



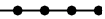














Präambel





folgenden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.93
"Adventureminigolf- und Padel-Tennis Anlage"
als
Satzung.

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 1. | Geltungsbereich | |
| 1.1 |  | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs |
| 2. | Art und Maß der Baulichen Nutzung | |
| 2.1 |  | Sondergebiet (§11 BauNVO) |
| 2.2 |  | Sondergebiet Padel/Minigolf |
| 2.3 | WH 6,30m | Maximale Wandhöhe in Meter z.B. 6,30m |
| 2.4 | 
456,30 | Unterer Bezugspunkt Wandhöhe |
| 2.5 | GR max
900m² | Maximale Grundfläche |

- | | | |
|------|---|--|
| | Bauweise, Baugrenzen | |
| 3.1 |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| 3.2 |  | Baugrenze |
| 4. | Gestaltung | |
| 4.1. | FD | Flachdach |
| 5. | Verkehrsflächen | |
| 5.1 |  | Ein- und Ausfahrt |
| 5.2 |  | Parflächen PKW/Fahrrad |
| 6. | Grünflächen, Bäume | |
| 6.1 |  | Zu pflanzende Gehölze mit Festlegung des Standortbereichs, Artenauswahl nach Artenliste Ziff. D5 |
| 6.2 |  | Zu pflanzende Gehölze außerhalb Geltungsbereich, Verlängerung Straßebäume, Artenauswahl nach Artenliste Ziff. D5 |
| 6.3 |  | Zu pflanzende Gehölze innerhalb Ausgleichsfläche, Artenauswahl siehe Begründung |
| 6.4 |  | Grünfläche (Mähwiese) |
| 6.5 |  | Zweckbestimmung Kleingolf |
| 6.6 |  | Zweckbestimmung Padelplatz |
| 6.7 |  | Straßenbegleitgrün |
| 6.8 |  | Grünfläche Ausgleich |
| 6.9 |  | Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche |

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- | | | |
|---|---|--|
| 1 |  | Grundstücksgrenze |
| 2 | 1356 | Flurstücksnummer |
| 3 |  | Vorschlag Baukörper |
| 4 |  | Vorhandener Baumbestand
außerhalb Geltungsbereich |
| 5 |  | Bestehender Graben
(zeitweise wasserführend) |

- ## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**

1.1 Die Art der Nutzung ist als Sondergebiet mit Zweckbestimmung Padel/Minigolf gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

1.2 Die festgelegte Wandhöhe ist in Bezug auf den Höhenfestpunkt zulässig. Die maximale Wandhöhe der Gebäude innerhalb der Baugrenze ist auf 6,30m festgelegt.

2. Nebenanlagen

Nebenanlagen und Anlagen im Sinne des §14 Bau NVO sind im Sondergebiet außerhalb festgesetzter Grünflächen und Ausgleichsflächen zulässig.

3. Dächer

3.1 Die Dachform wird als Flachdach oder flachgeneigtes Dach bis zu 12° festgesetzt.

3.2 Die tatsächliche Gesamthöhe darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie um 1,50m überschritten werden. Der Abstand der Photovoltaikanlage zur Außenseite der Umfassungsmauer muss mindestens der Überschreitung der Gebäudehöhe (FH) entsprechen.

4. Stellplätze

Die Stellplätze sind entsprechend der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, sowie deren Stellplatznachweis der Gemeinde Hallbergmoos in der jeweils geltenden Fassung auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

5. Werbeanlagen

Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Hallbergmoos in der jeweils geltenden Fassung.

6. Grünordnung

6.1 Entsprechend der planlichen und textlichen Festsetzungen sind Begrünung und Bepflanzung auszuführen und zu erhalten. Ausfälle bei Gehölzen sind nach den festgelegten Qualitäten zu ersetzen.

6.2 Unbebaute Flächen sind zu begrünen und zu gestalten. Befestigte Flächen sind nur für den unbedingt nötigen, funktionsgerechten Umfang zulässig.

6.3 Für die im Plan festgesetzten zu pflanzenden Einzelbäume sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Folgend sind zu verwendende Mindestqualitäten aufgeführt.

