GEMEINDE HALLBERGMOOS

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 88.1

„Produktives Quartier südlich der Dornierstraße“

SATZUNGSTEXT

(D. Festsetzungen, E. Hinweise, F. Verfahrenshinweise, Beipläne)

Bearbeitung:

03 Arch.GmbH
Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München
Tel: +49 89 54034840, Fax: +49 89 5403484010
kontakt@03arch.de

Planwerkstatt Karlstetter
Ringstr. 7, 84163 Marklkofen
Tel: +49 87 32-2763, Fax: +49 87 32-939508
Karlstetter-Marklkofen@t-online.de

Entwurfsfassung vom: 08.09.2026

D. Festsetzungen durch Text

D1 Geltungsbereich

Es werden gemäß Planzeichnung die Geltungsbereiche 1, 2 und 3 festgesetzt. Die Festsetzungen D2 - D15 gelten für den Geltungsbereich 1, die Festsetzungen D16 (Ausgleichsflächen) für die Geltungsbereiche 2 und 3.

D2 Art der baulichen Nutzung

D2.1 Art der baulichen Nutzung: Urbane Gebiete (MU)

D2.1.1 Für den südlichen Teil des Geltungsbereichs werden zwei Urbane Gebiete (MU), MU1 und MU2, gemäß §6a BauNVO, festgesetzt. Das MU1 besteht aus den Teilbaugebieten MU 1(1), MU 1(2), MU 1(3) und MU 1(4). Das MU2 besteht aus den Teilbaugebieten MU 2(1), MU 2(2), MU 2(3), MU 2(4) und MU 2(5).

D2.1.2 Im Teilbaugebiet MU 1(1) sind Gebäude mit Wohnnutzungen nicht zulässig.

D2.1.3 Wohnungen im Erdgeschoss sind in Gebäuden entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Gestaltungsrichtlinie „Quartiersplatz West“ und „Quartiersplatz Ost“ nicht zulässig.

D2.1.4 Einzelhandelsbetriebe sind nur in Form von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig.

D2.1.5 Die Ausnahme für Tankstellen wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

D2.1.6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind ausschließlich in den Teilbaugebieten MU 1(1) und MU 2(5) zulässig.

D2.2 Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet (GE)

D2.2.1 Für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs wird ein Gewerbegebiet (GE), GE 1, gemäß §8 BauNVO, festgesetzt. Das GE 1 besteht aus den Teilbaugebieten GE 1(1), GE 1(2) und GE 1(3).

D2.2.2 Betriebe des Einzelhandels sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen von im Plangebiet ansässigen Handwerks-, Produktions- und sonstigen Gewerbebetrieben, sofern die Verkaufsstelle dem jeweiligen Betrieb räumlich und funktional zugeordnet, ihm gegenüber untergeordnet ist, dabei eine Verkaufsfläche von 99m² nicht übersteigt und ausschließlich oder überwiegend dem Verkauf der im Betrieb hergestellten, bearbeiteten oder verarbeiteten Waren dient.

D2.2.3 Die Ausnahme für Vergnügungsstätten wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sofern überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielende Angebote, Spielhallen, Spielcasinos und Wettbüros betroffen sind.

D2.2.4 Tankstellen sind nicht zulässig.

D2.2.5 Die Ausnahme für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

D2.2.6 Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht zulässig.

D3 Maß der baulichen Nutzung

D3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

D3.1.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

D3.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

D3.2.1 Die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

D3.2.2 Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche mitzurechnen.

D3.3 Vollgeschosse

D3.3.1 Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

D3.3.2 Garagengeschosse in sonst anders genutzten Gebäuden sind auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen. Sie bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Satz 1 und 2 sind nicht auf anderweitig genutzte Geschosse innerhalb dieser Gebäude anzuwenden.

D3.4 Höhenentwicklung

D3.4.1 Die höchstzulässige Wandhöhe wird gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Die maximalen Wandhöhen (WH) (oberer Bezugspunkt) beziehen sich auf die folgenden Höhenkoten (unterer Bezugspunkt):

GE 1(1)	456,45m.ü.NHN
GE 1(2)	456,35m.ü.NHN
GE 1(3)	456,35m.ü.NHN
MU 1(1)	456,63m.ü.NHN
MU 1(2)	456,40m.ü.NHN
MU 1(3)	457,10m.ü.NHN
MU 1(4)	456,69m.ü.NHN
MU 2(1)	456,39m.ü.NHN
MU 2(2)	456,54m.ü.NHN
MU 2(3)	456,45m.ü.NHN
MU 2(4)	456,72m.ü.NHN
MU 2(5)	456,45m.ü.NHN

Der obere Bezugspunkt der Wandhöhen wird durch den Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut definiert. Bei Dächern mit einer Attika bildet der obere Abschluss der Attika den oberen Bezugspunkt. Bei geneigten Dächern bildet der obere Abschluss der Firstlinie den oberen Bezugspunkt.

D3.4.2 Für Teilbereiche des MU 1(1) und MU 2(5) gilt darüber hinaus jeweils eine Mindestwandhöhe gemäß Eintragung in der Planzeichnung. Die Mindestwandhöhe bezieht sich auf den mit dem Punkt D3.4.1 jeweils festgesetzten unteren Bezugspunkt.

D3.4.3 Die festgesetzte Wandhöhe darf durch technische Dachaufbauten, Aufbauten zur Dachflächennutzung (Geländer, Sonnenschutz, Windschutz, Pflanzgefäße etc.), Treppenhäuser und Aufzüge bis zu einer Höhe von maximal 3,50m überschritten werden. In Bereichen mit einer festgesetzten maximalen Wandhöhe von 40m darf eine Überschreitung bis maximal 498,00m ü. NHN erfolgen. Technische Dachaufbauten und Aufbauten zur Dachflächennutzung sind um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

D4 Überbaubare Grundstücksflächen, Baulinien und Baugrenzen, Überbauungen

D4.1 Die im Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen können für notwendige Licht- und Lüftungsschächte bis zu einer Tiefe von 1,5m überschritten werden.

D4.2 Ausnahmsweise dürfen Vorbauten wie Balkone, Erker, Loggien und vor die Außenwand hervortretende Bauteile wie Vordächer und Gesimse entlang der Straßenverkehrsflächen und im Bereich der Plätze „Quartiersplatz Nord“, „Quartiersplatz West“ und „Quartiersplatz Ost“ die festgesetzten Baugrenzen oder Baulinien um bis zu 0,75m überschreiten. Dabei muss unter hervortretenden Bauteilen eine lichte Höhe von mindestens 3,0m, unter Vorbauten eine lichte Höhe von mindestens 4,0m gegenüber dem Niveau der darunterliegenden Straßen- bzw. Platzflächen eingehalten werden.

