

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund des §§ 1 – 4 und § 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) folgenden Bebauungsplan als

**SATZUNG**

**A) FESTSETZUNG DURCH TEXT**

1. **Art der Nutzung**
  - 1.1 Das Baugebiet ist als Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 und § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist im SO 1 ein Betrieb für betonverarbeitendes Gewerbe mit Baustoffhandel, im SO 2 Parken.
  - 1.2 Ausnahmen zu Ziffer 1.1 sind für eine Hausmeister- oder eine Betriebsleiterwohnung zulässig.
  - 1.3 Als untergeordnete Nebenanlage im Sinne des § 14 der BauNVO (BauNVO) sind Feuer- und Polizeimelder, Mülltonnen- sowie Telefonhäuschen zulässig. Die Müllsammelbehälter sind zusammenzufassen gegen Einblick zu schützen und im Einfriedungsbereich oder in der baulichen Anlage zu integrieren.
  - 1.4 Das Baurecht im SO2 wird auf Zeit festgesetzt. Sobald die Nutzung Parken aufgegeben wird, ist ausschließlich die Nutzung Betonverarbeitung und Baustoffhandel zulässig.
2. **Maß der Nutzung**
  - 2.1 GFZ 0,50
  - 2.2 GRZ 0,40
  - 2.3 Anzahl der Vollgeschosse II als Höchstgrenze
3. **Bauliche Gestaltung**
  - 3.1 Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern oder Flachdächern zu versehen. Dachneigung: maximal 43°
  - 3.3 Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Fläche von 1,00 qm je Fenster zulässig.
  - 3.4 Dachgauben sind bei einer Dachneigung von mehr als 35° zulässig. Ihre Breite darf 1,40 m nicht überschreiten. Ihre seitliche Verglasung ist unzulässig.
  - 3.5 Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans gelten ausdrücklich auch für die Gestaltung von Trafostationen.
  - 3.6 Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs (§ 12 LuftVG) des neuen Flughafens. Es sind deshalb Gebäude oder Gebäudeteile die eine Höhe von 473,00 m ü. NN überschreiten oder von §18a LuftVG betroffen sind, zur Erteilung der Baugenehmigung den zuständigen Luftfahrtbehörden vorzulegen.
4. **Materialien**
  - 4.1 An den Außenflächen sind spiegelnde Materialien nicht zulässig.
  - 4.2 Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern naturrote Ziegel, Dachsteine oder Berliner Welle naturrot zulässig.
5. **Einfriedigung**
  - 5.1 An den Grundstücksgrenzen sind neben 1,20 m hohen Holzlattenzäunen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über Geländeoberkante zulässig.

6. **Garagen und Stellplätze**
  - 6.1 Die erforderlichen Stellplätze sowie Besucherstellplätze sind auf dem Privatgrundstück herzustellen und jeweils nach Art und Umfang der baulichen Nutzung in den Bauunterlagen nachzuweisen.
  - 6.2 Stellplätze müssen vor der Inbetriebnahme der baulichen Anlage fertiggestellt sein.
7. **Sichtdreiecke**

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jegliche Art von Bebauung, auch Nebenanlagen, Bepflanzung und Ablagerung über 0,80 m Höhe, gemessen von OK Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen sind hochstämmige Bäume mit einem Ansatz der Krone mindestens 2,80 m über OK der Straßenmitte.
8. **Schallschutz**

Beim Bau von den nach Ziffer 1.2 zulässigen Wohnungen sollten sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, ein bewertetes Bauschallschallschutz R'w von mindestens 45 dB aufweisen.
9. **Emissionsschutz**

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen dürfen nicht durch Emissionen aus der Betonverarbeitung beeinträchtigt werden.
10. **Wasser, Abwasser**

Vor Inbetriebnahme sind alle Bauvorhaben an die Zentrale Wasserversorgungsanlage und ohne Zwischenlösung an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. Hierbei ist die gemeindliche Satzung zur Kontingentierung des Abwassers zu beachten. Eine ausreichende Fläche für Abfallsammelbehälter ist vorzusehen.
11. **Grundwasser**

Alle Anlagen sind entsprechend gegen hohe Grundwasserstände zu sichern.
12. **Niederschlagswasser**

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern (wasserrechtliche Erlaubnis)
13. **Grünordnung**

Sämtliche Grünflächen sind von den Grundeigentümern gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

  - 13.1 Private Grünflächen
 

Die Bepflanzung der Baugrundstücke hat mit Bäumen I. + II. Ordnung – je 200 m² mind. 1 bzw. 2 Stück – und Sträuchern – siehe Artenliste – sowie Stauden, Rasen- und Wiesenflächen zu erfolgen. Die Artenauswahl ist an die vorhandene natürliche Vegetation anzugleichen. Fremdländische Gehölze wie Zypressen, Thuja, Blaufichten usw. sind nicht zugelassen. Ziergehölze sind nur im engeren Gebäudebereich bis zu 20 % der Gehölze zulässig.
  - 13.2 Baumbestand
 

Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind in ihrem vollen Umfang zu erhalten.

