Gemeinde Hallbergmoos
Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"

- Entwurf -

Rechtsgrundlagen
Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus:
Teil A Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise mit Planzeichenerklärung)
Teil B Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise
Teil C Verfahrensvermerke
Teil D Begründung mit Umweltbericht
jeweils in der Fassung vom 15.09.2026.

Geltungsbereich
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Teil A
Planzeichnung

I Festsetzungen durch Planzeichen

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung BauNVO)
   - MU — Urbane Gebiete gemäß § 6a BauNVO
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)
   - GFZ — Geschossflächenzahl
   - GRZ — Grundflächenzahl
   - IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - WH — Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß
   - 4 — Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung (m ü. NHN)
3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze
4. **Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB)
   - öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - V — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
   - G — öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsgrün
   - Straßenbegrenzungslinie
   - private Verkehrsfläche
   - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
5. **Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Private Grünfläche
6. **Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) sowie Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
   - Bäume, Bestand zu erhalten
   - Sträucher, Bestand zu erhalten
   - Bäumen, neu zu pflanzen
   - Sträucher, neu zu pflanzen
7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
   - 1A CEF — Umgrenzung der Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche nach § 9 Abs. 1a BauGB mit Bezeichnung
   - Erhalt der naturnahen Waldfläche
   - Entwicklung von artenreichen Extensivwiesen
8. **Wasserflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB)
   - Wasserflächen: Fließgewässer
9. **Bauliche Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)
   - FD — Flachdach (Dachneigung unter 5°)
10. **Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

- Bauverbot Gemeindeverbindungsstraße (Art. 23 Abs. 4 BayStrWG)
- Überlagerung einer Vorbehaltsfläche (vorübergehend zum Zwecke von Baumaßnahmen in Anspruch zu nehmende Fläche) aus dem Grunderwerbsplan zum 98. Änderungsplanfeststellungsbeschluss (98. APFB) zur Erweiterung des Flughafens München

III Hinweise durch Planzeichen

- 1A CEF — Kennzeichnung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1A
- Bestehende Gebäude
- Flurstücke
- 5.0m — Maßangabe in Metern (z. B. 5.0 m)
- Gestaltungsvorschlag
- Bestehende Gebäude, entfallend
- Mögliche Standorte für Trafostationen
- Unterschreitung Abstandsfläche gemäß Festsetzung B 3.6.
- Baufeld mit Nummerierung, z. B. 1

Teil B:
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise

I Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1. Das Bauobjekt wird, gegliedert in die Baufenster MU 1 bis MU 4, als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

1.2. Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.

1.3. Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.

1.4. Im Erdgeschoss zur Ludwigstrasse hin ist Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.5. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind mindestens 30% der in den Gebieten MU 1 bis MU 4 jeweils zulässigen Geschossflächen als Wohnungen zu errichten.

1.6. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind mindestens 15% der in den jeweiligen Gebieten MU 1 bis MU 4 zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen nach § 6a Nrn. 2 bis 4 BauNVO zu verwenden.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung für die Baufenster MU 1 bis 4 jeweils festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Geschossigkeit als Höchstmaß.

2.2. Die Festsetzungen zur Wandhöhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgelegten und den jeweiligen Baufenstern in der Planzeichnung wie folgt zugeordneten Höhenbezugspunkten:

Höhenbezugspunkt A (454,5 m):	MU 1
Höhenbezugspunkt B (455,2 m):	MU 2
Höhenbezugspunkt C (454,8 m):	MU 3
Höhenbezugspunkt D (455,6 m):	MU 4

Die jeweils maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen den Höhenbezugspunkten (in m ü NHN) und dem Schnittpunkt der Außenwand baulicher Anlagen mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern bzw. der Attika bei Flachdachkonstruktionen bis 5° Dachneigung). Erforderliche Abstutzvorrichtungen dürfen die Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.

2.3. Notwendige Aufbauten sind oberhalb der in den Baufenstern festgesetzten Wandhöhen zulässig:
- bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m über der festgesetzten Wandhöhe bzw.3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche,
- in einem Abstand von allen Dachkanten in der Höhe der realisierten Dachaufbauten,
- mit einem Flächenanteil (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von der Sonnenenergie und des Sonnenlichts) von höchstens 20% der Fläche des darunter liegenden Geschosses.

