

Gemeinde Hallbergmoos
Bebauungsplan Nr. 89 "Wohnquartier Ludwigstraße"

- **Vorentwurf** -

Rechtsgrundlagen
Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.
Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die von ihm überlagerten Teilerlässe des Bebauungsplans Nr. 16 „Dorfgebiet Ludwigstraße“ sowie seiner 1. und 2. Änderung.

Bestandteile
Der Bebauungsplan besteht aus:
Teil A Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise)
Teil B Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise
Teil C Verfahrensvermerk
Teil D Begründung mit Umweltbericht
jeweils in der Fassung vom 17.12.2024.

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

Baunutzungsverordnung
Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend in Einzelteilen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Teil A Planzeichnung

I Festsetzungen durch Planzeichen

Planzeichen nach der PlanZV 90

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung 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
- ▲** Höhenbezugspunkt mit Bezeichnung (m ü. NHN)

3. Baulinien, Baulinien, Bauzugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

— Bauzugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nm. 4 und 11 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsbenutziger Bereich
- 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)

- 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 Extensivweiden

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 Baugelieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeliebts (1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen

Bauverbot Gemeindeverbindungsstraße (Art. 23 Abs. 4 BayStVG)

III Hinweise durch Planzeichen

- Kenzeichnung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen auf der Ausgleichsfläche 1A
- Bestehende Gebäude
- Murfläche
- Maßangabe in Metern (z. B. 5,0 m)
- Gestaltungsvorschlag
- Bestehende Gebäude, entfallend

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)

- Die Teilerlässe MU 1 bis MU 4 werden gemäß § 6a BauNVO als Urbane Gebiete (MU) festgesetzt.
- Im Urbane Gebiete (MU) sind die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 - Vergnügungsbetrieben und
 - Tankstellen
 ausgeschlossen.

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

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Geschossigkeit als Höchstmaß. Die Festsetzungen erfolgen durch Eintrag in der Planzeichnung.

2.2. Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten und den Teilerlässen des Baugeliebts beziehungsweise dem zugrundeliegenden Höhenbezugspunkt:
Höhenbezugspunkt A (454,5 m): MU 1
Höhenbezugspunkt B (452,5 m): MU 2
Höhenbezugspunkt C (454,8 m): MU 3
Höhenbezugspunkt D (455,5 m): MU 4

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen Höhenbezugspunkt und Schnittpunkt der Gebäußaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) oder zwischen Höhenbezugspunkt und oberem Abschluss der Dachhaut (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung).

2.3. Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Teil A: Planzeichnung



MU1
GRZ 0,3
GFZ 1,6

MU2
GRZ 0,5
GFZ 2,0

MU3
GRZ 0,5
GFZ 1,4

MU4
GRZ 0,5
GFZ 2,0

Scale: M 1 : 1.000
0 10 20 50 meters

3. Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nm. 2 und 2c BauGB, § 23 BauNVO)

- Die Bauzugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Dachüberstände, Vordächer, Fenster, Balkone, Treppenaufgänge bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der Außenwand des jeweiligen Gebäudes in Anspruch nehmen. Nicht abstandsflächenrelevante bauliche Anlagen, wie z. B. oberirdige Terrassen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO in den nicht überbaubaren Flächen zugelassen.
- Für das in Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte Urbane Gebiet (MU) gilt die in Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) aufgeführte Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H. Nur für das nördliche Baufenster (im Plan mit 10 bezeichnet) im Teilerlass MU 4 des Urbanen Gebiets gilt abweichend davon als Abstandsflächentiefe 0,2 H aber mindestens 3 m.

4. Flächen für Bepflanzungen, Sträucher und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nm. 4 und 22 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, Art. 81 BayBO)

- Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie den Stellplatzanzahl (Stellplatzsatzung) der Gemeinde Hallbergmoos in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu ermitteln.
- 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.
- Die Bepflanzungen von oberirdischen nicht überdachten Stellplätzen sind so auszuführen, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Erdlaberwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengrünstreife oder Natursteinpflaster mit Drain- bzw. Rasenteufe).

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

- Nicht oder nur unbedeutend versickerndes Niederschlagswasser ist auf den Grundflächen, auf denen es anfallt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle eingeleitet werden. Rückhalte- und Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser, z. B. offene Sickermulden, Sickerrinnen und/oder unterirdisch eingebaute Röhren, sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Versickerung und/oder unterirdisch eingebaute Röhren, sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Versickerung und/oder unterirdisch eingebaute Röhren, sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Versickerung und/oder unterirdisch eingebaute Röhren, sind vom Bauherrn zu erstellen. Die Bemessung der Versickerung und/oder unterirdisch eingebaute Röhren, sind vom Bauherrn zu erstellen.
- Bei Neupflanzungen sind folgende Pflanzspezifikationen zu verwenden:
- Bäume I, II, und III; Wuchshöhen: Hochstämmige oder mehrstämmige Solitäre, mind. dreimal verjüngt, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm, mit Ballen.
- Sträucher: vierfünftel Strauch, Mindestverjüngungsbereich 60-100 cm.