D4.3 Ausnahmsweise dürfen Vorbauten wie Balkone, Erker, Loggien und vor die Außenwand hervortretende Bauteile wie Vordächer und Gesimse die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen entlang von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen um bis zu 1,5m überschreiten. Dabei muss eine lichte Höhe von mindestens 3,5m zum Niveau der darunterliegenden begrünten Flächen einhalten werden.

D4.4 Unterhalb der Geländeoberfläche liegende Gebäude oder Gebäudeteile können von den im Plan festgesetzten Baulinien zurückweichen.

D5 Nebenanlagen

D5.1 Nebenanlagen gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und Baulinien zulässig.

D5.2 Im Bereich „Quartiersplatz Nord“ sind untergeordnete E-Ladestationen in dem im Beiplan „BPL_01 Ladestation“ definierten Bereich auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zulässig.

D5.3 Ausnahmsweise sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien zulässig.

D5.4 Die im MU 1(1) und MU2(5) jeweils festgesetzten Mindestmaße für Wandhöhen müssen bei Nebenanlagen gemäß §14 BauNVO nicht eingehalten werden.

D6 Bauliche Gestaltung

D6.1 Dächer, Dachaufbauten und Dachbegrünung

D6.1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Flachdächer sowie Shed-, Parallel- und Grabendächer zulässig. In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind Flachdächer sowie Sattel-, Shed-, Parallel- und Grabendächer zulässig. Ein technisch notwendiges Gefälle bei Flachdächern für die Entwässerung ist bis zu 5 % zulässig.

D6.1.2 Flachdächer sind zu begrünen. Der Umfang ermittelt sich nach denjenigen Flächen, die verbleiben, wenn von der Brutto-Dachfläche die Flächen für anderweitige Dachnutzungen, Konstruktions- und Technikflächen, technisch oder baurechtlich notwendige Randabstände und darüber hinaus Flächen, die für eine Begrünung ungeeignet sind, abgezogen werden.

Zu anderweitigen Dachnutzungen zählen nachfolgend aufgeführte oder diesen ähnliche Dachnutzungen:

- Dachgärten inkl. der dafür notwendigen Dachausstiege in Verlängerung der gemeinschaftlichen Treppenhäuser

- dem vorübergehenden Aufenthalt dienende Dachflächen, beispielsweise in Form einer Aussichtsterrasse, Außengastronomie oder eines, auch gewerblichen, Sportangebots.

- Aufbauten, die der Belichtung darunterliegender Geschosse dienen inkl. der dafür notwendigen Randabstände.

D6.1.3 Die Mindestsubstratstärke für Dachbegrünungen liegt in den Urbanen Gebieten bei 15 cm, im Gewerbegebiet bei 10 cm. Bei einer extensiven Dachbegrünung ist eine artenreiche Dachsaatmischung aus heimischen Kräutern und Blühstauden zu verwenden. Bei einer intensiven Dachbegrünung (Substratstärke ab 25 cm) sind heimische Pflanzen bzw. heimisches Saatgut zu verwenden.

D6.1.4 Technische Dachaufbauten mit Ausnahme der Anlagen zur Nutzung des Sonnenlichts sind nur zulässig, sofern sie der Nutzung in den Gebäuden dienen.

D6.1.5 Private, gemeinschaftliche und öffentlich zugängliche Dachterrassen sind zulässig.

D6.2 Fassadenbegrünung

D6.2.1 Fassaden sind mit ausdauernden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Eine Mindestbegrünung von 20% der jeweiligen Fassadenfläche eines Baukörpers ist sicherzustellen. Davon abweichend ist bei Fassaden mit einem Fensterflächenanteil von kleiner 20% eine Mindestbegrünung von 50% der jeweiligen Fassadenfläche eines Baukörpers sicherzustellen. Zulässig sind boden- und fassadengebundene Systeme.

D6.2.2 Von der Regelung gem. D6.2.1 ausgenommen sind Fassaden in Ausrichtung zu Straßenräumen, deren Baulinien bzw. Baugrenzen unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sowie Fassaden entlang der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Gestaltungsrichtlinie „Urbane Platzsituation“.

D6.2.3 Ausnahmsweise kann von der Regelung gem. D6.2.1 abgewichen werden für:

- Fassaden mit einem Flächenanteil für Fensteröffnungen und PV-Nutzung von größer 70%,
- Fassaden mit Gebäudeöffnungen für An- und Ablieferverkehr von über 75% der Gesamtlänge,
- Fassaden, bei denen aufgrund brandschutzrechtlicher Bestimmungen eine Fassadenbegrünung nicht umsetzbar ist.

D6.3 Werbeanlagen

D6.3.1 Sich bewegende Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und ausschließlich an Gebäuden und Umfassungsmauern mit einer Höhe von mindestens 3 m zulässig. Die Errichtung von Werbeanlagen über der realisierten Wandhöhe ist nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Stelen und Masten mit einer maximalen Höhe von 5m zulässig, wenn ortgestalterische Gründe dem nicht entgegenstehen.

D6.3.2 Werbeanlagen auf den Dachflächen sind zulässig, wenn sie aus dem öffentlich zugänglichen Stadtraum nicht einsehbar sind, auch dann, wenn sie nicht im Zusammenhang mit der Stätte der Leistung erstellt werden.

D6.4 Einfriedungen

D6.4.1 Einfriedungen sind entweder als Mauern oder als Zäune zulässig. Sie sind ausschließlich innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

D7 Stellplätze, Quartiers- und Tiefgaragen, Zu- und Ausfahrten

D7.1 Stellplätze

D7.1.1 KFZ-Stellplätze

Bei der Errichtung von Anlagen, für die ein Zu- oder Abfahrtsverkehr mit Kraftfahrzeugen zu erwarten ist, sind Stellplätze herzustellen. Bei der Änderung oder Nutzungsänderung von Anlagen sind, wenn dadurch ein zusätzlicher Zu- oder Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, Stellplätze herzustellen. Gemäß Art. 81(1) Nr. 4 BayBO wird die Zahl notwendiger Stellplätze anhand des nachfolgenden, gebietsspezifischen Stellplatzschlüssels festgesetzt:

Gewerbe	
Produzierendes Gewerbe, Handwerk, Montage	1 Stpl. je 178m² Geschossfläche ¹
Lager- und Logistikbetriebe	1 Stpl. je 229m² Geschossfläche ¹
Forschung	1 Stpl. je 145m² Geschossfläche ¹
Büro/Dienstleistung	1 Stpl. je 76m² Geschossfläche ¹
Beherbergungsbetriebe	1 Stpl. je 57m² Geschossfläche

Wohnen	
Wohngebäude allgemein	1 Stpl. je 65m² Geschossfläche ²
Studentisches Wohnen	1 Stpl. je 86m² Geschossfläche ²
² maximal jedoch 2 Stellplätze je Wohneinheit bei freifinanziertem und maximal 0,5 Stellplätze je Wohneinheit bei gefördertem Wohnungsbau.	