2.4. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ermittelte und auf dieser Grundlage in den Baufenstern MU 1 bis MU 4 festgesetzten maximal zulässige Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit 1.3. bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2a BauGB, § 23 BauNVO)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2. Die Errichtung von Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von genehmigungsfreien baulichen Anlagen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

3.3. Geländemodellierungen sowie bauliche Anlagen zum Überwinden von Höhenunterschieden im Gelände sind bis zu einer Höhe von 1 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50 m überschreiten werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

3.5. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben ist zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Dies gilt auch z. B. für eberdige Terrassen.

3.6. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 gilt die in Art. 6 Abs. 5 der bayerischen Bauordnung (BayBO) aufgeführte Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H.

Eine Unterschreitung von 0,4 H ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 3 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Baufenster MU 4 in Richtung Norden (Baufeld 10) zulässig, wenn sich in zwei gegenüberliegenden Wandteilen abstandsrelevanter Außenflächen keine für die Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster (im Sinne von Art. 45 Abs. 2 BayBO befinden und der Mindestabstand der Außenwände zueinander bei mindestens 6 m liegt.

Bei einer Unterschreitung von 0,4 m Abstandsflächentiefe an den in der Planzeichnung orange markierten Fassadenteilen ist eine Wohnnutzung im Bereich der I-Unterschreitung nur zulässig, wenn über eine Grundrissorientierung gewährleistet ist, dass mindestens ein Wohnraum in jeder Wohnung an eine weitere Fassade mit einer Besonnung von mindestens 1,5 Stunden/Tag angeordnet ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4. **Stellplätze und Anlagen zur Versorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der „Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis" (Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu ermitteln.

4.2. Abweichend von der Anlage 1 zu § 3 der Stellplatzsatzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung (Art. 47 BayBO) wie folgt festgesetzt. Für alle Wohnungen ist unabhängig von der Wohnfläche je Wohnung 1 notwendiger Stellplatz nachzuweisen.

4.3. Die Befestigungen von oberirdischen nicht überdachten Stellplätzen sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflusswert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Natursteinpflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).

4.4. Anlagen der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, einschließlich Trafostationen, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind im gesamten Plangebiet zulässig.

5. **Niederschlagswasser, Versickerung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 d) BauGB)

5.1. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle eingeleitet werden.

5.2. Die Errichtung von Rückhalte- und Versickerungsanlagen, wie etwa offene Sickermulden zur Versickerung von Wasser aus Niederschlägen sind in den Baugebieten und in den festgesetzten privaten Grünflächen, nicht aber in der in der Planzeichnung ausgewiesenen Ausgleichsfläche 1 A zugelassen.

5.3. Sickermulden sind zum Erhalt der Sickerleistung regelmäßig zu pflegen, bewachsen zu halten und bei Verschlammung oder Verdichtung der Sickerfläche mit Stoffen/Bodenaustausch zu ersetzen.

5.4. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ermittelte und auf dieser Grundlage in den Baufenstern MU 1 bis MU 4 festgesetzten maximal zulässige Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit 1.3. bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 2a BauGB, § 23 BauNVO)

3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.2. Die Errichtung von Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von genehmigungsfreien baulichen Anlagen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen einhalten (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

3.3. Geländemodellierungen sowie bauliche Anlagen zum Überwinden von Höhenunterschieden im Gelände sind bis zu einer Höhe von 1 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.4. Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50 m überschreiten werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

3.5. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben ist zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Dies gilt auch z. B. für eberdige Terrassen.

3.6. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 gilt die in Art. 6 Abs. 5 der bayerischen Bauordnung (BayBO) aufgeführte Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H.

Eine Unterschreitung von 0,4 H ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 3 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Baufenster MU 4 in Richtung Norden (Baufeld 10) zulässig, wenn sich in zwei gegenüberliegenden Wandteilen abstandsrelevanter Außenflächen keine für die Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster (im Sinne von Art. 45 Abs. 2 BayBO befinden und der Mindestabstand der Außenwände zueinander bei mindestens 6 m liegt.

Bei einer Unterschreitung von 0,4 m Abstandsflächentiefe an den in der Planzeichnung orange markierten Fassadenteilen ist eine Wohnnutzung im Bereich der I-Unterschreitung nur zulässig, wenn über eine Grundrissorientierung gewährleistet ist, dass mindestens ein Wohnraum in jeder Wohnung an eine weitere Fassade mit einer Besonnung von mindestens 1,5 Stunden/Tag angeordnet ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4. **Stellplätze und Anlagen zur Versorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

4.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der „Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis" (Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu ermitteln.

4.2. Abweichend von der Anlage 1 zu § 3 der Stellplatzsatzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans für Wohnungen eine Stellplatzverpflichtung (Art. 47 BayBO) wie folgt festgesetzt. Für alle Wohnungen ist unabhängig von der Wohnfläche je Wohnung 1 notwendiger Stellplatz nachzuweisen.