Baum 1. Ordnung	Baum 2. Ordnung	Baum 3. Ordnung
3xv mdB Stü 18-20	3xv mdB Stü 18-20	3xv mdB Stü 14-16

6.4 Die Anzahl der festgelegten Bäume ist bindend, der Standort kann jedoch falls technisch oder gestalterisch notwendig innerhalb des Geltungsbereiches verschoben werden.

7. Einfriedungen

7.1 Als Einfriedung wird eine offene Abgrenzung mittels Stabgitterzaun oder Maschenrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,80m festgesetzt und ist sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15cm auszuführen.

7.2 Die Einfriedung/Ballfangzaun der Padelplätze darf maximal eine Höhe von 6,00m aufweisen.

8. Aufschüttung und Abgrabung

Erbewegungen sind in geringem Maße zulässig, für Aufschüttung und Abgrabungen maximal 1,5m. Weitergehende Veränderungen wie Stützmauern oder ähnliches sind unzulässig.

9. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden, hierfür sollen sämtliche Beläge soweit technisch ausführbar als sickerfähige Beläge angelegt werden. Das Niederschlagswasser ist vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Bodenzone (begrünte Flächen, Mulden und Muldenrigolelemente) zu versickern. Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TrennGW) einzuhalten. Der Mindestabstand der Sohle des Sickerselementes zum anstehenden Grundwasser beträgt gemäß TrennGW 1,00 Meter. Nicht sickerfähige Böden unter die Mulden oder Rigolen sind bis zum anstehenden Kiesboden durch sickerfähiges Material zu ersetzen.

10. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Nach der naturschutzrechtlichen Eingriffregelung in der Bauleitplanung ergibt sich ein Bedarf an 3105 Wertpunkten. Für den Ausgleich wird die festgesetzte Fläche "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Ausgleichsfläche" angelegt als direkte Erweiterung des bestehenden Ausgleichs Ökofld/Nr. 170088 mit ca. 532m² B312 Einzelbäume/Baumreihen/Baumgruppen als Ausgleichsumfang.

D HINWEISE DURCH TEXT

1. **Bodendenkmalschutz**
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DsSchG und müssen dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich gemeldet werden.
 2. **Bodenschutz**
Die "Handlungsempfehlungen für den Umgang mit geogenem arsenhaltigen Böden" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt sind zu beachten.
 3. **Schallschutz**
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalluntersuchung durchgeführt. Die darin enthaltenen Ergebnisse sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.
 4. **Landwirtschaft**
In der Umgebung zeitweilig auftretende Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch am Wochenende und Feiertagen sind soweit die landw. Bewirtschaftung ordnungsgemäß erfolgt und nicht vermieden werden kann, zu dulden.
 5. **Artenschutzmaßnahmen**
Für die Durchführung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:
 - Schutzmaßnahmen während der Bauzeit für die bestehende Baumreihe am Enghoferweg
 - Vermeidung von vogelgefährdenden Glasflächen und Beachtung der Empfehlung "Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" (Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten Beschluss 21/01)
 - Außenbeleuchtung insektenfreundlich und streulicharm, entsprechend §11a BayNatSchG
 6. **Artenliste Gehölzpflanzen**

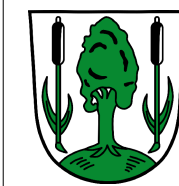
<u>Baum 1. Ordnung (>20m)</u>	
Quercus robur	Stieleiche
Tilia tomentosa	Silber-Linde
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum

<u>Baum 2. Ordnung (12-20m)</u>	
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Acer campestre	Feldahorn
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche

<u>Baum 3. Ordnung (7-12/15m)</u>	
Acer buergerianum	Reispalzhorn
Crataegus lavallei	Apfelorn
Fraxinus ornus	Manna-Esche
Parrotia persica	Persischer Eisenholzbaum
Malus evereste	Zierapfel 'evereste'
Malus tschonoskii	Zierapfel 'tschonoskii'
 7. **Artenliste Gehölzpflanzen/Ausgleich/Ökokonto**
Die Arten der Ausgleichspflanzung/Ökokontopflanzung orientieren sich an den Angaben der bereits ausgeführten Ausgleichsfläche Ökofld/Nr. 170088
 8. **Vogelschlag**
Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (u.A. in Kooperation mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND) verwiesen.
 9. **Beleuchtung**
Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (<3.000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken
 10. **DIN-Normen**
Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Bauverwaltung der Gemeinde Hallbergmoos zu den allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereit oder können bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamtes hinterlegt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 09.09.2025 die gemäß § 2 Abs. 1 BauGB Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
- Hallbergmoos, den
..... (Siegel)
Benjamin Henn, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Hallbergmoos, den
..... (Siegel)
Benjamin Henn, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 1 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.
- Hallbergmoos, den
..... (Siegel)
Benjamin Henn, Erster Bürgermeister

