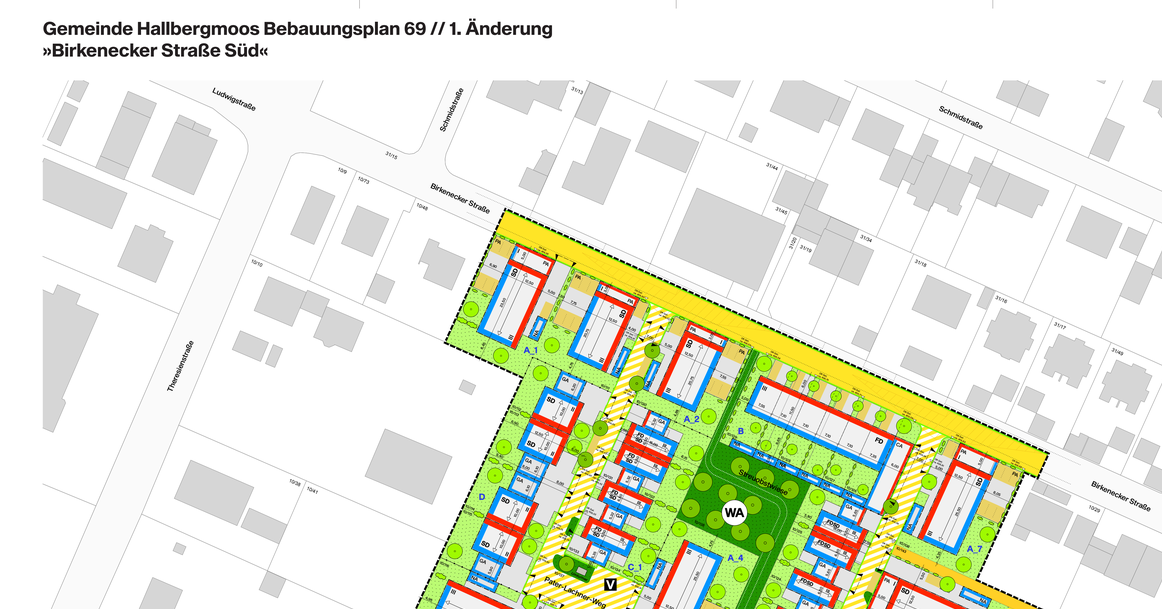
Gemeinde Hallbergmoos Bebauungsplan 69 // 1. Änderung »Birkenecker Straße Süd«



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) 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
- III **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** / § 9 (1) BauGB
  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 / § 9 (1) 20 und (6), § 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 / 04.06.2020)
- 177/5 Flurstücksnummer - nachrichtliche Übernahme
- bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- Planungsvorschlag neue Gebäude im Geltungsbereich
- 8.00 Maßangabe in m
- 28.00 / 28.00 / 28.00 / 28.00 Maßzahl nach Tiefbauplanung (Planung Richard Schulz Tiefbau GmbH vom 02.12.2020)
- 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	Kettenhaus
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
SD / FD	0°

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

Bauhöhe
- GRZa / GRZb
- GFZ / Geschosse
- Bauweise / Wandhöhe
- Dachform / Dachneigung

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

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

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

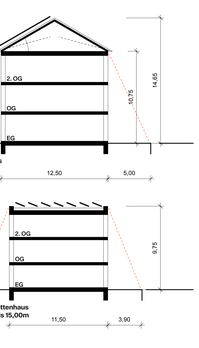
/ Prinzipschnitt Stadthaus und Kettenhaus maximale Gebäudehöhe 11,50m bis 15,00m maximale Wandhöhe 9,75m

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

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

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

/ Prinzipschnitt Einfamilienhaus maximale Gebäudehöhe 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

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, dieses 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_Begrunedung .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
6) 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 Gartenhäuschen, Gerätehütten zur Gartenbewirtschaftung und Schwimmbecken sind bis zu einer Wasseranminahmt 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 angegebenen Gebäudehöhen- wie Traufschlaufenzahlen (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 einbezogen. 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 ist maximal die 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 unter Beachtung der GRZb überschritten werden.