Sonstiges	
Restaurant/Gastronomie	1 Stpl. je 17m² Geschossfläche
Nahversorgung	1 Stpl. je 14m² Geschossfläche
Kantine	1 Stpl. je 328m² Geschossfläche
KiTa	1 Stpl. je 31m² Geschossfläche

Die Geschossfläche ist gem. §20(3) BauNVO zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind vollständig mitzurechnen.

Die Maximalanzahl der notwendigen Stellplätze ist durch die Maximalanzahl der Anlage zum §20 der GaStellV begrenzt.

Für Nutzungen, welche nicht in dieser Liste enthalten sind, ist die Anzahl der notwendigen Stellplätze nach der Satzung der Gemeinde Hallbergmoos über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis (Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos) in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung gültigen Fassung zu ermitteln.

D7.2 Zu- und Ausfahrten

D7.2.1 Korridorbereiche für Zu- und Ausfahrten werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

D7.2.2 Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen sind in die Gebäude zu integrieren.

D8 Abstandsflächen

D8.1 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

D9 Energie

D9.1 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind allgemein zulässig.

D9.2 Je Gebäude sind Flächen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie nachzuweisen. Der Umfang ermittelt sich nach denjenigen Flächen die verbleiben, wenn von der Brutto-Dachfläche die Flächen für anderweitige Dachnutzungen gem. D 6.1.2, Konstruktions- und Technikflächen, technisch oder baurechtlich notwendige Randabstände und darüber hinaus Flächen, die für eine PV-Belegung ungeeignet sind, abgezogen werden. Alternativ kann teilweise oder vollständig eine äquivalente Fläche auch an geeigneten Fassadenflächen nachgewiesen werden.

D9.3 Bei Herstellung auf Flachdächern sind Solar-Gründach Systeme zu verwenden. Auf Flachdächern sind die Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie um das die realisierte Wandhöhe des jeweiligen Gebäudes übersteigende Maß von den Außenkanten der darunter liegenden Dachfläche zurückzusetzen.

D9.4 Auf geneigten Dächern sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie in gleicher Neigung wie die darunterliegende Dachfläche herzustellen.

D9.5 Um negative Auswirkungen auf den Flugverkehr auszuschließen, sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausschließlich in den in der nachfolgenden Matrix definierten Ausrichtungen und Neigungen mit moderaten (gelb) oder schwachen/keinen Blendwirkungen (grün) zulässig. Ausnahmen von den definierten Ausrichtungen und Neigungen sind möglich, sofern nachgewiesen wird, dass keine erhebliche Blendwirkung auf den Flugverkehr stattfindet.

		Modulneigung in °								
		5	10	15	20	25	30	35	40	45
Azimut In °	0									
	20									
	40									
	60									
	80									
	100									
	120									
	140									
	160									
	180									
	200									
	220									
	240									
	260									
	280									
	300									
	320									
	340									

D10 Dienstbarkeitsflächen

D10.1 Gemäß Eintragungen in der Planzeichnung sind die entsprechend gekennzeichneten Flächen mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Mindestbreite von Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit beträgt 2,20m, die Mindestbreite für Flächen mit einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit beträgt 2,80m.

D11 Abgrabungen und Aufschüttungen

D11.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Abgrabungen und Aufschüttungen in dem Maße zulässig, welches zur Herstellung notwendiger Gefälle für die örtliche Entwässerung erforderlich ist. Darüber hinaus sind Abgrabungen für die Ausbildung von Retentions- und Versickerungsmulden zulässig. Das herzustellende Gelände muss schwellenlos an die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Gestaltungsrichtlinien "Urbane Platzsituation" angrenzen. Im Übergang zu Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Gestaltungsrichtlinien „Grüne Mitte“, „Grüne Fugen“ und „Siedlungsrand“ sind Absätze von maximal 50cm zulässig.

D11.2 Auf Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Abgrabungen für die Ausbildung von Retentions- und Versickerungsmulden zulässig. Zur gestalterischen Geländemodellierung sind Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 2,50m zulässig.

D12 Wasserwirtschaft

D12.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist örtlich zu versickern. Ein Mindestabstand der Muldensohle zum mittleren höchsten Grundwasserstand MHGW von 80cm ist einzuhalten.

D12.2 Notwendige Eingriffe in den Pförreraugraben bedürfen einer wasserrechtlichen Gestattung nach §68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Durch die Eingriffe darf die Gewässerbreite nicht eingeengt werden. Beidseitig des Gewässers sind Böschungen vorzusehen.

D13 Immissionsschutz

D13.1 Verkehrslärm (Straßenverkehr/Fluglärm)

D13.1.1 In den Gewerbegebieten GE 1(1) bis GE 1(3) und in den Urbanen Gebieten MU 1(1) bis MU 1(4) und MU 2(1) bis MU 2(5) sind für alle Fassaden, hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Ziffer 3.16 der DIN 4109 befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen in der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den eingeführten technischen Bestimmungen eingehalten werden. Bei der Dimensionierung des Schallschutzes der Außenbauteile der Gebäude sind die Immissionen durch Fluglärm mit zu berücksichtigen.

D13.1.2 Entlang von Fassaden und Gebäudeteilen der Gewerbegebiete, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 65 dB(A) tags auftreten (im Beiplan „BPL_02 Immissionsschutz GE tags (1)“ orange gekennzeichnete Fassadenbereiche), sind beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 3.16 der DIN 4109 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Die Vorgabe nach Satz 1 entfällt, sofern die Räume über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Seite (Beurteilungspegel ≤ 65 dB(A) tags) ausreichend belüftet werden können.

D13.1.3 Entlang von Fassaden und Gebäudeteilen in den Urbanen Gebieten, an denen Verkehrslärmpegel von mehr als 49 dB(A) nachts auftreten (im Beiplan „BPL_02, Immissionsschutz MU nachts (2)“ orange gekennzeichnete Fassadenbereiche), sind beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden schutzbedürftige Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 3.16 der DIN 4109 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Die Vorgabe nach Satz 1 entfällt, sofern die Räume über ein Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Seite (Beurteilungspegel ≤ 49 dB(A) tags) ausreichend belüftet werden können.

D13.1.4 Die schallgedämmten Lüftungseinrichtungen nach den Ziffern D13.1.2 und D13.1.3 sind beim Nachweis des Schallschutzes nach DIN 4109 zu berücksichtigen und so zu bemessen, dass das resultierende Schalldämmmaß gemäß DIN 4109 nicht verschlechtert wird.

