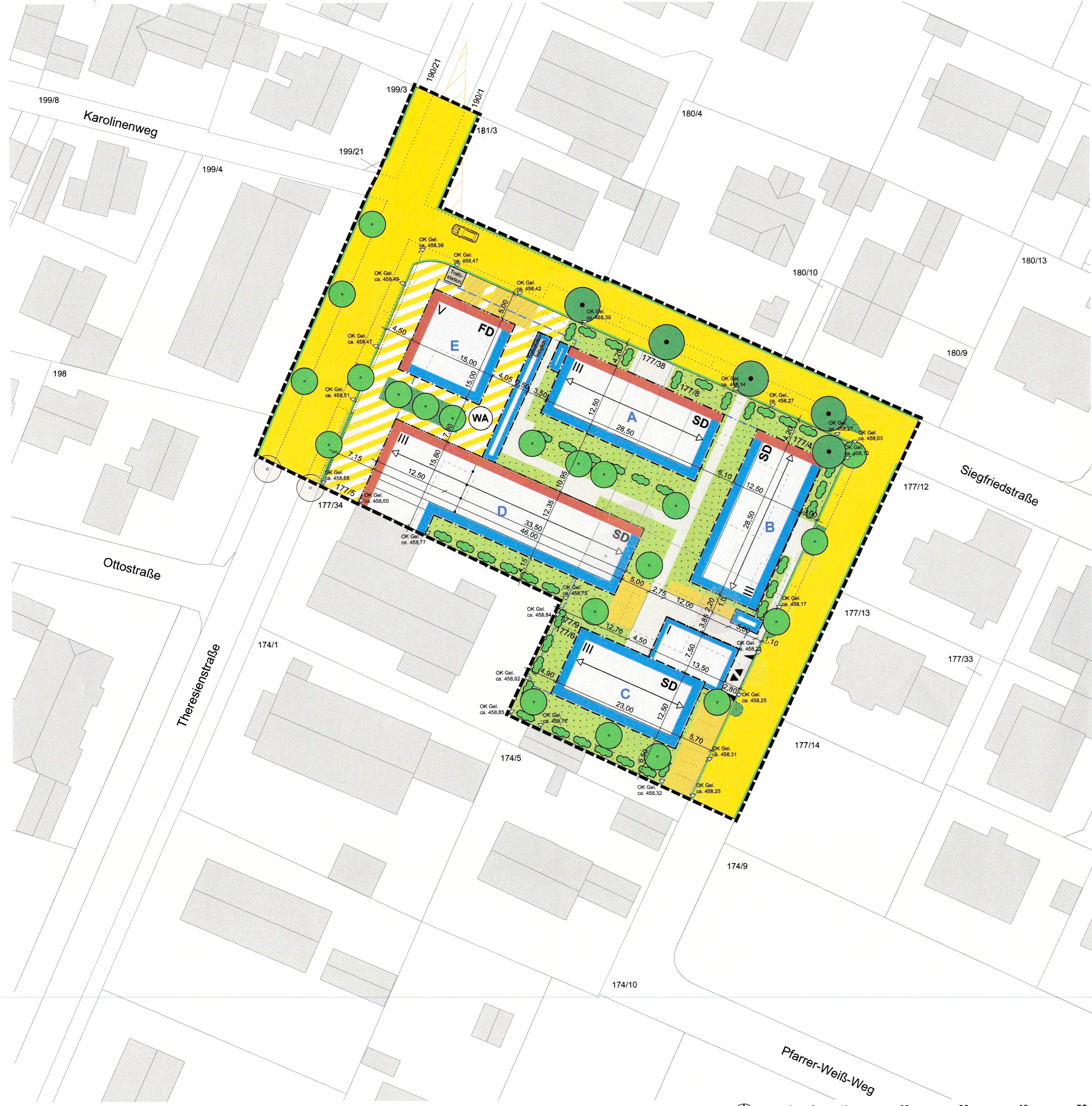
