

Planzeichnung M 1 : 500

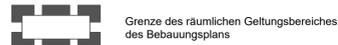


Gemeinde Hallbergmoos
 Bebauungsplan Nr. 80 "Naturbadeweier"
 mit Teiländerung Bebauungsplan Nr. 55 „Trasse Hallbergmoos Mitte“

Die Gemeinde Hallbergmoos, Landkreis Freising, erlässt auf Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. V. m. §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung, diesen Bebauungsplan als Satzung.

A Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Naturbadeweier" gemäß § 1 der Festsetzungen durch Text (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 1 BauNVO)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,35 (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 2 BauNVO)

WH 4,0 m Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, z. B. 4,0 m (§ 9, Abs. 1 BauGB)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



Baugrenze

4. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)



FD Flachdach

5. Grünflächen, Bäume



Baum zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Großer Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Mittelgroßer Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



Hecke 3-reihig, zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen; FSt = Fahrradstellplätze

B Hinweise durch Planzeichen



Begrünte Flächen auf Baugrundstücken



Vorgeschlagene Lage der Nutzungen des Naturbadeweiers, z.B. Wasserbecken



Vorgeschlagener Standort für Baumpflanzungen, große Bäume / mittelgroße Bäume



vorhandener Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs



Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 55 "Trasse Hallbergmoos Mitte"



Kfz-Stellplätze

C Festsetzungen durch Text

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im dargestellten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Naturbadeweier“ sind folgende Nutzungen zulässig

- Wasserbecken, Regenerationsbecken sowie sonstige bauliche und technische Anlagen, die für den Betrieb eines Naturbadewehrs erforderlich sind, z.B. Trockenfilter, Stege, Sprungfelsen, befestigte Spiellandschaften und Terrassen;
- Gebäude mit den Nutzungen Umkledekabine, sanitäre Anlagen, Pumpenkammer, Kasse sowie Abstell- und Geräteräume bis zu einer Grundfläche von insgesamt maximal 750 m²;
- ein Kiosk mit einer Grundfläche von maximal 30 m².

1.2 Die festgesetzte Wandhöhe bezieht sich auf das umliegende Gelände.

1.3 Im Sondergebiet darf die nach Plan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5 überschritten werden.

2 Bauliche Gestaltung

2.1 Im Sondergebiet sind für Gebäude ab einer Grundfläche von 20 m² nur Flachdächer zulässig. Ein technisch notwendiges Gefälle für die Entwässerung ist bis zu 10 % zulässig.

2.2 Flachdächer ab einer Größe von 20 m² sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 12 cm inkl. Dränschicht vorzusehen. Es ist eine artenreiche, für Dachbegrünung geeignete Saatgutmischung mit heimischen Kräutern und Blühstauden zu verwenden.

3 Nebenanlagen

3.1 Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die zur Versorgung des Planungsgebiets notwendigen Zuwegungen und Anlagen für die Feuerwehr.

3.2 Fahrradstellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Fahrradstellplätze zulässig. Davon abweichend sind innerhalb des Sondergebiets bis zu 50 Fahrradstellplätze als nicht überdachte Stellplätze außerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

3.3 Die Fahrradstellplätze sind in wasserdurchlässiger, begrünter Bauweise herzustellen, z.B. als Schotterterrassen, Rasenpflaster, Rasengitter oder wassergebundene Wegegedecke.

4 Grünordnung

4.1 Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen, Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

4.2 Innerhalb des Sondergebiets sind mindestens 22 große (Endwuchshöhe > 20 m) und 20 mittelgroße (Endwuchshöhe 10 – 20 m) standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Zulässige Arten und Mindestpflanzqualitäten: siehe Artenliste „Bäume auf den Freiflächen des Naturbadewehrs“.

4.3 Für die planlich als zu pflanzen festgesetzten Einzelbäume und die 3-reihige Hecke sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Zulässige Arten und Mindestpflanzqualitäten: siehe Artenliste „Baumhecke“.

4.4 Der Anteil befestigter Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

4.5 Bei Arbeiten in den Wurzelräumen der bestehenden Bäume sind die Vorgaben der DIN 18 920 und der RAS LP 4 zu beachten.

5 Einfriedungen, Stützmauern

5.1 Eine bauliche Einfriedung des Naturbadewehrs ist als offener Zaun aus Holz mit senkrechter Latung, Stabgitter oder verzinktem Maschendraht bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Der Zaun ist sockellos und mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm zu versehen.

6 Aufschüttungen und Abgrabungen

6.1 Aufschüttungen sind im funktional notwendigen Umfang zulässig

- im Bereich der Trockenfilter bis zu einer Höhe von 2,50 m;
- im Bereich von Sitzstufen / Liegeterrassen und der Liegewiese bis zu einer Höhe von 1,5 m;
- im Bereich der Spiellandschaften zu einer Höhe von 2,00 m;
- zum Anschluss des Planungsgebiets an das bestehende Geländeneiveau.