D13.1.5 Entlang von Fassaden und Gebäudeteilen in den Urbanen Gebieten, an denen die Vorsorgewerte von 64 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts überschritten sind (im Beiplan „BPL_02, Immissionsschutz MU, (3) tags und (4) nachts“ rot gekennzeichnet) ist die Anordnung schutzbedürftiger Aufenthaltsräume im Sinne der Ziffer 3.16 der DIN 4109 von Wohnnutzungen nicht zulässig.

D13.2 Anlagenlärm

D13.2.1 In den Gewerbegebieten sind zum Schutz der benachbarten Bebauung nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche folgende maximal zulässigen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilbaugebiet	Grundfläche innerhalb der Baugrenzen (ca.) [m²]	Emissionskontingent	
		Tag	Nacht
GE 1(1)	8.600	66	48
GE 1(2)-West	23.200	67	50
GE 1(2)-Ost	20.500	66	44
GE 1(3)	2.800	65	43

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen im bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren erfolgt nach Kapitel B.8 der DIN 45691.

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B sind folgende Zusatzkontingente nach DIN 45691 zulässig:

Richtungssektor	Zusatzkontingent ZK [dB(A)]	
	Tag (06.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
A	0	+ 9
B	0	0

D13.2.2 D13.2.1 gilt auch für die Änderung oder Erweiterung von Betriebsteilen und Anlagen.

D14 Grünordnung

D14.1 Allgemeine Bestimmungen

D14.1.1 Die Bepflanzung und Begrünung des Planungsgebiets ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

D14.1.2 Befestigte Freiflächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Grundstücksnutzung notwendig sind. Sie sind wasserdurchlässig herzustellen, soweit dies funktional möglich ist.

D14.1.3 Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen für:
Bäume 1. Ordnung (Endwuchshöhe > 20m): 20-25cm Stammumfang (StU),
Bäume 2. Ordnung (Endwuchshöhe 10 - 20m): 18-20cm StU. Es sind ausschließlich standortgerechte und klimaresiliente Arten zu verwenden.

D14.1.4 Bäume 1. Ordnung in Belagsflächen sind in spartenfreien, offenen, durchwurzelbaren Pflanzflächen von mindestens 24m² Grundfläche zu pflanzen, bei Bäumen 2. Ordnung von mindestens 12m². In Platzflächen, Straßenverkehrsflächen sowie nicht überbaubaren Flächen innerhalb von Baugrenzen sind überdeckte Baumgruben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen notwendig ist.

D14.2 Öffentliche Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

D14.2.1 Der uferbegleitende Gehölzbestand des Pförreraugrabens innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit Kennzeichnung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist vollständig zu erhalten. Möglich Beschädigungen und Einengungen der Kronen- und Wurzelräume sind zu vermeiden. Ausfallende Gehölze sind durch Neupflanzungen gleicher Wuchsordnung oder Sicherung der Naturverjüngung zu ersetzen. Partielle Rückschnitte für die Sicherung vitaler Bestände oder aus Gründen der Verkehrssicherung und Gewässerunterhaltung sind unter Berücksichtigung naturschutzrechtlicher Maßgaben zulässig. Im Übrigen sind die Flächen als artenreiches Extensivgrünland mit gebietsheimischem Saatgut zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

D14.2.2 Ausnahmen vom Punkt 14.2.1 sind im Zusammenhang mit den Maßnahmen zur Errichtung des Knotenpunktes Planstraße/B301 und zur Ertüchtigung des Knotenpunktes Dornierstraße/B301 zulässig, wenn dies für die Bauausführung erforderlich ist. Eingriffe sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Uferrand-vegetation ist nach Abschluss der Tiefbauarbeiten wiederherzustellen.

D14.2.3 Die öffentlichen Grünflächen mit der Bezeichnung „Straßenbegleitgrün“ sind als Extensivwiese mit Versickerungsmulden anzulegen und mit gebietsheimischem Saatgut anzusäen.

D14.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Gestaltungsrichtlinien

D14.3.1 Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Gestaltungsrichtlinie „Grüne Mitte“ und „Grüne Fugen“ sind auf mindestens 50% ihrer Fläche als naturnahe Vegetationsflächen mit Gehölzgruppen, Stauden und arten- bzw. kräuterreichen Extensivwiesen zu entwickeln. Für Gehölzgruppen und Stauden sind heimische, gebietseigenen Pflanzen zu verwenden. Extensivwiesen sind mit gebietsheimischem Saatgut anzusäen. Pro angefangenen 230 m² ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Der Anteil an Bäumen 1. Ordnung muss mindestens 50 % betragen. Heimische Arten sind zu bevorzugen.

D14.3.2 Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Gestaltungsrichtline „Urbane Platzsituation“ sind als baumüberstandene Aufenthaltsbereiche zu entwickeln. Dabei sind mindestens 15% der Fläche als Grüninseln anzulegen. Auf dem Quartiersplatz Nord ist mindestens ein zu pflanzender Baum pro angefangene 200 m², auf dem Quartiersplatz West mindestens ein Baum pro angefangene 250 m² und auf dem Quartiersplatz Ost mindestens ein Baum pro angefangene 150 m² zu pflanzen. Der Anteil an Bäumen 1. Ordnung muss jeweils mindestens 70 % betragen.

D14.3.3 Die im Plan festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Gestaltungsrichtline „Siedlungsrand“ sind auf mindestens 65% ihrer Fläche als Extensivwiese mit Baumgruppen zu entwickeln. Es sind ausschließlich heimische, gebietseigene Pflanzen zu verwenden. Innerhalb der Flächen mit der Bezeichnung „Siedlungsrand Süd“ ist pro angefangene 220m² mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Der Anteil an Bäumen 1. Ordnung muss mindestens 50% betragen.

D14.3.4 Innerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche des GE 1(2) sind mindestens 25 Baumpflanzungen herzustellen. Der Anteil an Bäumen 1. Ordnung muss mindestens 50% betragen.

D14.3.5 Bei Baufeldern mit Wohnnutzung ist pro angefangenen 300 m² der nicht überbauten Fläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen. Der Anteil an Bäumen 1. Ordnung muss jeweils mindestens 50 % betragen.

D14.4 Öffentliche Verkehrsflächen

D14.4.1 Die Straßenräume der öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß nachfolgender Maßgaben mit Bäumen 1. und 2. Ordnung zu begrünen. Der Anteil an Bäumen 1. Ordnung muss jeweils mindestens 75 % betragen.