4.3. Die Befestigungen von oberirdischen nicht überdachten Stellplätzen sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflusswert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Natursteinpflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).

4.4. Anlagen der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, einschließlich Trafostationen, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind im gesamten Plangebiet zulässig.

5. **Niederschlagswasser, Versickerung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 und 16 d) BauGB)

5.1. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle eingeleitet werden.

5.2. Die Errichtung von Rückhalte- und Versickerungsanlagen, wie etwa offene Sickermulden zur Versickerung von Wasser aus Niederschlägen sind in den Baugebieten und in den festgesetzten privaten Grünflächen, nicht aber in der in der Planzeichnung ausgewiesenen Ausgleichsfläche 1 A zugelassen.

5.3. Sickermulden sind zum Erhalt der Sickerleistung regelmäßig zu pflegen, bewachsen zu halten und bei Verschlammung oder Verdichtung der Sickerfläche mit Stoffen/Bodenaustausch zu ersetzen.

5.4. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ermittelte und auf dieser Grundlage in den Baufenstern MU 1 bis MU 4 festgesetzten maximal zulässige Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit 1.3. bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

6. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen als befristete Festsetzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB)

6.1. Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich" bezeichnete Fläche ist demensprechend (gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen EFA und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RASt) baulich auszugestalten.

6.2. Ein- und Ausfahrten an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mit Ausnahme von solchen für Rettungsfahrzeuge nicht zulässig. Diese Festsetzung ist bis zum 01.09.2029 befristet. Danach dürfen diese hergestellt werden.

7. **Grünordnung** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20 und 25 a/b BauGB)

7.1. Grünordnung allgemein

7.1.1. Baumschutz
Die in der Planzeichnung als „zu erhalten" festgesetzten Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artengleich in der Qualität "viermal verpflanzt, Stammdurchmesser mind. 20-25 cm" zu ersetzen. Alle als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind, wenn angrenzend Baumaßnahmen stattfinden, während der Bautätigkeit mit entsprechenden Schutzmaßnahmen auszustatten. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

7.1.2. Neupflanzungen
Die durch Planzeichen als „neu zu pflanzen" gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.
Baumpflanzungen sind gemäß den Regelungen der ZTV-Vegtr-MU auszuführen. Eine gegenüber der Plandarstellung veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen ist zulässig.
In Belagsflächen werden Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² festgesetzt. Diese sind offen und begrünt anzulegen oder, falls nötig, mit einer befahrbaren, frei tragenden und dadurch ein Verdichten des Wurzelraumes verhindernden und wasserdurchlässigen Abdeckung zu versehen. In Belagsflächen ist ein stabiler Anflächenbau vorzusehen.

Bei Neupflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume I., II. und III. Wuchsordnung:Hochstämme oder mehrstämmige Solitäre, mind. dreimal verpflanzt,Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm, mit Ballen.
- Sträucher:verpflanzter Strauch, Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

7.1.3. Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen
Die privaten Grünflächen sowie die begrünten Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sind, bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt, spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

7.2. Private Grünflächen

7.2.1. Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen zu bepflanzen, durch Ansaaten, Stauden- und/oder Gehölzpflanzungen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Einrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind auf den privaten Grünflächen zulässig (vgl. Ziffer 5.2.).

7.2.2. Die als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen" und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern" gekennzeichneten Flächen am Grillgraben und an der Goldach sind von jeglicher Bebauung und von Nebenanlagen freizuhalten. Die Anlage von Oberflächenversickerungen oder -betestigungen sowie die temporäre Nutzung als Ausstellenlennlrichtungsfläche oder Baufeld sind dort nicht zulässig. Ausgenommen sind die für den Bau der dort Planzeichen festgesetzten Brücken notwendigen Baufelder.
Die Flächen sind als Flächenbereiche zur Entwicklung naturnaher Waldflächen bzw. herzustellen und extensiv zu pflegen. Für die durch Planzeichen festgesetzten ergänzenden Baum- und Strauchpflanzungen ist gebietsheimisches Pflanzgut gemäß der Artenliste in Festsetzung Nr. 7.7. zu verwenden. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Überbereiche sind als artenreiche Hochstaudenfluren oder Großseggenriede zu erhalten oder neu anzulegen unter Verwendung von gebietsheimischem Saat- oder Pflanzgut.