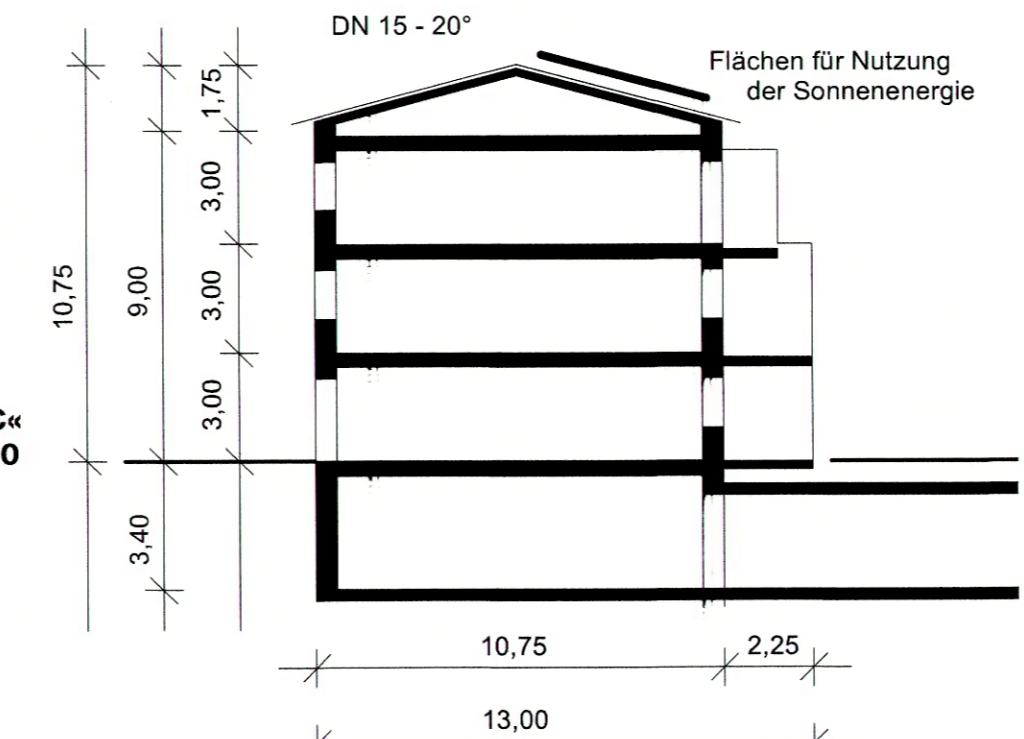


