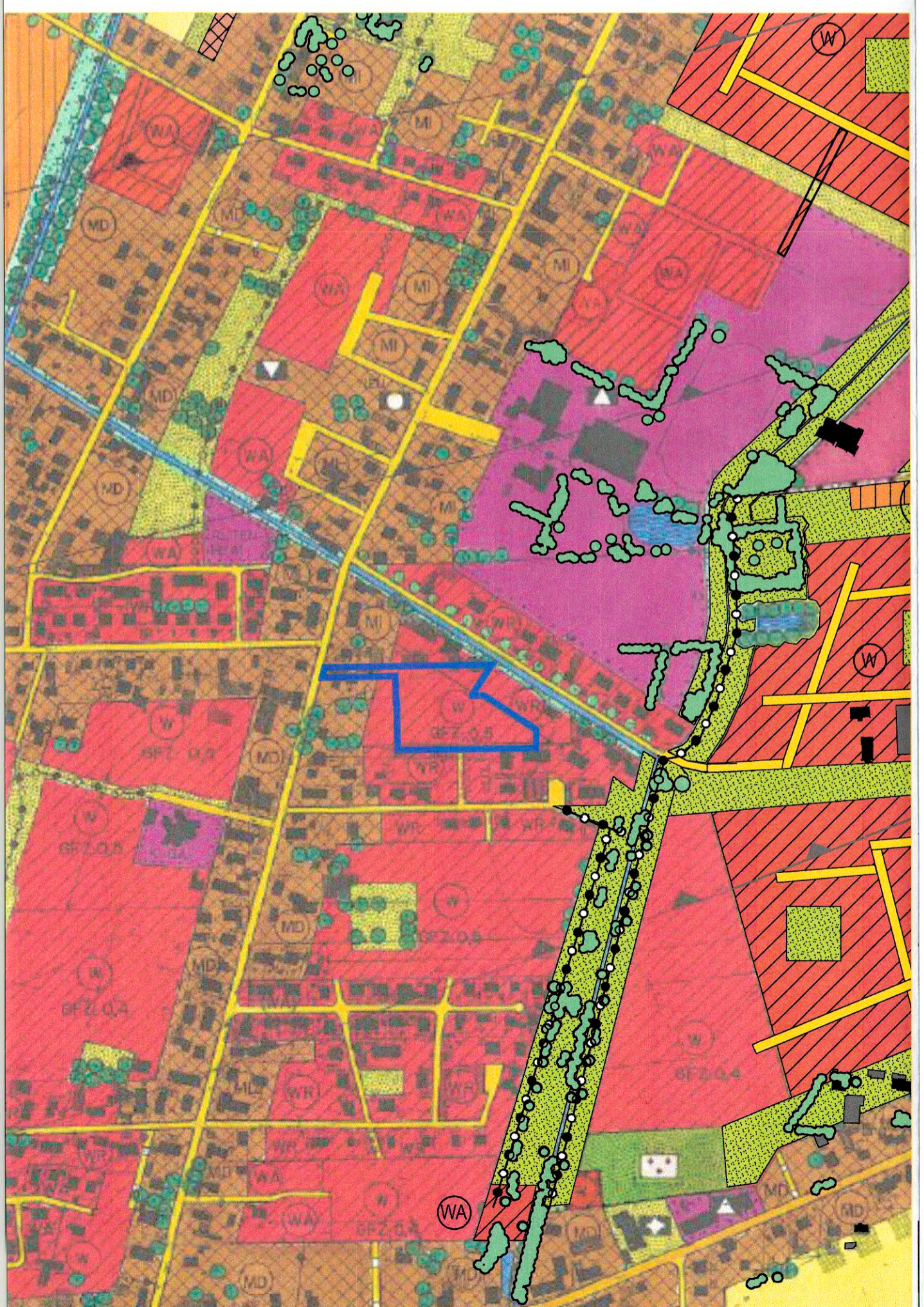
Plandatum: Vorentwurf 11.12.2015, Entwurf 26.07.2016, erneuter Entwurf 07.12.2016, erneuter Entwurf 07.03.2017, erneuter Entwurf 21.05.2019, Satzungsbeschluss 02.06.2020

Der Gemeinderat der Gemeinde Hallbergmoos erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. §§ 1 bis 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.



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



Präambel: Der Bebauungsplan Nr. 61 „Mittermeierweg/Weidenweg“ ersetzt im Bereich der Flurnummer 1988 einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 2 „Weidenweg“.

- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Bauland ist gemäß § 9 BauGB und § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 2.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind bis zu einer Größe von 25 m² Bruttoflächen (BR) allgemein zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung GR 80
- 3.1 maximal zulässige Grundfläche (GR) in m² für das Hauptgebäude innerhalb des Bauriums bezogen auf das Baugrundstück, z.B. 80 m²
- 3.2 Die Überschreitung der nach Ziffer 3.1 festgesetzten Grundflächen sind für Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO wie folgt zulässig:

| | |
|--|-------|
| Grundstück 3, 4 und 20 | 50 % |
| Grundstück 2, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 und 19 | 70 % |
| Grundstück 16, 17 und 18 | 90 % |
| Grundstück 21 | 100 % |
| Grundstück 1 und 5 | 140 % |

(Grundstück 5 ist im Aufstellungsverfahren entfallen)
- Für Balkone, Wintergärten, Außenterrassen, Terrassen und Terrassenüberdachungen, Wasserbecken, Dachüberstände und Vordächer bei Hauseingängen kann die GR zusätzlich bis zu 30% der unter 3.1 festgesetzten Grundfläche überschritten werden. Die Gesamtversiegelung darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,80 nicht übersteigen.
- 3.3 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 3.4 Die maximal zulässige Wandhöhe, gemessen vom Schnittpunkt zwischen Außenwand und OK Dachhaut bis zur Höhe der Oberkante Rohfußboden – Erdgeschoss (Festsetzung A.5.1) auf 6,40 m begrenzt.
- 3.5 Die maximale Firsthöhe darf 11,40 m betragen. Die Firsthöhe wird gemessen ab der Höhe der Oberkante Rohfußboden – Erdgeschoss (Festsetzung A.5.1).
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Nur Einzelhausbebauung zulässig

Das Einzelhaus kann auch als Mehrfamilienhaus ausgebildet werden.

- 4.2 Nur Doppelhausbebauung zulässig
- 4.3 Nur Einzelhausbebauung oder Doppelhausbebauung zulässig
- 4.4 Baugrenze
- Das Vortreten von Bauteilen (z.B. Balkone, Wintergärten, Außenterrassen, Terrassen, Dachüberstände und Vordächer) über die Baugrenzen hinaus ist zulässig.
- Balkone, dürfen dabei eine Tiefe von max. 2,00 m und eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.
- Wintergärten, dürfen dabei eine Tiefe von max. 3,00 m und eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.
- Außenterrassen, dürfen dabei eine Tiefe von max. 1,50 m und eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.
- Terrassen, dürfen dabei eine Tiefe von max. 4,00 m und eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.
- Terrassenüberdachungen, dürfen dabei eine Tiefe von max. 4,00 m und eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.
- Dachüberstände, dürfen dabei eine Tiefe von max. 0,80 m über die gesamte Hauslänge und Hausbreite nicht überschreiten.
- Vordächer bei Hauseingängen, dürfen dabei eine Tiefe von max. 2,00 m und eine Länge von 3,00 m nicht überschreiten.
- Wasserbecken sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Auf die Festsetzung 3.2 wird verwiesen. Diese ist zu beachten.
- 5 Bauliche Gestaltung
- 5.1 Die Höhe der Oberkante Rohfußboden – Erdgeschoss (OK RFB), gemessen von der nächstliegenden, fertigen Straßen- bzw. Wegoberkante (Straßen- bzw. Wegachse) wird mit max. 0,35 m und min. 0,10 m festgesetzt.
- 5.2 Hauptfistrichtung
- 5.3 Dachneigung, Dachform und Dachaufbauten
- 5.3.1 Im gesamten Geltungsbereich sind für Hauptgebäude nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Nur auf Parzelle 1 ist auch das Walmdach zulässig.
- Satteldächer und Walmdächer dürfen nur mit mittigem First und Dachneigung zwischen 38° und 42° ausgebildet werden.
- Die Dachneigung für Pultdächer darf maximal 10° - 15° betragen.
- 5.3.2 Doppelhäuser und an der Grenze zusammengebaute Garagen sind jeweils profilgleich auszuführen.