3/ HÖHENENTWICKLUNG

3.1 Die maximale Gebäudehöhe wird über die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudetiefe definiert. Die sich daraus ergebenden notwendigen Abstandsflächen sind entweder in den Grundstücksflächen abgeblidet 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 durchlaufendem 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 Die Satteldächer in den Baufeldern A_1 bis A_7 sind aus baukonstruktiver und ökonomischer Sicht als Kaltdächer auszuführen und dürfen nicht für eine Wohnnutzung ausgebaut werden. Dachgauben, Dachaufbauten (ausgenommen Solaranlagen) und Dacheinschnitte sind bei diesen Dächern nicht zulässig. Im Falle einer notwendigen Aufzugsüberfahrt bei den Mehrfamilienhäusern in den Baufeldern A_1 bis A_7 ist diese gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.

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

5.1.4 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.

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

5.1.6 Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.

5.2 Die Dächer im Baufeld B sind als Flachdächer gemäß Planzeichnung zulässig.

5.2.1 Im Baufeld B ist eine einheitliche Wandhöhe aus städtebaulichen Gründen auszuführen. Die Gestaltung der Stadthäuser ist einander anzugleichen.

5.2.2 Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf dem Flachdach zulässig.

5.3 Die Dächer im Baufeld C sind als Flachdächer oder symmetrische Satteldächer im durchgängigem First in Längsrichtung gemäß Planzeichnung zulässig.

5.3.1 Bei zusammengebauten Hauptbaukörpern im Baufeld C muss eine einheitliche Wandhöhe ausgeführt werden. Die Gestaltung der Kettenhäuser ist pro Baufeld einander anzugleichen.

5.3.2 Bei der Gestaltung mit einem Flachdach ist die oberste Dachebene 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.

5.3.3 Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf dem Flachdach zulässig.

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

5.5 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, Spitzkiesdecke, 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 umpflanzen.

9.5.2 In den Baufeldern A_1, A_2 und A_7 ist die maximale Höhe der Eingrünung 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 die Grenzbebauung 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 begrütes 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 begrütes 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 begrütes 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). Im öffentlichen Raum sind sieben Stellplätze für Besucher*innen vorgesehen.

9.9 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.

9.10

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 regionalspezifische 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 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 Haushaltfür 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 bestetzen. Die Flächen unter den Obstbäumen sind als artenreiche Wiesen auszubilden. Dabei ist gebietsheimisches Saatgut der Herkunftsregion 16 zu verwenden. Der Pflege der Streuobstwiese unterliegt dem Bauhof.

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 Tassilowweg 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 Spierling
- Ulmus minor Feld-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 Eingriffliger Weißdorn
- Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche
- Malus sylvestris Holzapfel
- Prunus spinosa Schlehe
- Pyrus communis Holzbirne
- Rhamnus frangula / R. cathartica Schwarze / rote Johannisbeere
- Rhamnus catharticа 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/ EINFREIDUNGEN

11.1 Hecken und Sträucher definieren die Grenzen zwischen den einzelnen Privatgrundstücken. Einfriedungen sind gestalterisch zu integrieren. 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 Mallnahmen zum Insektenschutz
Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen mit ähnlicher Wirkung sind nach § 11a BayNatSchG unzulässig. Für Bauzeiten-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu verwenden.
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 Wegdecke, 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 Stellplatzablösung (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 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 / EMISSIONEN

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. In sämtlichen Räumen mit längerem Aufenthalt von Personen ist für ausreichenden Schallschutz zu sorgen.

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 Um kritische Blendwirkungen für den Flugbetrieb am Flughafen München ausschließen zu können, sollen vor einer Installation Photovoltaikanlagen eine potentielle Blendwirkung auf diesen geprüft werden.

5.4 Auf dem Grundstück Fl.Nr. 10/14 befindet sich eine Werkstatt für Karosserie und 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 Mischgebiet befindet sich außerhalb der zulässigen Entfernung nach VDI 3781 und ist damit als Wohnhaus zulässig. Es ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung des Wohnraums vorzusehen. Dabei ist die Ansaugung so zu situieren, dass der Immissionswert für Mischgebiete eingehalten wird. Im Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich aktive landwirtschaftliche bzw. gewerbliche Betriebe. Vorsorglich wird hier auf eine mögliche Beeinträchtigung hingewiesen. Die von diesen landwirtschaftlichen 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.