# Gemeinde Hallbergmoos Bbauungsplan 14.1 // 6. Änderung

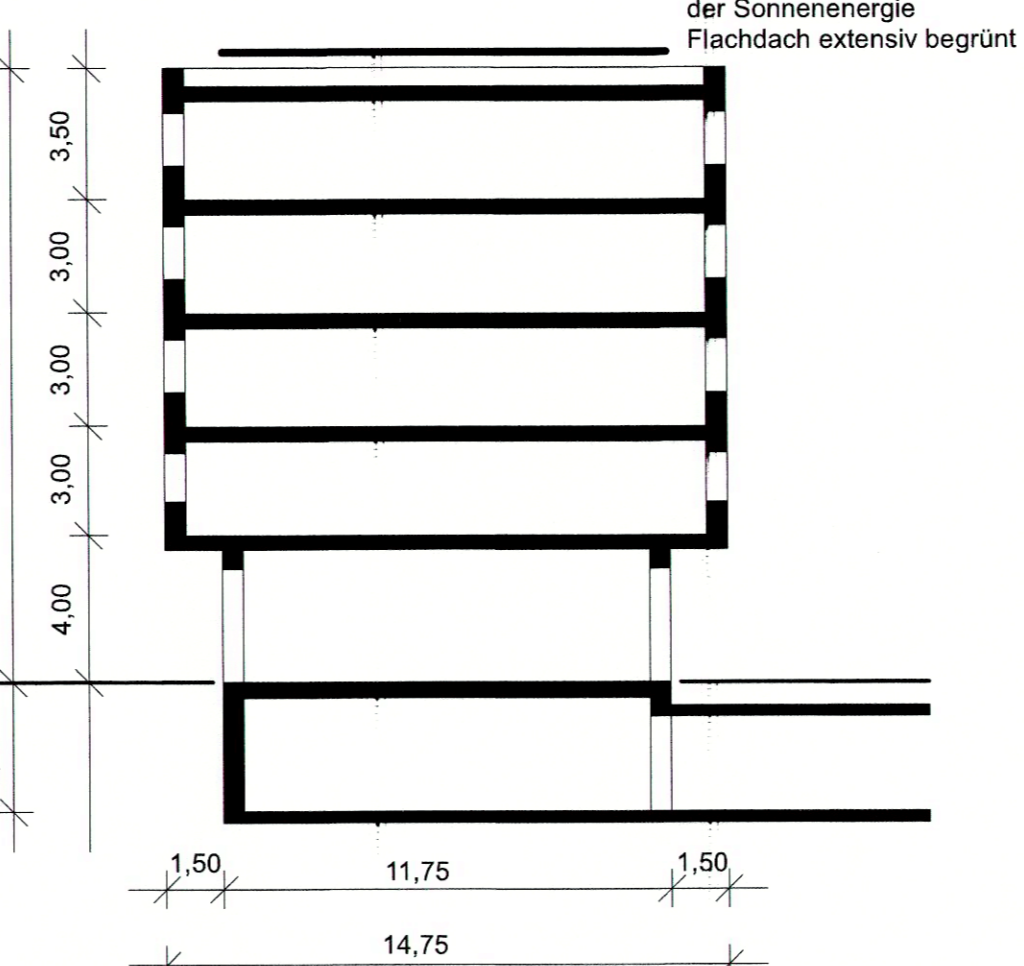
## »Ortszentrum - Theresienstraße«



Prinzipsschnitt Gebäude »A« / »B« / »C«  
Gebäude »D« First 11,00



Prinzipsschnitt Gebäude »E«



Beispielhafte Höhenentwicklung der Hauptbaukörper // Schnitte M 1:200

### PRÄAMBEL

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 – 23 der Bauutzungsverordnung (BauUV), 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 Verfahrensvermerk  
F Begründung

**NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE DIGITALE GRUNDLAGEN**

1) Gemeinde Hallbergmoos // Katasterplan // übermittelt als -Daten aus GIS-System vom 04.08.2020  
2) Hochbauplanung Fl.-Nr. 177/38, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7/8 und 177/9 von BIND-HAMMER Architekten, Stadtplaner und Beratender Ingenieur Part mbB vom 31.03.2023