- 13.3 Bäume I. Ordnung (über 15 m)
    - Acer platanoides – Spitzahorn
    - Acer Pseudoplatanus – Bergahorn
    - Betula pendula – Birke
    - Faxinus Excelsior – Esche
    - Quercus robur – Stieleiche
    - Populus canescens – Graupappel
    - Salix alba – Weide
    - Tilia cordata – Winterlinde
    - Mindestpflanzengrößen: Hochstämme/Stbu.: St.-Umf. 18 – 20 cm
  - 13.4 Bäume II. Ordnung (bis ca. 15 m)
    - Acer campestre – Feldahorn
    - Alnus glutinosa – Schwarzerle
    - Alnus incana – Weißerle
    - Carpinus beulus – Weißbuche
    - Mindestpflanzengrößen: Hochstämme: St.-Umf. 18 – 20 cm  
Heister: 250 – 300 cm Höhe
  - 13.5 Sträucher
    - Cornus sanguinea – Hartriegel
    - Corylus avellana – Haselnuss
    - Crataegus monogyna – Weißdorn
    - Salix aurita – Ohrchenweide
    - Salix cinera – Aschweide
    - Salix rosmarinifolia – Rosmarinweide
    - Rhamnus frangula – Faulbaum
    - Viburnum opulus "steriles" – gemeiner Schneeball
    - Mindestpflanzengrößen: Büsche 2 x v. o. B.60 - 100/100 – 150
  - 13.6 Schling- und Kletterpflanzen
    - Clematis vitalba – Gemeine Waldrebe
    - Humulus lupulus – Hopfen
    - Hedera helix – Efeu
    - Lonicera caprifolium – Jelängerjelierber
    - Parthenocissus quinquefolia – Wilder Wein
  - 13.7 Zeitpunkt der Anpflanzung
 

Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzenperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzulegen.
  - 13.8 Pflege von Anpflanzungen
 

Die Pflege der Anpflanzungen hat regelmäßig zu erfolgen, dazu gehört Bewässerung, Schnitt, Düngung, usw. Ausgefallene Gehölze sind in der folgenden Pflanzenperiode mit derselben Art zu ersetzen.
  - 13.9 Freiflächengestaltungspläne
 

Freiflächengestaltungspläne sind den einzelnen Bauanträgen im M = 1 : 100 beizufügen. Sie müssen die anschließenden privaten Grünflächen außerhalb der Baulinien mitbeinhalten.
- Hinweise:**  
Im Freiflächenplan muss die ökologische Ausgleichsfläche für überbaute oder anderweitig naturbelastende Flächen nachgewiesen werden. Soweit die dafür benötigte Fläche auf dem Baugrundstück nicht verfügbar ist, muss der Verursacher auf seine Kosten anderweitig für Ausgleichsflächen sorgen.

**B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

1. **Geltungsbereich**

— — — — — Grenze des Geltungsbereiches
2. **Art und Maß der baulichen Nutzung**

SO	Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschossflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
H <sub>MAX</sub>	Maximale Wandhöhe
H <sub>BMAX</sub>	Maximale Höhe für Betriebsgeräte
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenze**

— — — — — Baugrenze

● ● ● ● ● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

SO	II
0,40 Grundflächenzahl	0,5 Geschossflächenzahl
H <sub>MAX</sub> Max. Wandhöhe	H <sub>BMAX</sub> Max. Höhe für Betriebsgeräte

Nutzungsschablone
4. **Verkehrsfläche**
  - — — — — öffentliche Verkehrsfläche
  - — — — — Straßenbegrenzungslinie
  - ● ● ● ● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - ▲ ▲ ▲ ▲ ▲ Sichtdreieck
5. **Grünflächen, Grünordnung**
  - bestehender, zu erhaltender Baumbestand
  - öffentliche Grünfläche
  - private Grünfläche
- C) **HINWEISE**
  - — — — — Bestehende Grundstücksgrenze
  - z. B. 1966 Flurstücksnummer
  - z.B. 4.50 Maßzahl in Metern