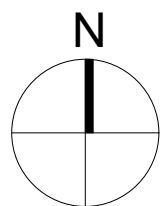
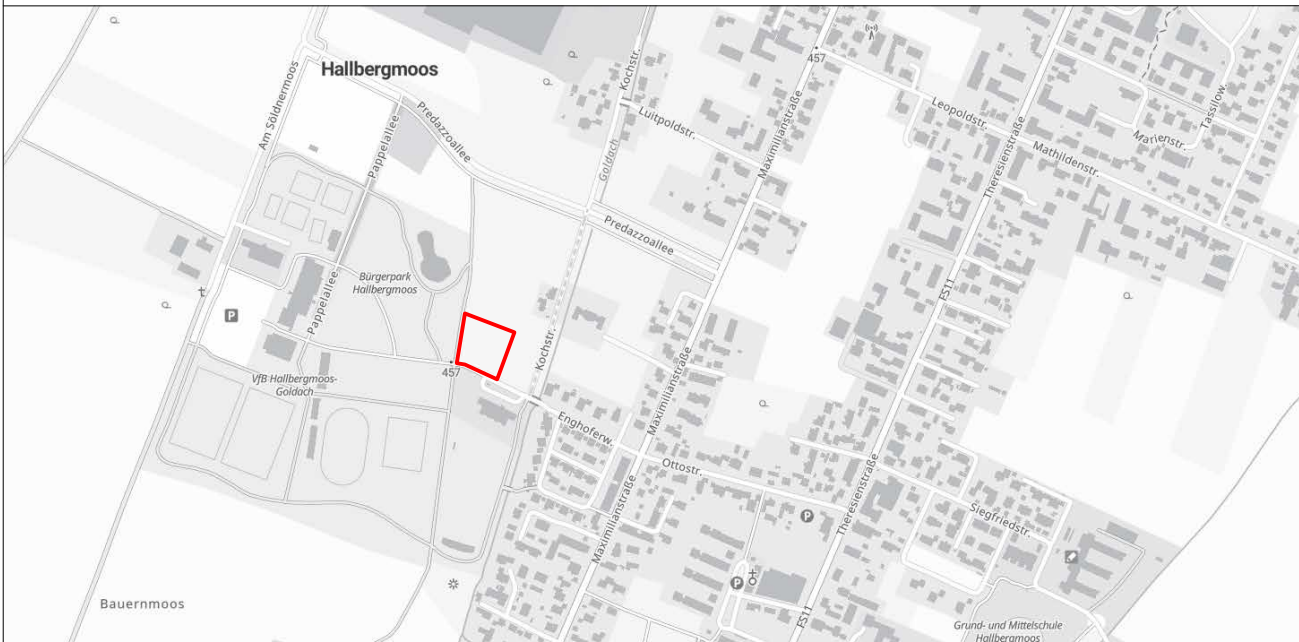


Gemeinde Hallbergmoos
Landkreis Freising


**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 93
"Adventureminigolf- und Padel-Tennis Anlage"**

Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan

Maßstab: 1:50
Plangröße: 970x594

Planverfasser:

Gemeinde Hallbergmoos
Rathausplatz 1
85399 Hallbergmoos

FREI Berger - Fuchs
 Landschaftsarchitekten PartG mbB
 Oberer Graben 3a
 85354 Freising
RAUM Tel.: 08161/ 14840-0

Grundlagen: ALKIS-Daten des Landesamts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Bebauungsplan Nr.38 "Sport und Freizeitzentrum Hallbergmoos"
Vermessungsplanung ASTHO GmbH vom 12.11.2025