### C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1/ **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
1.1 Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Bauutzungsverordnung (BauUV) festgesetzt.  
1.2 Für Gebäude »D« ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwingend.  
1.3 Für Gebäude »E« ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss zwingend.
- 2/ **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
2.1 Die angegebenen Grund- wie Geschossflächen (GRa und GF) beziehen sich auf die einzelnen Gebäude gemäß Planzeichnung »Zuordnung der Gebäude« und sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichen zulässig.  
2.2 Die mögliche Unterbauung GRb und die oberirdische Grundfläche GRc wird über die gesamten Flurstücke Nr. 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9 angegeben.  
2.3 Zur Herstellung von Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien überschritten werden.
- 3/ **HÖHENENTWICKLUNG**  
3.1 Die untere Bezugshöhe wird mit  $\pm 0,00 = 458,50$  m ü.NHN nach Höhensystem DHHN2016 festgesetzt.  
3.2 Die lichte Raumhöhe des Erdgeschosses in Gebäude »D«, welches zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung orientiert ist, wird mit mindestens 2,80m über der unteren Bezugshöhe festgesetzt.  
3.3 Die lichte Raumhöhe des Erdgeschosses in Gebäude »E« wird mit mindestens 3,50m über der unteren Bezugshöhe festgesetzt.  
3.4 Die Anzahl der Geschosse ist auf maximal drei Geschosse für die Gebäude »A«, »B«, »C« und »D« festgesetzt. Die Anzahl der Geschosse ist auf maximal fünf Geschosse für das Gebäude »E« festgesetzt.  
3.5 Die maximale Gebäudehöhe für die Gebäude »A«, »B«, »C« wird mit 10,75m OK First festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe für das Gebäude »D« wird mit 11,00m OK First festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe für das Gebäude »E« wird mit 16,50m OK Attika festgesetzt.
- 4/ **BAUWEISE**  
4.1 Die Bauweise wird gemäß Planzeichnung über Baulinien und Baugrenzen definiert.  
4.2 Die Abstandsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 2a BauGB und in Anlehnung an Art. 6 Abs. 5 BayBO auf 0,4 der Wandhöhe festgesetzt.  
4.3 Werden durch die Planzeichnung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, die Abstandsflächen geringerer Tiefe als nach 4.2 ergeben, gelten abweichend von 4.2 diese Abstandsflächenentiefen. Aus städtebaulichen Gründen werden die Gebäude »A«, »B«, »D« und »E« enger gesetzt. Damit ergeben sich zwischen Haus »D« und »E«, zwischen Haus »E« und »A«, sowie zwischen Haus »A« und »B« Zwischenräume, in denen in Teilen die Abstandsflächen unterschritten werden. Kompensiert wird dies durch die Nicht-Wohnnutzung in den Erdgeschossen von Gebäude »D« und »E« und die Wohnorientierung in Gebäude »A«. Die Schutzziele der Abstandsflächenregelung wie Besonnung, Belichtung, Belüftung und Brandschutz bleiben hiervon unberührt. Es gilt die offene Bauweise.  
4.4 Für das Gebäude »D« wird im südwestlichen Bereich die Grenzbebauung für das Erdgeschoss aus städtebaulichen Gründen festgesetzt.
- 5/ **BAULICHE GESTALTUNG**  
5.1 Die Dächer des letzten Geschosses der Gebäude »A«, »B«, »C« und »D« sind als symmetrische Satteldächer mit durchgängigem First in Längsrichtung gemäß Planzeichnung zulässig.  
5.1.1 Dachneigungen der Gebäude »A«, »B«, »C« und »D« sind zwischen 15° - 20° zulässig.  
5.1.2 Die Dächer der Gebäude »A«, »B«, »C« und »D« sollen einander angelegende Neigungen haben und müssen mit gleichen Materialien gedeckt sein.  
5.1.3 Dachaufbauten in jeglicher Form sind unzulässig.  
5.1.4 Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.  
5.1.5 Dachüberstände sind first- wie traufseitig bis zu einer Tiefe von 60cm zulässig.  
5.2 Das Dach des Gebäudes »E« wird als Flachdach festgesetzt.  
5.3 Alle Nebenanlagen sowie die Tiefgaragenzufahrt am Pfarrer-Weiß-Weg sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als Flachdächer extensiv mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm auszuführen und zu begrünen.  
5.4 Nach § 44 (1) Satz 2 BayBO sollen mindestens 1/3 der geneigten Dachflächen mit Solar- und Photovoltaikanlagen in einheitlicher Gestaltung belegt werden.  
5.5 Das Flachdach des Gebäudes »E« ist extensiv zu begrünen und mit einer Photovoltaikanlage zu decken. Diese muss von der Attika in ausreichendem Abstand zurückgesetzt sein.
- 6/ **VERKEHRSFLÄCHEN**  
6.1 Ein- und Ausfahrten sind nur gemäß Planzeichen zulässig.  
6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zur Theresienstraße und Siegfriedstraße sind nach einem gemeinsamen Gestaltungskonzept auszuführen. Darin sind auch die gewerblich genutzten Stellplätze an der Siegfriedstraße zu integrieren. Näheres regelt diesbezüglich ein städtebaulicher Vertrag.
- 7/ **VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN**  
7.1 Flächen für die Abfall- und Wasserbeseitigung sind in den dafür gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zu integrieren.  
7.2 Die Transformatorstation bleibt auf unbestimmte Zeit nördlich des Gebäudes »E«. Sofern sich die Bayernwerk Netz GmbH dazu entschließt, diese zu erneuern, ist diese in die Nebenanlagen zwischen Gebäude »A« und »E« zu integrieren. Dies ist durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu sichern.
- 8/ **NEBENANLAGEN**  
8.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