- 5.3.3 Pro Dachseite sind Dachflächenfenster als stehende Rechteckformate zulässig.
- 5.3.4 Bei Satteldächern sind je Doppelhaushälfte pro Dachseite eine Gaube und je Einzelhaus zwei Gauben zulässig. Zwerchgiebel dürfen eine maximale Breite von 3,50 m nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen seitlichen Mindestabstand zum Ortsgang von mind. 1,0 m einhalten.
- Bei Pultdächern sind Dachgauben und andere Dachaufbauten sowie Dacheinschnitte unzulässig.
- 5.4 Einfriedungen
Zur Vermeidung von Sichtbehinderungen sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und bis zu einer Tiefe von 2,0 m gemessen ab der öffentlichen Verkehrsfläche sockellos bis zu einer Höhe von 1,0 m ab OK Verkehrsfläche zulässig. Ab einer Tiefe von 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind sockellose Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.
- 6 Garagen und Stellplätze
- 6.1 Fläche für Garagen / Carport
- 6.2 Fläche für Carport
- Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.2 Fläche für Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- Offene Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen und dafür vorgesehenen Flächen auf dem Baugrundstück zulässig.
- 6.3 öffentliche Stellplätze
- 6.4 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengitterstein, wassergebundene Decke).
- 6.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 |
- 6.6 Bei Mehrfamilienhäusern ab 6 Wohneinheiten müssen zusätzlich 10% Besucherparkplätze nachgewiesen werden.
- 7 Öffentliche und private Verkehrsfläche / Erschließung
- 7.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2 Straßenbegrenzungslinie
- 7.3 öffentlicher Fuß- und Radweg

- 7.4 öffentlich-rechtlich gewidmeter Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG
- 7.5 Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Eigentümer / Grundstücke
- 8 Grünordnung
- 8.1 private Grünfläche
- 8.2 öffentliche Grünfläche
- 8.3 zu pflanzender Baum
- 8.4 Zur Begrünung im Geltungsbereich sind folgende Baum- und Gehölzarten festgesetzt:

| | |
|---|-------------|
| Großbäume (Mindestpflanzqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm, Höhe 400 bis 450 cm) | Bergahorn |
| Acer pseudoplatanus | Winterlinde |
| Tilia cordata | Esche |
| Fraxinus excelsior | Walnuss |
| Juglans regia | |

Kleinbäume (Mindestqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm)

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia | Schwedische Eberesche |
| | Obstbäume |

Sträucher (Mindestqualität 2 x verpflanzt)

| | |
|------------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Amelanchier canadensis | Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Hartiegel (roter) |
| Corylus avellana | Haselstrauch |
| Euonymus europaea | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Potentilla fruticosa | Fünffingerstrauch |
| Rosa spec. | Strauchrose |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| | Bereensträucher |

Klimmer

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| Parthenocissus tricuspidata veitchii | Wilder Wein (Selbstklimmer) |
| Hedera helix | Efeu |
| Clematis | Waldrebe |

Geschlossene Hecken

| | |
|------------------|-----------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
|------------------|-----------|

sowie andere standortgerechte, heimische Arten

- 8.5 In privaten Gärten ist pro jeweils 175 qm angefangener Grundstücksfläche ein Baum der festgesetzten Arten (Kleinbäume) gemäß A 8.4 zu pflanzen.
- 8.6 Die festgesetzten Gehölzbelegungen nach den Festsetzungen A 8.3 und A 8.4 innerhalb des Geltungsbereichs sind als autochthones Pflanzmaterial spätestens ein Jahr nach Herstellung der Verkehrserschließung fachgerecht zu erstellen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen und ggf. gegen Wildschäden zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind auf Kosten der Eigentümer in der jeweils folgenden Pflanzperiode zu ersetzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und arttypisch zu entwickeln sind.
- 9 Vermessung
- 13,5 Maßzahl in Metern, z.B. 13,5 m
- B Hinweise
- 1 Bestehende Grundstücksgrenze
- 2 140/17 Flurstücknummer z.B. 140/17
- 3 Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
- 4 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5 Bezeichnung Grundstücke / der Parzelle, z.B. Grundstück 1
- 6 Über die Zulässigkeit von geplanten Entwässerungseinrichtungen muss grundsätzlich in einem Wasserrechtsverfahren nach Art. 17 BayWO entschieden werden. Zuständige Genehmigungsbehörde ist das Landratsamt Freising. Seit Inkrafttreten der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWVfreiV) zum 01.02.2000 (BGBl. Nr. 3/2000) ist die Beseitigung von Niederschlagswasser erlaubnisfrei, sofern die Voraussetzungen in der NWVfreiV und die zu gehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNW) eingehalten werden.
- 7 Bei einer Versickerung müssen die zu erwartende Belastung des Niederschlagswassers (resultierend aus Regenwasserbelastung und Flächenabstimmung) und eine entsprechend wirkungsvolle Reinigungspassage aufeinander abgestimmt sein. Um einen möglichst natürlichen Wasserkreislauf mit Regenwasserückhalt, Verdunstung, Oberflächenabfluss und Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten, wird auf Entwässerungskonzepte aufmerksam gemacht, die verstärkt die Speicher- und Verdunstungsfähigkeit sowie den Regenwasserückhalt sicherstellen. Beispielhafte Umsetzungsmaßnahmen können sein: Flächenversiegelungen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränken, begrünte Dächer, Regenrinnen und -zisternen, oberirdische Regenwasserableitung, Rückhalteleiche, oberirdische Versickerungsanlagen (z.B. Rasenmulden).