Mindestanzahl zu pflanzende Bäume in den Verkehrsflächen:

- „Dornierstraße“: 30
- „Planstraße“: 60
- „Vorhaltefläche Anschluss Südwest“: 8
- „Vorhaltefläche Anschluss Südost“: 4
- „Vorhaltefläche Anschluss Ost“: 3

D15 Umweltschutz

D15.1 Maßnahmen zum Artenschutz

D15.1.1 Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind somit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird.

D15.1.2 Beleuchtungsanlagen sind auf den für den jeweils zulässigen Verkehr, sowie den für den jeweils ordnungsgemäßen Betrieb der Nutzungen erforderlichen Umfang zu beschränken und nach den folgenden Maßgaben insektenschonend zu errichten und zu betreiben: Es sind nur Leuchtmittel mit einer warmweißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) zulässig. Sicherheitsbeleuchtungen wie z.B. Beleuchtungen an Fußgängerüberwegen dürfen von dieser Farbtemperatur abweichen. Es sind ausschließlich voll abgeschlossene Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur bis maximal 60° C zulässig. Streulicht ist zu vermeiden. Zu diesem Zweck sind Leuchten nach oben abzuschirmen und blendfrei nach unten auszurichten. Zusätzlich ist die Leuchtpunkthöhe so niedrig wie möglich zu wählen. Die Intensität ist zu minimieren, soweit dies die Anforderungen an die Sicherheit des jeweils zulässigen Verkehrs ermöglichen.

D16 Ausgleichsflächen

D16.1 Dem Bebauungsplan werden Ausgleichsflächen zugeordnet. Diese werden als Geltungsbereiche 2 und 3 festgesetzt und gliedern sich jeweils in die Teilflächen A1 und A2.

D16.2 Die Teilflächen A1 sind als artenreiches Extensivgrünland (BNT G214) wie folgt zu entwickeln:

- Aufbau einer stark zehrenden Hauptfrucht ein Jahr vor Herstellung,
- Pflügen, Eggen, Saatbettbereitung,
- Übertragung von Mähgut aus artenreichen, regionalen Spenderflächen oder Ansaat von autochthonem Heudrusch bzw. Saatgut (Mindestanteil Kräuter 70%) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

Die Pflege ist in den ersten 2 Jahren nach Anlage wie folgt vorzunehmen:

- Schröpfschnitte bei Bedarf (z.B. bei starkem Aufkommen von Ackerunkräutern); Abfuhr des Mähguts,
- Neophytenbekämpfung bei Bedarf
- Ziehen von Weiden- und Pappelanflug bei Bedarf

Die Pflege ist in den Folgejahren wie folgt vorzunehmen:

- zweimalige Mahd/Jahr mit Mähgutabfuhr. Erste Mahd: Ende Juni bis Mitte Juli, Zweite Mahd: Anfang bis Ende September,
- jeweils Aussparung wechselnder Teilflächen von ca. 25 Prozent nach Erreichen des gewünschten Artenspektrums (ca. 5 Jahre),
- ggfs. Anpassung des Pflegeregimes zur Erhaltung des Kräuterreichtums in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.

D16.3 Die Teilflächen A2 sind als extensiv bewirtschafte Äcker mit seltener Segetalvegetation (BTN A13) wie folgt zu entwickeln:

- Anbau Sommergerste,
- Saatreihenabstand min. 30 cm,
- Ausbringung von ca. 50 % der üblichen Saatgutmenge,
- keine Düngung; kein Pestizideinsatz; keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.3. bis 1.7.,
- ergänzend Ansaat von Ackerwildkräutern als Initialmaßnahme; nur autochthones Saatgut
- zu verwendende Arten sind:
  Sommer-Adonisröschen (Adonis aestivalis)
  Kornblume (Centaurea cyanus)
  Acker-Rittersporn (Consolida regalis),
  Gewöhnlicher Erdrauch (Fumaria officinalis)
  Kleiner Frauenspiegel (Legousia speculum veneris)
  Acker-Wachtelweizen (Melampyrum arvense)
  Acker Vergissmeinnicht (Myosotis arvensis)
  Saatmohn (Papaver dubium)
  Klatschmohn (Papaver rhoeas)
  Acker-Hahnenfuß (Ranunculus arvensis)
  Acker-Röte (Sherardia arvensis)
  Acker-Lichtnelke (Silene noctiflora)
  Acker-Hellerkraut (Thlaspi arvensis)

Die Pflege ist in den Folgejahren wie folgt vorzunehmen:

- Dreifelderwirtschaft mit Sommergetreide - Wintergetreide (keine Wintergerste) - Brache,
- Saatreihenabstand min. 30 cm,
- Ausbringung von ca. 50 % der üblichen Saatgutmenge,
- keine Düngung, kein Kalken, keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.3. bis 1.7.,
- wiederholte Ansaat von Ackerwildkräutern bei Bedarf

D16.4 Das Monitoring ist wie folgt vorzunehmen.

Jährliche Erfassung:

- Pflegekontrolle,
- Stör- und Problemarten,
- strukturelle Entwicklung,
- Brutbestand Feldlerche,
- Dokumentation und Hinweise zur Anpassung der Entwicklungspflege,
- unaufgeforderte Zuleitung des Berichts an die untere Naturschutzbehörde.

Erfassung alle fünf Jahre:

- Floristische Kartierung Zieltypen G214 und A13,
- Dokumentation und ggfs. Hinweise zur Anpassung der Entwicklungspflege,
- unaufgeforderte Zuleitung des Berichts an die untere Naturschutzbehörde.

D16.5 Die Flächen sind an das Ökoflächenkataster des Bayerisches Landesamts für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern zu melden. Die Sicherung hat durch Funktionszuweisung und Nutzungsbestimmungen sowie Eintragung im Grundbuch (dingliche Sicherung als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und Reallast, jeweils zu Gunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Freising) zu erfolgen.

E Hinweise durch Text

E1 Kommunale Satzungen

Für den Geltungsbereich gelten die kommunalen Satzungen, sofern durch den Bebauungsplan keine abweichenden Festsetzungen getroffen sind.

E2 Baubeschränkungen und Bauschutzbereiche

E2.1 Anbauverbots- und Baubeschränkungszone entlang der Bundesstraße B301:
Entlang der Bundesstraße B301 ist mit einem Abstand von 20m zum äußeren Fahrbahnrand der B301 eine Anbauverbotszone gemäß §9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und mit einem Abstand von 40m zum äußeren Fahrbahnrand der B301 eine Baubeschränkungszone gemäß §9 (2) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vorhanden. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.
Seitens des staatlichen Bauamts Freising wird eine Zustimmung für Hochbauten innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 FStrG in Aussicht gestellt, sofern diese nach den Maßgaben des Bebauungsplans errichtet werden.

