



Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erlässt die Gemeinde Hallbergmoos folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden gemäß der im beigefügten Lageplan eingezeichneten Fläche in den angrenzenden Innenbereich gem. § 34 BauGB einbezogen.

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Soweit für ein Gebiet des festgelegten Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

§ 3 Planfestsetzungen

Siehe Lageplan M 1:1000

§ 4 Textliche Festsetzungen

1. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit max. 0,40 festgesetzt.

2. Grünordnung

2.1 Baumschutz

Der in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzte Baum (Stiel-Eiche) ist in seinem Bestand zu sichern. Wenn angrenzend Baumaßnahmen stattfinden, so ist der Wurzelraum des Baumes vor Eingriffen in den Boden und vor Verdichtungen zu schützen. Der Wurzelraum

erstreckt sich im Bereich der Kronentraufe zuzüglich 1,5 m darüber hinaus. Diese Fläche ist während der Bautätigkeiten mit entsprechenden Schutzmaßnahmen (Baumschutzzaun) auszustatten. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“. Bei Absterben ist der Baum artengleich in der Qualität "viermal verpflanzt, Stammdurchmesser mind. 20-25 cm“ zu ersetzen.

2.2 Neupflanzungen

2.2.1 Pflanzungen von Einzelbäumen

Auf den künftigen Baugrundstücken ist mindestens ein Baum 1. oder 2. Ordnung je angefangene 300 m² Hausgrundstück zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Absterben ist der jeweilige Baum artengleich in der unten genannten Pflanzqualität zu ersetzen. Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume 1. Ordnung	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
Bäume 2. Ordnung	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche oder Süß-Kirsche in Sorten
<i>Salix caprea mas</i>	Sal-Weide
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme
<i>Malus domestica</i>	Kulturapfel in Sorten
<i>Pyrus communis</i>	Kulturbirne in Sorten
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge in Sorten

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume 1. Ordnung / Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 18-20.
- Bäume 2. Ordnung inkl. Obstbäume/ Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, StU 16-18.

2.2.2 Pflanzung von Hecken

An der Nordgrenze des Geltungsbereiches auf den Grundstücken Flurnummern 233 und 233/9 sind mindestens 5 m breite, zwei- bis dreireihige Hecken aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen als Heister zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind als freiwachsende Hecken ohne Formschnitt zu entwickeln. Abgestorbene Gehölze sind artgleich in der unten genannten Pflanzqualität zu ersetzen.

Die Arten sind aus untenstehender Liste auszuwählen.

Botanischer Name	Deutscher Name
Bäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche oder Süß-Kirsche in Sorten
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix caprea mas	Sal-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume: leichter Heister, verpflanzt, Mindestpflanzgröße 100 -125 cm.
- Sträucher: verplanter Strauch, 3-4 Triebe, Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm.

2.3 Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke

Die nicht überbauten Flächen der künftigen Baugrundstücke sind durch Bepflanzung mit Gehölzen, mit Stauden oder durch Ansaat zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht als Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten oder als Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO dienen.

2.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsmaßnahme 1 A

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab einen Ausgleichsbedarf von 1.937 Wertpunkten. Zur Kompensation wird die Ausgleichsmaßnahme 1 A auf dem gemeindeeigenen Grundstück Flurnummer 703/3 Teilfläche, Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Sie hat eine Flächengröße von 277 m² und eine Kompensationsleistung von 1.939 Wertpunkten.

Das gesamte Grundstück Flurnummer 703/3 wurde im Jahr 2003 als kommunaler Ausgleichsflächenpool angelegt. Ausgangszustand war ein intensiv genutzter Acker. Entwicklungsziel ist die Neuanlage einer artenreichen Flachland-Mähwiese mittlerer bis nährstoffreicher Standorte des Biotop- und Nutzungstyps G212-GU651L nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung. Hierzu wurde im Herbst 2003 eine magere kräuterreiche Glatthafermischung angesät. Zur Aushagerung wird derzeit eine drei- bis vierschürige Mahd mit Mähgutabfuhr durchgeführt. Bei Mähgängen vor dem 15. Juni ist die Fläche zuvor nach Rehkitzen und Vogelbruten abzusuchen und bei positivem Befund sind entsprechende Teilflächen von der Mahd auszusparen. Nach Erreichen des gewünschten Aushagerungserfolges wird eine Nachsaat mit einer gebietseigenen arten- und kräuterreichen Frischwiesenmischung durchgeführt. Nach Erreichen des Zielzustands wird die Wiese zwei- bis dreischürig nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr gemäht. Vor Abfuhr ist das Mähgut einige Tage zum Trocknen liegenzulassen, damit sich die Kräuter aussamen können.