- Als fachliche Arbeitsgrundlagen für den Planer wird auf das Arbeitsblatt ATV-DVVK-A 138 und das Merkblatt ATV-DVVK-M 153 verwiesen (Februar 2000).
- Flächen- und Muldenversickerung ist als vorrangige Lösung zu verwenden. Sollte dies technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Bei allen Versickerungen ist nach ATV-DVVK-Merkblatt M 153 nachzuweisen, dass keine unzulässige Grundwasserbelastung zu erwarten ist.
- 8 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumbepflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.
- Versorgungsleitungen (Wasserhausanschluss-, und Gasleitungen) dürfen nicht mit Wintergärten oder Garagen überbaut werden.
- Die vorhandene Überdeckung der Versorgungsleitungen darf durch bauliche Maßnahmen nicht verändert werden.
- 9 Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleierbar sein (2. Rettungsweg).
- 10 Das Begrünen von Wänden wird aus energetischen und gestalterischen Gründen angeregt.
- 11 Sollten bei Ausharbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Freising zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).
- 12 Vorsorgenden Bodenschutz
Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu wird empfohlen Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht zu bebauen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist nach § 201 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen.
Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeregt die Verwertungsweg des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hilfestellung zum umweltgerechten Umgang mit Boden sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes des Bodens zu finden.
- 13 Die „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist zu beachten.
- 14 Leitungstrassen sind von Bepflanzungen und Baumbepflanzungen freizuhalten. Zudem müssen bei der Gestaltung von Pflanzgruben die Regeln der Technik wie z.B. den ausreichenden Abstand zu Versorgungsleitungen wie auch ggf. Schutzmaßnahmen eingehalten werden.
- 15 In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Hinsichtlich geplanter

- Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.
- 16 Fluglärmimmissionen:
Das Baugebiet liegt in der Lärmschutzzone CA des Verkehrsflughafens München Franz-Josef-Strauß. Es ist deshalb von einem Planungsrichtpegel von 58 bis 60 db(A) auszugehen. Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, sollen ein bewertetes Bau-Schallschirm-Maß R_w ≥ 35 dB für die jeweiligen Außenerelemente wie Fenster, Außentüren, Mauerwerk und Dachausbildungen aufweisen.
- 17 Alle Gebäude müssen vor Fertigstellung an die zentrale Trinkwasserversorgung sowie an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
- 18 Bei der Planung von Gebäuden sowie der Beleuchtung des Gebietes sind zur Vermeidung von Vogelschlag sowie für insektenfreundliche Beleuchtung die Anregungen der Unterlage „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu berücksichtigen.
- 19 Vorhandene Holzreste sind ein potentieller Lebensraum für Tiere, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind zu verlassen. Die Rechtsgrundlagen nach § 44 BNatSchG sind einzuhalten. Erforderliche Gehölzbesetzungsmaßnahmen sind ausschließlich in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.
- Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 09/2016. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
- Maßnahme: Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet, keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

- Verfahrensvermerke
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 09.04.2013 gefasst, am 22.12.2015 der Aufstellungsbeschluss geändert und am 13.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2015 hat in der Zeit vom 22.01.2016 bis 23.02.2016 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.12.2015 hat in der Zeit vom 22.01.2016 bis 23.02.2016 stattgefunden.
- 4. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2016 bis 09.09.2016 beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2016 bis 09.09.2016 öffentlich ausgelegt.
- 6. Der geänderte/ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.12.2016 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2016 bis 31.01.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten/ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- 7. Zu dem geänderten/ergänzten 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 29.12.2016 bis 31.01.2017 erneut beteiligt.
- 8. Der geänderte/ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.03.2017 bis 30.03.2017 erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Unterlagen verkürzt ausgelegt werden.
- 9. Zu dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.03.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.2017 bis 30.03.2017 erneut beteiligt.
- 10. Der geänderte/ergänzte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 29.05.2019 bis 30.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- 11. Zu dem geänderten/ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.05.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 29.05.2019 bis 30.06.2019 erneut beteiligt.
- 12. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.06.2020 wurde vom Gemeinderat am 02.06.2020 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Hallbergmoos, den 18.08.2020
(Siegel) (Helmut Ecker, Zweiter Bürgermeister)
- Hallbergmoos, den 18.08.2020
(Siegel) (Helmut Ecker, Zweiter Bürgermeister)
- Hallbergmoos, den 19.08.2020
(Siegel) (Helmut Ecker, Zweiter Bürgermeister)