### B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen - nachrichtliche Übernahme (Katasterplan // übermittelt als -Daten aus GIS-System // 04.08.2020)
- 177/5 Flurstücknummer - nachrichtliche Übernahme
- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- bestehende Gebäude im Geltungsbereich
- Planungsvorschlag neue Gebäude im Geltungsbereich
- Maßstab in m
- Maßzahl nach Höhensystem DHHN2016 (Planung BIND-HAMMER Architekten vom 31.03.2023)
- zu fallender Baum
- möglicher Standort neuer Alleebaum außerhalb des Planungsbereichs
- Theresienstraße Straßenname

### Zuordnung der Gebäude // M 1:1.000

| Gebäude | GR                                  | GF                       |
|---------|-------------------------------------|--------------------------|
| A       | GR <sub>A</sub> = 330m <sup>2</sup> | GF = 940m <sup>2</sup>   |
| B       | GR <sub>B</sub> = 330m <sup>2</sup> | GF = 940m <sup>2</sup>   |
| C       | GR <sub>C</sub> = 270m <sup>2</sup> | GF = 770m <sup>2</sup>   |
| D       | GR <sub>D</sub> = 580m <sup>2</sup> | GF = 1.500m <sup>2</sup> |
| E       | GR <sub>E</sub> = 217m <sup>2</sup> | GF = 990m <sup>2</sup>   |

| Gebäude | GR                                  | GF                       |
|---------|-------------------------------------|--------------------------|
| A       | GR <sub>A</sub> = 330m <sup>2</sup> | GF = 940m <sup>2</sup>   |
| B       | GR <sub>B</sub> = 330m <sup>2</sup> | GF = 940m <sup>2</sup>   |
| C       | GR <sub>C</sub> = 270m <sup>2</sup> | GF = 770m <sup>2</sup>   |
| D       | GR <sub>D</sub> = 580m <sup>2</sup> | GF = 1.500m <sup>2</sup> |
| E       | GR <sub>E</sub> = 217m <sup>2</sup> | GF = 990m <sup>2</sup>   |

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANDARSTELLUNG UND PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans // § 9 Abs. 7 BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
Allgemeines Wohngebiet // § 4 BauNVO
- Abgrenzung der Art der Nutzung innerhalb von Teilgebieten
- A Bereich für allgemeines Wohnen
- B Bereich für allgemeines Wohnen
- C Bereich für allgemeines Wohnen
- D Bereich mit vorgeschriebener Gewerbenutzung im Erdgeschoss zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- E Bereich mit vorgeschriebener Gewerbenutzung im Erdgeschoss
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** // § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
GR<sub>A</sub> maximal zulässige Grundfläche (Hauptbaukörper) in m<sup>2</sup>  
GR<sub>B</sub> maximal zulässige Grundfläche unterirdisch in m<sup>2</sup>  
GR<sub>C</sub> maximal zulässige Grundfläche // § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO // in m<sup>2</sup>  
GF maximal zulässige Geschoßfläche (Hauptbaukörper) // § 20 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO // in m<sup>2</sup>
- BAUWEISE UND BAUGESTALTUNG** // § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO  
Bauweise // § 23 Abs. 2 BauNVO  
Baugrenze // § 23 Abs. 3 BauNVO  
unterirdische Baugrenze für Lage der Tiefgarage
- offene Bauweise // § 22 Abs. 2 BauNVO
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- Firstrichtung
- VERKEHRSFLÄCHEN** // § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 21 BauGB  
Straßenbegrenzungslinie  
öffentliche Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Hinweis: Eigentümerfläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Ein- und Ausfahrt
- GRÜNFLÄCHEN** // § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB  
öffentliche Grünfläche  
private Grundstücksfläche, zu begrünen  
bestehender Baum, zu erhalten  
Baum, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort  
Sträucher, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Fläche für Stellplätze  
vorgeschlagene Stellplätze  
Fläche für Kurzzeitparken bei gewerblicher Erdgeschossnutzung
- Stellplätze
- Lage der Zufahrt Tiefgarage, festgesetzt
- Transformatorstation // § 14 Abs. 2 BauNVO
- mgl. Lage einer neuen Transformatorstation // § 14 Abs. 2 BauNVO