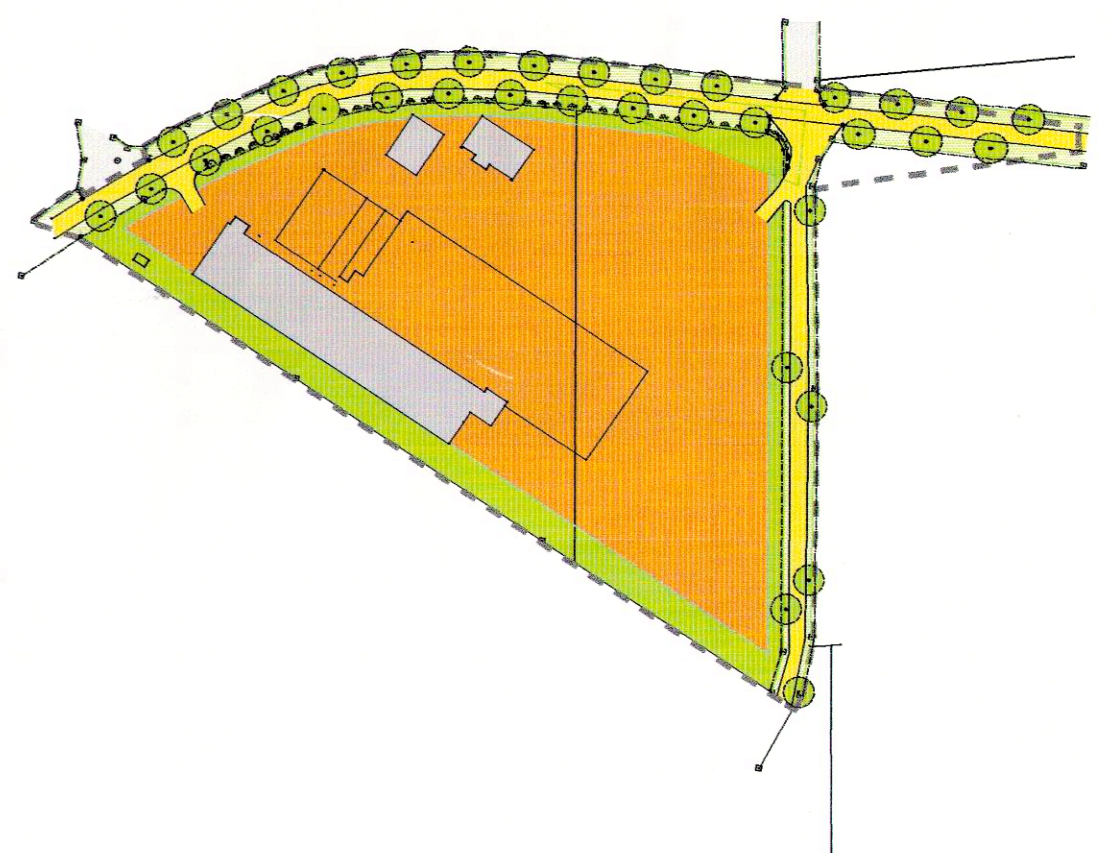


**VERFAHRENSVERMERKE**

1. **Bebauungsplanänderungsaufstellungsbeschluss**  
Die Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 20.11.2007 die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Sondergebiet Betonverarbeitung und Parken“ beschlossen.
  2. **Beteiligung der betroffenen Bürger**  
Die Beteiligung der betroffenen Bürger erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 23.01.2008 bis 22.02.2008 (§13 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)
  3. **Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange**  
Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13 Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung jeweils in der Fassung vom Dezember 2007 mit Schreiben vom 10.01.2008 unter Fristsetzung bis 15.02.2008 beteiligt.
  4. **Satzungsbeschluss**  
Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.06.2008 die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom Dezember 2007 als Satzung beschlossen.
- Hallbergmoos 30.09.2008  
*Klaus Stallmeister*  
 Klaus Stallmeister  
 Erster Bürgermeister
- Hallbergmoos, 14.11.2008  
*Klaus Stallmeister*  
 Klaus Stallmeister  
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE HALLBERGMOOS**

Bebauungsplan Nr. 15  
 Betonverarbeitung und Parken  
 der Gemeinde Hallbergmoos



Plangebiet: GEMEINDE Hallbergmoos, Landkreis Freising  
 Flur-Nr.: 5166/3/T, 29/T, 28/T, 31  
 Stand: 01.10.2008

M 1:2500