E2.2 Anlagen zur Außenwerbung sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

E2.3 Schutzzone Jetleitung OMV:
Parallel zur Bundesstraße B301 verläuft die Jetleitung Feldkirchen-Flughafen FJS München der OMV Deutschland, Haiminger Straße 1, 84489 Burghausen. Die zugehörige Schutzzone samt Beschränkungen ist zu beachten.

E2.4 Bauschutzbereich Flughafen München und geringe Entfernung zu Flugsicherungseinrichtungen:
Der Geltungsbereich befindet sich im Bauschutzbereich des Flughafen Münchens. Die rechtlichen Vorgaben gemäß § 12 LuftVG sind zu beachten. Durch die geringe Entfernung zu den Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen können je nach Art und Höhe der Bebauung Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) berührt werden. Bauvorhaben sind zur Einzelfallprüfung unter Angabe von Bauhöhen der zuständigen Luftfahrtbehörde vorzulegen.

E2.5 Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen:
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans tangiert den Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18a Abs. 1 a LuftVG. Mit dem Bauantrag erfolgt eine Prüfung der Unterlagen durch das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung. Hierzu sind im Lageplan die genauen Eckkoordinaten der Gebäude anzugeben. Ansichten sind zu bemaßen. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Luftamt Südbayern sowie dem Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung wird empfohlen.

E2.6 Hindernisfreiheit (§ 12 LuftVG):
Der Einsatz von Baugeräten, Kränen und anderweitige temporäre Gerätschaften, deren höchster Punkt eine Höhe von 513 m.ü.NN überschreiten, ist vorab mit dem Luftamt Südbayern abzustimmen.

E2.7 Inner Horizontal Surface nach EASA/ICAO:
Die Inner Horizontal Surface nach EASA/ICAO liegt bei 498,00 m.ü.NHN. Gebäude, deren höchster Punkt einem Niveau von 498,00 m.ü.NHN nahekommt, sind ggf. mit einer Signalisierung für den Flugverkehr auszustatten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Luftamt Südbayern sowie dem Bundesamt für Flugsicherung wird empfohlen.

E3 Boden/Altlasten/Kampfmittel

E3.1 Die Böden im Projektgebiet sind großflächig mit abfallrechtlich relevanten Arsen-Gehalte im Feststoff und im Eluat (Z 1.2 bis Z 2) belastet. Dabei handelt es sich um geogene Hintergrundbelastungen, insbesondere in der Ackerkrume, wie auch der Rotlage. Darüber hinaus wurden abfallrechtlich relevante TOC-Gehalte nachgewiesen. Weitere Informationen sind den orientierenden Baugrunduntersuchungen zum Bebauungsplan (KSM Baumanagement GmbH, 20.11.2025) zu entnehmen. Ein Wiedereinbau, respektive eine Wiederverwendung kann im Rahmen des Verfüll-Leitfadens (Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, StMUV, Stand: 15.07.2021) erfolgen. Darüber hinaus sind die Handlungsempfehlungen „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt sind zu beachten. Grundsätzlich kann ein Wiedereinbau in der näheren Umgebung, mit vergleichbaren geogenen Vorbelastungen möglich sein. Nähere Aussagen zu den erwarteten Mengen sind im Massenkonzept Bodenaushub (KSM Baumanagement, 22.06.2026) ersichtlich. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit den entsprechenden Fachbehörden, der Verwertungsgemeinschaft und ggf. auch der Autobahn GmbH ist empfehlenswert, um eine Verwertung in geplanten oder in absehbarer Zeit durchzuführenden Sondermaßnahmen (z.B. Rekultivierungen, Lärmschutzmaßnahmen etc.) umsetzen zu können.

E3.2 Die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist zu beachten. Grundsätzlich sind Erdarbeiten ausschließlich bei geeigneten Witterungsverhältnissen und mit geeigneten Werkzeugen und Maschinen auszuführen. Durch Maschineneinsatz verdichteter Boden ist nach Abschluss der Arbeiten wieder aufzulockern. Erdarbeiten sind durch eine Sachverständige nach §18 BBodSchG zu begleiten. Diese legt nach sensorischen Gesichtspunkten die Separierung auffälliger Bodenpartien fest und weist die ausführende Firma entsprechend an.
Separiertes Material ist auf den ausgewiesenen Bereitstellungsflächen in Halden von ca. 200 m³ bis 500 m³ Größe aufzusetzen und nach den Vorgaben der LAGA Richtlinie PN 98 durch die begleitende Gutachterin zu beproben. Die Analysenergebnisse sind nach den einschlägigen Richtlinien zu beurteilen.
Je nach Ergebnis der Untersuchungen ist der weitere Weg des Aushubmaterial festzulegen, mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen und zu dokumentieren. Die Verwertung des beprobten Materials ist zu begleiten, externe Wege sind zu dokumentieren. Die Belegung der Bereitstellungsflächen mit Aushub ist fortlaufend mittels Haufwerksplänen zu dokumentieren. In diesen sind

für die Haufwerke der jeweilige Status sowie ggf. vorgegebene Verwertungen sowie Einstufungen/Analysenergebnisse darzustellen. Die Massenströme, insbesondere auch der Verlauf und die Örtlichkeit des Wiedereinbaus, sind zu dokumentieren und in entsprechenden Plänen darzustellen. Nach Abschluss der Maßnahmen ist eine Gesamtdokumentation zu erstellen.

E3.3 Ein Großteil des Siedlungsbereiches ist im Hinblick auf Kampfmittel bereits freigegeben. Auf den verbleibenden Flächen ist eine Sondierung im Zuge des Bauvollzugs vorzunehmen. Einzelheiten sind der Kampfmittelfreigabe vom 11.11.2025 des Ingenieurbüros Buchwieser Geotechnik KMR-GmbH zu entnehmen. Für den Bereich der Bundesstraße liegen gesonderte Kampfmitteluntersuchungen aus bereits durchgeführten Umbaumaßnahmen seitens des Staatlichen Bauamts Freising vor. Die hierbei getroffenen Einschätzungen unterscheiden sich in Teilen. Eine Verifizierung der Inhalte in Vorbereitung der Umbaumaßnahmen an der B301 wird empfohlen.

E4 Schallschutz

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb der Lärmschutzzone B des Regionalplans München (14). Auf die immissionstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Peter Mutard Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz mbH (PMI GmbH) vom 04.09.2026 wird hingewiesen.