- 9/ **GARAGEN, STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN**  
9.1 Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos.  
9.2 Die Unterbringung der Stellplätze in oberirdischen Garagen oder überdachten Stellplatzanlagen ist außerhalb der Baugrenzen unzulässig.  
9.3 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 Beispiele gelten hierfür Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässiger Pflasterbelag o.ä.  
9.4 Die Erstellung von Stellplätzen dient allein den Nutzungen im Plangebiet. Die Erstellung zusätzlicher Stellplätze zur Vermietung oder Verpachtung ist unzulässig (§ 12, Abs. 6 BauNVO).  
9.5 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 Haus »A«, »B«, »C« und »D« sind offene Radbügel vorzusehen. Die Lage der Tiefgarage wird über eine unterirdische Baugrenze festgesetzt.  
9.6 Die Tiefgaragenzufahrt im Bereich des Pfarrer-Weiß-Weges muss überbaut werden und nach 5.3 extensiv begrünt werden.  
9.7 Die Hoffläche über der Tiefgarage ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades des Grundstücks mit einer Vegetationsschicht von mind. 60cm zu begrünen und gärtnerisch auszugestalten. Zufahrten wie Stellplätze und internes Wegenetz sind in wasserdurchlässiger, möglichst begrünter Bauweise herzustellen. Als Beispiel gelten hierfür Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässiger Pflasterbelag o.ä.
- 10/ **GRÜNORDNUNG**  
10.1 Die als »privat« Grundstücksfläche, zu begrünen« festgesetzten Flächen sind als Rasen, Wiese, Beete, Stauden- und / oder Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den durch die Tiefgarage unterbauten Flächen ist ein ausreichender Aufbau mit einer mindestens 60cm dicken durchwurzelbaren Vegetationsschicht vorzusehen, der eine derartige gärtnerische Gestaltung ermöglicht.  
10.1.1 Für diese Flächen gilt folgendes Entgelt: Entgelt der gemeinschaftlich genutzten Fläche zwischen Gebäude »A« und »D« sind mindestens vier Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 10.5.1 und 10.5.2 zu pflanzen. Auf den weiter südlich liegenden Freiflächen sind weiters sechs Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 10.5.1 und 10.5.2 zu pflanzen. Am Südrand zur Flurnummer 177/34 sind entsprechende Darstellung freiwachsende Strauchhecken gemäß Artenliste 10.5.3 zu pflanzen.  
10.2 Im Bereich der »Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung« sind drei Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenliste 10.6.1 und 10.6.2 zu pflanzen.  
10.3 Die bestehende Transformatorstation ist einzugraben.  
10.4 Für alle Nebenanlagen, die Tiefgaragenzufahrt sowie das Flachdach des Gebäudes »E« ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades eine Dachbegrünung mit einer mindestens 25cm dicken durchwurzelbaren Vegetationsschicht vorzusehen. Die Dachfläche ist mit Gräsern, Kräutern, Stauden und / oder Gehölzen in einer arten- und blütenreichen Mischung zu bepflanzen.  
10.5 Pflanzartenlisten 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, 14-16  
• Acer campestre Feld-Ahorn  
• Carpinus betulus Hainbuche  
• Prunus avium Vogel-Kirsche  
• Sorbus aria Mehlbeere  
• Sorbus domestica Speierling  
• Ulmus minor Seld-Ulme  
• Obstbaum in lokaltypischen Sorten (vorwiegend Apfel)  
10.5.3 Sträucher // Pflanzqualität: Str., 3-4Tr., 100-150  
• Cornus mas Kornelkirsche  
• Corylus avellana Gewöhnliche Hasel  
• Crataegus monogyna Eingriffiger Weißdorn  
• Eucrymus europaeus Pfaffenhütchen  
• Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster  
• Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche  
• Malus sylvestris Holzapfel  
• Prunus spinosa Schlehe  
• Pyrus communis Holzbirne  
• Ribes nigrum / R. rubrum Schwarz / rote Johannisbeere  
• Rhamnus cathartica Kreuzdorn  
• Rhamnus frangula Faulbaum  
• Rosa canina Hundrose  
• Rosa rugosissima Weißrose  
• Salix caprea mas Sal-Weide  
• Sambucus nigra Schwarzer Hollender  
• Viburnum lantana Wolliger Schneeball