7.3. Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke

7.3.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke der Urbanen Gebiete sind durch Bepflanzung mit Gehölzen, mit Stauden oder durch Ansaat zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder Stellplätze dienen.

7.3.2. Die oberirdischen, nicht überdachten Stellplätze sind durch die Neupflanzung von je einem Baum pro fünf Stellplätze zu begrünen.

7.3.3. Entlang der Ludwigstraße ist eine Baumreihe aus schmalkronigen Bäumen II. Wuchsordnung, z. B. Winter-Linde der Sorte 'Erecta (Tilia cordata 'Erecta) zu pflanzen.

7.3.4. Im Urbanen Gebiet MU4 sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen an der Nordgrenze eine freiwachsende Hecke und an der Grenze zu den Grundstücken Flurnummern 53, 53/5, 53/6 und 53/8 ein Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. Dabei sind für mindestens 75% der Gehölze standortgerechte heimische arten zu verwenden.

7.4. Verkehrsbegleitgrün
Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsgrün" festgesetzte Fläche ist als extensive artenreiche Blumenwiese zu gestalten. Hierzu ist sie mit arten- und kräuterreichem gebietsheimischen Saatgut anzusäen und durch extensive Mahd zu pflegen.

7.5. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

7.5.1. Die Fassaden des im Urbanen Gebiet MU4 vorgesehenen Parkhauses sind mit Kletterpflanzen im Pflanzabstand von maximal 2 zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

7.5.2. Bei allen Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist auf mindestens 30% der Dachfläche eine Begrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Die Ausführung als Solarextensivdach-Gründach bzw. die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik -und/oder Solaranlagen (auch aufgeständert) ist zulässig und reduziert nicht die anrechenbare Gründachfläche.

7.6 Nächtliche Beleuchtungen der Straßen, Wege und Freianlagen sind insekten- und fledermausschonend auszuführen. D. h. unnötige Lichtemissionen auf umliegende Vegetationsbestände werden vermieden. Es sind keine Leuchtmittel mit Streulicht zu verwenden, sondern Leuchten mit zielgerichteter Lichtverteilung und Leuchtmittel mit nur geringem kurzwelligem Strahlungsanteil, z. B. LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe < 3.000 Kelvin.Insbesondere in Richtung der Ausgleichsfläche 1A ist die Beleuchtung so weit wie technisch möglich abzuschirmen. Die Lichtkegel werden entsprechend ausgerichtet. Die Lichtpunkthöhe wird möglichst niedrig gewählt.Das Leuchtengehäuse ist gegen das Eindringen von Insekten geschützt.Die Weiteren gelten die Empfehlungen des Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

7.7. Artenlisten für Pflanzungen an Gewässern

Bäume I. Wuchsordnung:

Schwarz-Erle - Alnus glutinosa	Schwarz-Pappel - Populus nigra
Zitter-Pappel - Populus tremula	Silber-Weide - Salix alba

Bäume II. und III. Wuchsordnung:

Grau-Erle - Alnus incana	Trauben-Kirsche - Prunus padus
Sal-Weide - Salix caprea	Bruch-Weide - Salix fragilis
Berg-Ulme - Ulmus glabra	

Sträucher:

Eingriffliger Weißdorn - Crataegus monogyna	Pfaffenhütchen - Euonymus europaea
Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare	Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Purgier-Kreuzdorn - Rhamnus cathartica	Faulbaum - Rhamnus frangula
Schwarzwerdende Weide - Salix myrsinifolia	Purpur-Weide - Salix purpurea
Wasser-Schneeball - Viburnum opulus	

7.8. Vermeidung Grundwasserabsenkung Ausgleichsfläche 1 A
Die Errichtung von Kellern ist nur zulässig, wenn zuvor ein Nachweis, z. B. durch hydraulische Berechnung, erbracht wird, dass durch die Unterkellerung der Grundwasserspiegel im Bereich der Ausgleichsfläche 1 A nicht abgesenkt wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

8. **Bauliche Gestaltung** (§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

8.1. Im Urbanen Gebiet (MU) sind als Dachformen Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° (gemessen zur Waagerechten) zugelassen.

8.2. Orientierend an Artikel 44a der BayBO sind mindestens 30 % der Dachflächen im Baugebiet mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts zu belegen. Sie sind auf den Dachflächen um die realisierte Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Sie sind auch an Fassaden zulässig, wenn sie aus nächstnächsten, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.
Die mindestens nachzuweisende Fläche kann in der Summe nachgewiesen auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden. Die Fläche an der Fassade angebrachter Anlagen kann mit eingerechnet werden.