E5 Örtliche Versickerung, Eingriffe in wassersensible Bereiche und das Grundwasser

E5.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser ist gemäß Vorgaben des Wasserwirtschaftsamts München vorrangig mittels Mulden zu versickern. Für Nutzungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Mulden vorzugsweise innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit den Gestaltungsrichtlinien „Grüne Mitte“, „Grünfugen“ und „vorläufiger Siedlungsabschluss“ vorzusehen und in deren Gestaltung einzubinden. Bei geometrischen Zwängen kann im Ausnahmefall auf technische Versickerungslösungen (z.B. Versickerungsrinnen) zurückgegriffen werden. Auf den öffentlichen Verkehrsflächen „Dornierstraße“, „Planstraße“, „Vorhaltefläche Anschluss Südwest“ und „Vorhaltefläche Anschluss Südost“ sind Versickerungsmulden, in Kombination mit Baumpflanzungen, straßenbegleitend herzustellen. Auf der öffentlichen Verkehrsfläche „B301“ sind Versickerungsmulden straßenbegleitend, innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen herzustellen. Im Hinblick auf die zunehmende Magnitude und Frequenz von Starkregenereignissen ist eine Vergrößerung der Muldenkapazität zur örtlichen Versickerung von 20% zu empfehlen. Auf das Ingenieurgeologische Gutachten zur Versickerung, KSM Baumanagement GmbH, 03.09.2026 sowie den Gestaltleitfaden („Retention außerhalb der Baufelder“, S.108f.) wird hingewiesen.

E5.2 Ergänzend gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagwasser in das Grundwasser (TRENGW) in Verbindung mit der Niederschlagwasserfreistellungsverordnung (NWFreiV). Auf das Ingenieurgeologische Gutachten zur Versickerung, KSM Baumanagement GmbH, Vorabzug vom 03.09.2026 wird hingewiesen.

E5.3 Anlagen der Gebäudebegrünung in wassersensiblen Bereichen:
Beim Einsatz der Materialien zur Anlage einer Gebäudebegrünung ist darauf zu achten umweltverträgliche und biozidfreie Dachbahnen zu verwenden. Geeignet sind insbesondere Polyolefin-Bahnen (FPO/TPO), EPDM-Bahnen sowie wurzelfeste Bitumenbahnen mit geringer stofflicher Belastung. Durch den Einsatz biozidfreier Produkte, welche mit dem Umweltzeichen „Blauer Engel" versehen sind, kann eine zusätzliche Behandlung des Dachabflusses vermieden werden.

E5.4 Aufgrund des hohen Grundwasserstands im Plangebiet bedürfen Gebäudeteile, welche in das Grundwasser eingreifen (z.B. Keller, Tiefgaragen, Fundamente etc.) gegebenenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Gleiches kann für eine temporäre Bauwasserhaltung, sowie der thermischen Grundwassernutzung gelten. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Landratsamt Freising, SG 41 Wasserrecht, ist zu empfehlen.

E5.5 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen wird auf die allgemeinen Sorgfaltspflichten gemäß § 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Anforderungen des § 62 Abs. 1f. WHG, die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) und die Anzeigepflicht gemäß§ 40 AwSV hingewiesen.

E6 Landwirtschaftlich genutzte, benachbarte Grundstücke

E6.1 Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch über das übliche Maß hinausgehend, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

E6.2 Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken sind so durchzuführen, dass bei der Nutzung der landwirtschaftlichen Grundstücke keine Beeinträchtigungen, vor allem durch Schatteneinwirkung und Wurzelwerk entstehen. Außerdem sind die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB zu berücksichtigen.

E7 Artenschutz

Baumfällungen dürfen zum Schutz von Verletzung und Tötung nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Ausnahmen sind nur im Rahmen der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (BNatSchG) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich.

E8 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DschG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder den Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

E9 Vorbeugender Brandschutz

Auf das Konzept zum vorbeugenden Brandschutz, Kersken+Kirchner GmbH, 28.08.2026 wird hingewiesen.

E10 Energiekonzept

Auf das Energieversorgungskonzept, IB Hausladen, 05.08.2025, wird hingewiesen. Die Vorzugsvarianten des Energieversorgungskonzepts zum Bebauungsplan nutzen strombasierte Technologien und Fernwärme. Vorgaben zum Ausschluss der thermischen und elektrischen Energieversorgung von Gebäuden durch die örtliche Verbrennung von Energieträgern sind zu beachten. Ausnahmen, z.B. zur Nutzung von Prozessenergie oder für Backup-Systeme, sind möglich.

E11 Erschließungsplanung

E11.1 In neu zu errichtenden, bzw. umzubauenden Straßen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung notwendiger Sparten vorzusehen. Eine frühzeitige Abstimmungen mit den jeweiligen Spartenträgern wird empfohlen. Der ungehinderte Zugang zu den jeweiligen Sparten ist sicherzustellen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, Beschädigungen der vorhandenen Sparten zu vermeiden. Etwaige Anweisungen der Spartenträger (z.B. Kabelschutzanweisungen) sind einzuholen und zu beachten.

E11.2 Im Bezug auf die vorgesehenen Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" hingewiesen.

E12 DIN-Normen

Alle zitierten und mit Verweisen gekennzeichneten DIN-Normen liegen bei der Bauverwaltung der Gemeinde Hallbergmoos, Rathausplatz 1, 85399 Hallbergmoos, zur Einsicht bereit. Darüber hinaus können sie über den Beuth-Verlag, Berlin bezogen werden.

F Verfahrenshinweise

F1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 18.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88.1 beschlossen.

F2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Vorentwurfsfassung vom 20.11.2025 erfolgte durch öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.12.2025 bis 27.01.2026.

F3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig mit der Vorentwurfsfassung vom 20.11.2025 unter Fristsetzung bis zum 27.01.2026 beteiligt.

F4 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt sowie im Internet veröffentlicht.

F5 Beteiligung der Behörden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.09.2026 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB vom _____ unter Fristsetzung bis zum _____ beteiligt.

F6 Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos beschließt per Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung.