6.2 Abgrabungen sind im funktional notwendigen Umfang zulässig für die Errichtung der Wasserbecken bis zu einer Tiefe von 2,50 m.

7 Niederschlagswasserentsorgung

7.1 Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen ist in Form von Muldenversickerungen in den benachbarten Grünflächen oberflächlich zu versickern.

8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

8.1 Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab einen Kompensationsbedarf von ca. 5.700 m². Hierfür stellt die Gemeinde aus den Flächen des kommunalen Okokontos folgende Flächen zu Verfügung – Ergänzung erfolgt im laufenden Verfahren.

9 Artenlisten für Gehölzpflanzungen

9.1 Artenliste „Baumhecke“

Große Bäume Pflanzqualität: mind. 3xv, StU 18-20

- | | |
|------------------|----------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Betula pubescens | Moor-Birke |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Salix alba | Silber-Weide |

Mittelgroße Bäume Pflanzqualität: mind. 3xv, StU 16-18

- | | |
|------------------|-----------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Sträucher Pflanzqualität: mind. 2xv, 60-100

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Berberis vulgaris | Berberitze |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Eingriffeliger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus carthaticus | Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa spec. | Heimische Rosen |
| Salix fragilis | Bruch-Weide |
| Viburnum opulus | Wasser-Schneeball |

9.2 Artenliste „Bäume auf den Freiflächen des Naturbadewehrs“

Große Bäume Pflanzqualität: mind. 3xv, StU 20-25

- | | |
|------------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Gleditsia triacanthos | Gleditsche |
| Linodendron tulipifera | Tulpenbaum |
| Platanus acerifolia | Platane |
| Quercus cerris | Zerr-Eiche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Sophora japonica | Schnurbaum |

Mittelgroße Bäume Pflanzqualität: mind. 3xv, StU 18-20

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Aesculus x carnea | Rotblühende Kastanie |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Catalpa bignonioides | Trompetenbaum |
| Fraxinus ornus | Blüten-Esche |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

D Hinweise durch Text

1 Kfz-Stellplätze

Abweichend von der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos vom 10.12. 2019 werden auf der Fläche des benachbarten Volkfestplatzes 50 Stellplätze zur Deckung des Bedarfs an Besucherstellplätzen für das Naturbad nachgewiesen.

2 Altlasten

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster des Landratsamts Freising vor. Dies ist jedoch nicht mit einer Altlastenfreiheit gleichzusetzen, sondern bedeutet, dass derzeit keine Hinweise auf Altlasten vorliegen. Zutage tretende Bodenverunreinigungen sind gemäß den gesetzlichen Vorschriften sachgemäß zu entsorgen.

3 Artenschutz

Nach § 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Falls eine Außenbeleuchtung der Wege und der Flächen während der Bau- phase oder während des Betriebs erforderlich sein sollte, ist diese auf ein Minimum zu beschränken, insektenfreundlich auszugestalten und mit einer nächtlichen Abschaltautomatik zu versehen. Es sind ausschließlich insektenfreundliche, insektdichte Lampen mit UV-armen Lichtspektrern mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zulässig.

4 Bodenschutz

Anfallender Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermichtung und Vergeudung zu schützen. Die DIN 19 630 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben in der aktuellen Fassung ist zu beachten.“

5 DIN-Normen

Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Bauverwaltung der Gemeinde Hallbergmoos zur Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden.

6 Archäologische Denkmalpflege

Im Geltungsbereich und seinem Einflussbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt. Im Rahmen des Bauvorhabens zutage kommende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der Meldepflicht.

7 Vergrämuungsmaßnahmen für Vögel

Da die offene Wasserfläche durch die Nähe zum Flughafen München zu einem Kollisionsrisiko von Vögeln mit Luftfahrzeugen führt, sind in Abstimmung mit dem Deutschen Ausschuss zur Verhütung von Vogelschlägen im Luftverkehr e.V. (DAVVL) Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen.

Lageplan M 1 : 5.000



Gemeinde Hallbergmoos



Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 80
 „Sondergebiet Naturbadeweier“
 mit Teiländerung Bebauungsplan Nr. 55 „Trasse Hallbergmoos Mitte“

Entwurfsfassung zu den Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 26.10.2021

Planerstellung:

Fisel und König
 Wir tun was für die Landschaft.

Landschaftsarchitektur und Stadtplanung

Oberer Graben 3a
 85354 Freising
 08161 - 49 650 46
 www.fiselundkoenig.de