§ 5 Hinweise

a) Landwirtschaft

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Nutzung gelegentlich Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen auftreten können; diese sind zu dulden.

b) Niederschlagswasserbeseitigung

Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

c) Artenschutz

Bei der Bebauung der bisher unbebauten Grundstücke sowie bei sonstigen Baumaßnahmen im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung „Kochstraße“ sind folgende Maßnahmen durchzuführen, die notwendig sind, um artenschutzrechtliche Tatbestände nach § 44 BayNatSchG zu vermeiden:

1 V: Alle Gehölzbeseitigungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Nach der Baufeldfreimachung ist baldmöglichst, spätestens jedoch bis zum Beginn der Vogelbrutzeit, d.h. bis 01. März mit der Bautätigkeit zu beginnen. Ist dies aus organisatorischen Gründen nicht möglich, so sind Maßnahmen zur Vermeidung der Ansiedlung von Vogelbruten im bereits geräumten Baufeld durchzuführen, z.B. konsequente Beseitigung von aufkommender Vegetation oder sehr kurzes Abmähen.

2 V: Alle zu fällenden Bäume sind vor Beginn der Winterschlafphase der Fledermäuse im Herbst vor der Fällung auf geeignete Quartiere für höhlen- und nischenbrütende Vögel sowie für Fledermäuse sowie auf Besatz zu prüfen. Nicht besetzte potenzielle Fledermausquartiere sind zu verschließen. Besetzte Quartiere sind mit einem Lappen so abzuhängen, dass die darin befindlichen Fledermäuse ausfliegen, aber nicht mehr einfliegen können. Nach erneuter Kontrolle des

Quartiers und bei negativem Befund kann der jeweilige Baum gefällt werden. Sind potenzielle Baumquartiere für die genannten Maßnahmen nicht erreichbar, so kann der Baum alternativ vorsichtig umgelegt und einige Tage liegen gelassen werden, bis ggf. vorhandene Fledermäuse ausgeflogen sind. Pro verloren gehendem Quartier sind, je nach Eignung, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Fällung des jeweiligen Baumes drei Fledermauskästen bzw. drei Vogelnistkästen an benachbarten Bäumen aufzuhängen.

- 3 V: Auf vogelgefährdende Glasflächen ist zu verzichten, insbesondere an Durchgängen und als Eckverglasung. Zudem sind ungegliederte Glasflächen mit über 1,5 m² Größe an den nach Norden hin ausgerichteten Gebäudeseiten sowie auf Grundstück Flurnr. 250/2 an den nach Westen und auf den Grundstücken Flurnr. 233/18 mit 233/8 nach Osten hin ausgerichteten Gebäudeseiten mit geeigneten, für Vögel sichtbaren Oberflächen auszuführen. Hierzu gelten die Hinweise des Leitfadens der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten, Beschluss 21/01 vom 19.02.2021 „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“.
- 4 V: Abzureißende Bestandsgebäude, auch Nebengebäude oder Unterstände, sind zuvor auf Vogelbruten sowie auf geeignete Fledermausquartiere und ggf. auf Besatz durch Fledermäuse zu kontrollieren. Bei Vorhandensein von Vogelbruten ist mit dem Abriss bis zu Beendigung der jeweiligen Brut zu warten. Bei einem Abriss der Gebäude im Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit (1. Oktober bis 28./29. Februar) entfällt die Kontrolle auf Vogelbruten. Kann eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse als Winterquartier nicht ausgeschlossen werden, erfolgt der Abriss der Gebäude nicht zur Zeit des Winterschlafs, d.h. nicht zwischen Mitte Oktober und Ende März. Kann einer Nutzung der Gebäude als Wochenstubenquartier nicht ausgeschlossen werden, so darf der Abriss nur vor oder nach der Wochenstubenzeit, d.h. nicht zwischen Anfang Mai und Ende August erfolgen. Im Fall anwesender Tiere sind in jedem Fall die weiteren Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörden am Landratsamt Freising abzustimmen.
- 5 V: Nächtliche Beleuchtungen der Fassaden, Zuwegungen und Freiflächen 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 kurzweiligem Strahlungsanteil, z. B. LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe < 3.000 Kelvin. Insbesondere in Richtung der freien Landschaft und von bestehenden Gehölzbeständen 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. Des Weiteren gelten die Empfehlungen des Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.