Hallbergmoos, den _____

_____

Benjamin Henn

Erster Bürgermeister (Siegel)

F7 Ausgefertigt,

Hallbergmoos, den _____

_____

Benjamin Henn

Erster Bürgermeister (Siegel)

F8 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan in der Fassung vom _____ wurde am _____ ortsüblich bekannt gegeben. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zur öffentlichen Einsicht bereitgehalten, über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Hallbergmoos, den _____

_____

Benjamin Henn

Erster Bürgermeister (Siegel)

Bereich mit einer Zulässigkeit von untergeordneten E-Ladestationen außerhalb der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen



BPL_01
Bebauungsplan Nr. 88.1
Gemeinde Hallbergmoos
Beiplan Ladestation

M 1:500
D 08 09 2026

(1) Bereiche mit Überschreitung eines Verkehrslärm-Beurteilungspegels von 65 dB(A) in den Gewerbegebieten
Tag (6.00 - 22.00 Uhr)

≤ 65 dB(A) tags
> 65 dB(A) tags

(2) Bereiche mit Überschreitung eines Verkehrslärm-Beurteilungspegels von 49 dB(A) in den Urbanen Gebieten
Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)

≤ 49 dB(A) nachts
> 49 dB(A) nachts

(3) Bereiche mit Überschreitung eines Verkehrslärm-Beurteilungspegels von 64 dB(A) in den Urbanen Gebieten
Tag (6.00 - 22.00 Uhr)

≤ 64 dB(A) tags
> 64 dB(A) tags

(4) Bereiche mit Überschreitung eines Verkehrslärm-Beurteilungspegels von 55 dB(A) in den Urbanen Gebieten
Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)

≤ 55 dB(A) nachts
> 55 dB(A)nachts

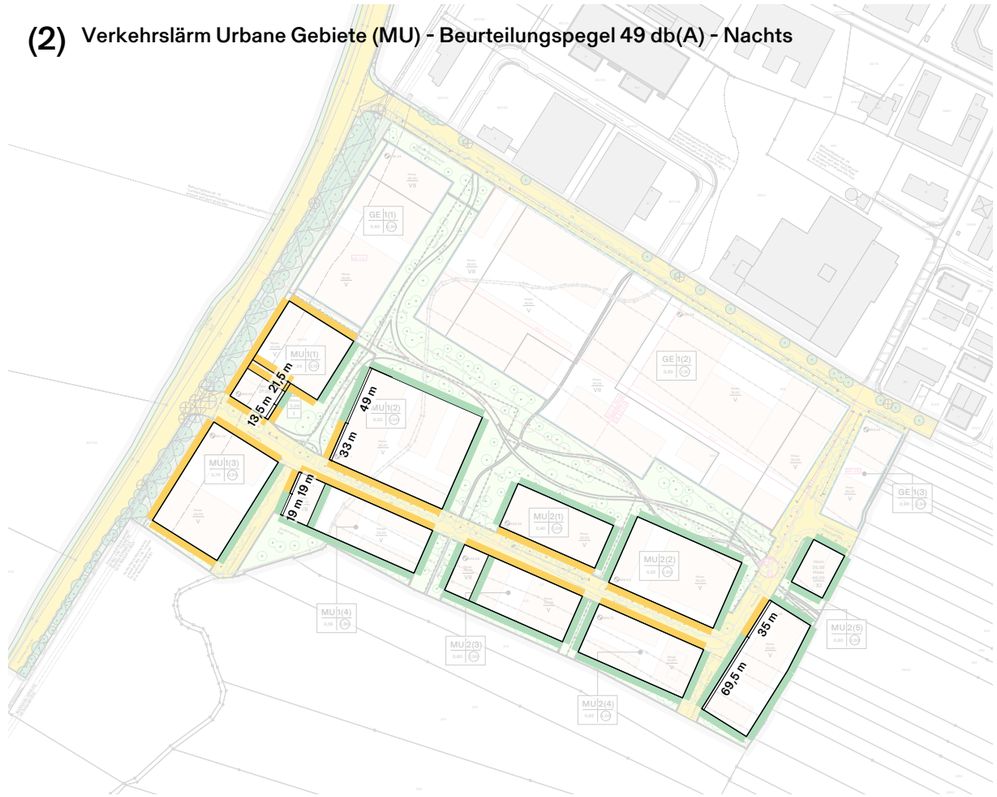
BPL_02
Bebauungsplan Nr. 88.1
Gemeinde Hallbergmoos
Beiplan Immissionsschutz

M 1:5000
D 08 09 2026

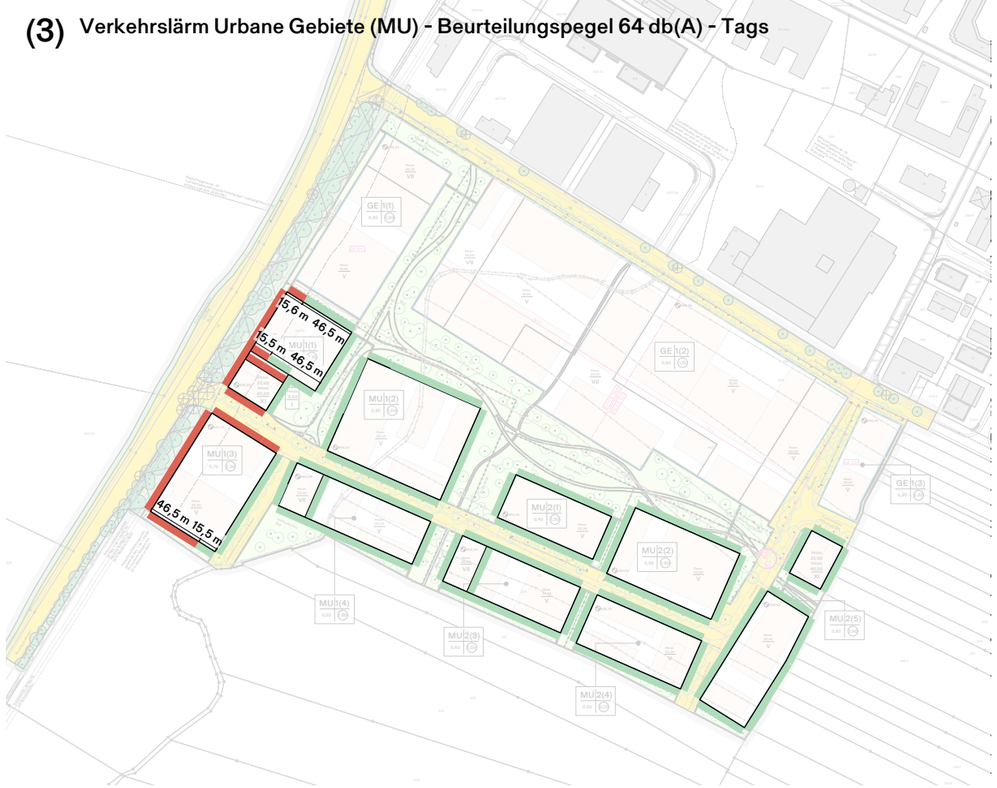
(1) Verkehrslärm Gewerbegebiete (GE) - Beurteilungspegel 65 db(A) - Tags



(2) Verkehrslärm Urbane Gebiete (MU) - Beurteilungspegel 49 db(A) - Nachts



(3) Verkehrslärm Urbane Gebiete (MU) - Beurteilungspegel 64 db(A) - Tags



(4) Verkehrslärm Urbane Gebiete (MU) - Beurteilungspegel 55 db(A) - Nachts