- 11/ **EINFRIEDUNGEN**  
11.1 Einfriedungen sind grundsätzlich im Plangebiet nicht zulässig. Die Schwellenräume zwischen öffentlich, gemeinschaftlich oder privat genutzten Freiflächen sind städtebaulich über den Bezug der Nebenanlagen zu den Hauptbaukörpern definiert. Die Grundstücksgrenze zu Fl.-Nr. 177/34 ist als als naturnahe Hecken zu gestalten. Nicht geschlossene Zwischenräume zur Siegfriedstraße wie zum Pfarrer-Weiß-Weg sind ebenfalls mit naturnahen Hecken zu gestalten.
- 12/ **MASSNAHMEN ZUM ALLGEMEINEN ARTENSCHUTZ**  
12.1 Maßnahmen zum Insektenschutz  
Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen mit ähnlicher Wirkung sind nach § 11a BayNatSchG unzulässig. Für Baustellen-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche, insektenfreundliche Lampen mit UV-armen Lichtspektrum mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu verwenden.
- 13/ **VERSICKERUNG (gemäß § 9 Abs. 20 BauGB)**  
13.1 Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen wie Schotterterrassen, 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 6 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen. Dies gilt auch für Nutzungsänderungen einzelner Aufenthaltsräume.  
14.2 Die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsverordnung 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 mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass durch passiven Schallschutz die Werte der 16. BlmSchV 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 Vorsatzung einer verglasten Loggia, eines Wintergartens, eines »fenestry«-Fensters oder eine Festverglasung und gegebenenfalls eine Belüftung mit schalldämmtem Zwangslüfter zur Einhaltung der oben genannten Innenpegel sicherzustellen. Aus immissionsschutzesicher und bauakustischer Sicht stellen die verglaste Loggia oder der klassische Wintergarten die bessere Lösung dar.  
14.4 Die Tiefgaragenanlage ist schallschutzwürdig auszuführen. Bei der Errichtung der Tiefgaragen- und -zufahrt sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmreduzierungs- und schallschutzwürdigen Einhausungen sind mit dem bewerteten Schalldämm-Maß auszuführen.

### 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 16.11.2022;  
Satzung über Werbeanlagen und Hinweis Schilder (Werbeanlagensatzung) vom 11.11.2009;  
Entwässerungssatzung vom 25.10.2012;  
Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung vom 10.05.2016 inklusive Änderungssatzung vom 01.10.2016;  
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).
- 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. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdisches Gewässer (TRENQW) bzw. in das Grundwasser (TRENKW) 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.  
6.4 Die Straßenentwässerung der Kreisstraße FS11 darf weder genutzt noch beeinträchtigt werden.

- 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. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden.  
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.
- 8/ **ABFALLRECHT**  
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.
- 9 **VOGELSCHLAG**  
Um die Gefährdung der Vogelfauna durch Glasflächen zu minimieren, wird empfohlen Vögelschutzglas der Kategorie A nach ONR 191040 zu verwenden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Bau- und Planungsausschuss hat in der Sitzung vom 22.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Änderungssatzungsbeschluss des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht.  
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2023 bis 07.11.2023 beteiligt.  
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis 07.11.2023 öffentlich ausgestellt.  
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2023 bis 07.11.2023 öffentlich ausgestellt.  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 07.05.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.12.2023 als Satzung beschlossen.