8.3. Klima- und Belüftungsanlagen sind zulässig und müssen an Außenwänden zulässig. Sie sind in dem einem Sichtschutz zu umgeben.

8.4. Werbeanlagen dürfen in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 eine Größe von jeweils 2,0 m² nicht überschreiten. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen gehören unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden. auflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.

8.5. In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sind Einfriedungen nur in Form von dicht hinterpflanzten Holzstaketen-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäunen ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen. Zäune sind für Kleintiere durchgängig, d.h. mit einem Abstand von mindestens 15 cm oder enter einer Maschen- bzw. Gitterweite über der Bodenoberfläche von mindestens 15 x 15 cm herzustellen. Einfriedungen, die ausschließlich aus Pflanzungen bestehen, dürfen eine Höhe von bis zu 2,0 m nicht überschreiten.

8.6. An der Grenze der festgesetzten Ausgleichsfläche zu den Urbanen Gebieten MU2 und MU3 mit privaten Grünflächen sind Einfriedungen aus optisch durchlässigem Material wie z.B. Maschendraht- oder Stabgitterzäune mit einer Höhe von mindestens 1,2 m und maximal 1,5 m zu errichten.

9. **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen** (§ 9 Abs. 1Nrn. 20 und 25 a/b, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

9.1 1 A:
Auf der durch Planzeichen festgesetzten „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind alle vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind als stehendes oder liegendes Totholz auf der Fläche zu belassen. Teile umgefallener Bäume oder herabgefallener Äste, die auf den Grundstücken der Urbanen Gebiete oder den privaten Grünflächen liegen, dürfen entfernt werden. Eine forstliche Nutzung von Ersatzbäumen Waldbestandes, die zu einer Verringerung des Totholzanteiles führt, ist nicht zulässig.
Die bestehenden artenarmen Wiesenflächen und Brennnesselfluren sind zunächst über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren durch verschürige Mahd ab Mai mit Mähgutabfuhr auszuagern. Nach Erreichen des gewünschten Aushagerungszustands erfolgt eine Artanreicherung durch Nachsaat von standortangepassten arten- und kräuterreichen gebietseigenem Saatgut für je nach Standort - segen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen bzw. artenreiche Flachland Mähwiesen frischer Standorte.
Zur Unterhaltungspflege ist die Wiese zwei- bis dreischürig zu mähen. Der erste Schnitt soll dabei in der ersten Junihälfte erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren und zuvor einige Tage zum Trocknen liegen zu lassen. Bei Mähgängen der zwei bis drei Schnitte zuvor nach Rehkitzen und Vogelbruten abzusuchen und die entsprechenden Bereiche ggf. von der Mahd auszunehmen. Bei jedem Schnitt sind alternierend 10-15 % der Wiesenfläche als Brachstreifen zu belassen. Unter der Baumgruppe aus sieben Bäumen (siehe Legende) ist eine Zeitpunkt der Gehölzverjüngungen auf den Grundstücken Flurnummern 60/8 und 60/6 die Wiese nur einschürig ab 01. August zu mähen.
Die Einfriedungen an der Grenze zu den Baugebieten MU2 und MU3 gemäß Festsetzung Nr. 8.6. sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen auf der Fläche 1 A mit freiwachsenden Hecken aus Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, heimische arten zu verwenden.
Die Pflanzung erfolgt im Dreieckverband mit Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.
Die Ausgleichsfläche 1 A hat eine Flächengröße von 16.832 m² und eine Kompensationsleistung von 60.041 Wertpunkten. (-> Begründung)

9.2. 1 A_{CEF}:
Innerhalb der Ausgleichsfläche 1 A sind folgende, mit „1 A_{CEF}" bezeichnete Gehölzpflanzungen mindestens 2 Jahre vor der Beseitigung der Gehölze, die auf den Grundstücken Flurnr. 60/8 und 60/6 wachsen, umzusetzen:
Entlang der Schwaiger Straße ist eine Baumreihe aus 10 12 Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) zu pflanzen. Weiterhin ist innerhalb der Wiesenfläche eine Baumgruppe aus sieben Schwarz-Erlen (Alnus glutinosa) und Trauben-Kirschen (Prunus padus) zu pflanzen. Es sind gebietsheimische Hochstämme der Pflanzqualität mindestens viermal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 20-25 cm, mit Ballen, zu verwenden.
Nördlich und südlich der Baumgruppe ist eine fünfreihige Hecke aus Sträuchern folgender Arten zu pflanzen:
Straucharten für Heckenpflanzung 1 A_{CEF}:

| | |