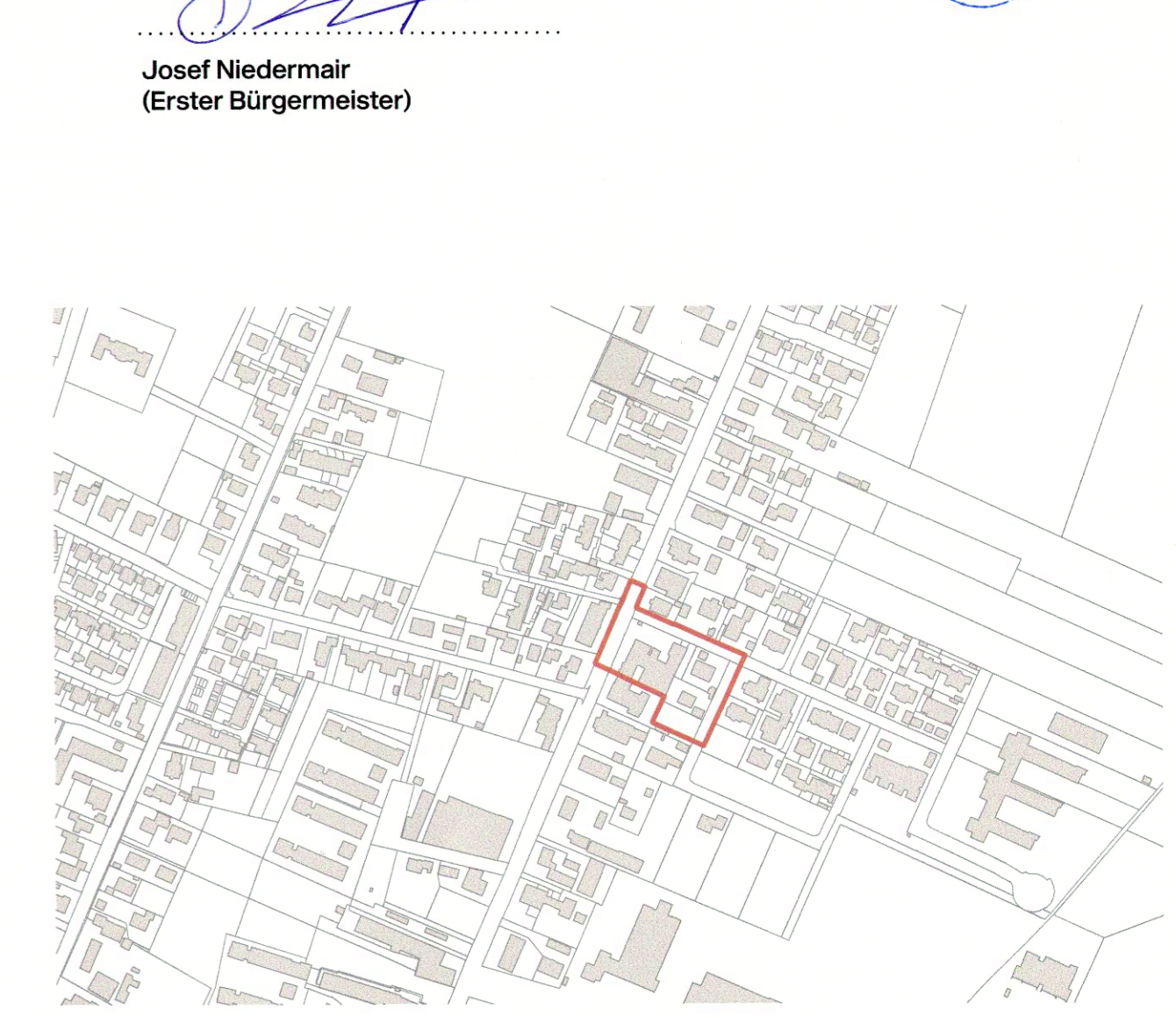
Hallbergmoos, den 07. Juni 2024

Josef Niedermair  
(Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt  
Hallbergmoos, den 07. Juni 2024

Josef Niedermair  
(Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .....  
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.



Plangebiet »Ortszentrum Theresienstraße / Teilbereich Nord« // Katasterplan // Gemeinde Hallbergmoos // M 1:5.000 // Stand 05. Dezember 2023

### Bebauungsplan Nr. 14.1 // 6. Änderung »Ortszentrum - Theresienstraße« 05. Dezember 2023

Gemeinde Hallbergmoos  
Rathausplatz 1  
85369 Hallbergmoos  
info@hallbergmoos.de  
www.hallbergmoos.de

Studio Urbane Strategien GmbH  
Leipziger Platz 2  
70372 Stuttgart  
info@studiourbanestrategien.com  
www.studiourbanestrategien.com