7. Begründung (§ 9 Abs. 1 Nm. 15, 20 und 25 a) BauGB, Art. 81 BayBO)

- Die Begründung allgemein
- Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artgerecht in der Qualität „vermal verpflanz“, Stammdurchmesser mind. 20-25 cm zu ersetzen. Alle als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind, wenn angeordnet Baumaßnahmen stattfinden, während der Bauarbeiten mit entsprechenden Schutzmaßnahmen auszustatten. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“.
- Neupflanzungen
Die durch Planzeichen als „neu zu pflanzen“ gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu pflanzen, vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefällene Gehölze sind artgleich zu ersetzen. Baumpflanzungen sind gemäß den Regelungen der ZTV-Vegetr-MU auszuführen. Eine gegenüber der Planzeichnung veränderte bäumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen ist zulässig. In Belagsflächen werden Baumschneiben mit einer Mindestgröße von 4 m² festgesetzt. Diese sind offen und bepflanzt anzulegen und, falls nötig, mit einer befahrtauglichen Freideckung und darüber ein Verdrängen des Wurzelraums verhindern und wasserdurchlässigen Abdeckung zu versehen. In Belagsflächen ist ein stabiler Anfahrspur vorzusehen.
Bei Neupflanzungen sind folgende Pflanzspezifikationen zu verwenden:
- Bäume I, II, und III; Wuchshöhen: Hochstämmige oder mehrstämmige Solitäre, mind. dreimal verjüngt, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm, mit Ballen.
- Sträucher: vierfünftel Strauch, Mindestverjüngungsbereich 60-100 cm.
- Fertigstellung der Begründungsmaßnahmen
Die privaten Grünflächen sowie die begrünt Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sind, bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt, spätestens zwei Jahre nach Bezugserfolg der Gebäude fertigzustellen.
- Private Grünflächen
- Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen mit Gehölzen zu bepflanzen, durch Ansätzen und/oder Staudenpflanzungen zu begrünen, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Einrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind auf den privaten Grünflächen zulässig.

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 Gollach sind in jeglicher Bepflanzung und von Nebenanlagen freizuhalten. Die Anlage von Oberflächenversiegelungen oder -bedeckungen sowie temporäre Nutzung als Baustellenabwässerungsfläche oder Baufeld sind dort nicht zulässig. Ausgenommen sind die für den Bau der durch Planzeichen festgesetzten Brücken notwendigen Baufelder. Die Flächen sind als Fließgewässer und Uferstreifen mit gewässertypischer Vegetation zu erhalten bzw. herzustellen und extensiv zu pflegen. Für die durch Planzeichen festgesetzten ergänzenden Baum- und Strauchpflanzungen ist gebietsweises Pflanzgut gemäß der Artenliste in Festsetzung Nr. 7.7. zu verwenden. Nicht mit Gehölzen beplanzte Uferbereiche sind als artreiche Hochstaudenfluren oder Grobkrautrasen zu erhalten oder neu anzulegen unter Verwendung von gebietsheimischem Saat- oder Pflanzgut.

7.2.3. Die Einfriedungen an der Grenze der festgesetzten Ausgleichsfläche zu den Baugelieten MU2 und MU3 gemäß Festsetzung Nr. 8.1 sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen auf den privaten Grünflächen mit freiwachsenden Hecken aus Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen. Dabei sind für mind. 75% der Gehölze standortgerechte, heimische Arten zu verwenden.

7.3. Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke

- Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke der Urbane 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.
- Die oberirdischen, nicht überdachten Stellplätze sind durch die Neupflanzung von je einem Baum pro fünf Stellplätze zu begrünen.
- Entlang der Ludwigstraße ist eine Baumreihe aus schnalthorrigeren Bäumen II, Wuchshöhe, z. B. Winter-Linde der Sorte ‚Erica‘ (Tilia cordata ‚Erica‘) zu pflanzen.
- Im Urbanen Gebiet MU sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen an der Nordgrenze eine freiwachsende Hecke und an der Grenze zu den Grundstücken Flurnummer 53, 535, 536 und 538 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, „Verkehrsgürtel“ festgesetzte Fläche ist als extensive artenreiche Grünfläche zu gestalten. Hierzu ist sie mit arten- und kräutlerreichem gebietsheimischen Saatgut anzusehen und durch extensive Mahd zu pflegen. Auf der Fläche ist ein heimisches Laubbäumchen I, Wuchshöhe zu pflanzen, bevorzugt eine Winter-Linde (Tilia cordata).

7.5. Fassadenbegrünung

Die Fassaden der im Urbanen Gebiet MU vorgesehenen Parkhauses sind mit Kletterpflanzen im Pflanzabstand von maximal 2 m zu begrünen.

7.6. Nächtliche Beleuchtungen der Straßen, Wege und Freizeitanlagen sind insekten- und fledermauschonend auszuführen. D. h. unnötige Lichtmissionen auf umliegende Vegetationsbestände werden vermieden. Es sind keine Leuchtmittel mit Streulicht zu verwenden, sondern Leuchten mit zielgerichteter Lichtverteilung und Leuchtmittel mit nur geringem kurzwelligen Strahlungsanteil, z. B. LED-Leuchtmittel mit warmerweißem Lichtfarbe <3.000 Kelvin. Insbesondere in Richtung der Ausgleichsfläche 1A ist die Beleuchtung so weit wie technisch möglich abzusuchen. Die Lichtkegel werden entsprechend ausgerichtet. Die Lichtpunkte dürfen möglichst niedrig gewählt. Das Leuchtgehäuse 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.

7.7. Artenlisten für Pflanzungen an Gewässern

Bäume I, Wuchshöhe:
Schwarz-Erle - Alnus glutinosa
Zitter-Pappel - Populus tremula

Bäume II, und III, Wuchshöhe:
Gru-Erle - Alnus incana
Sal-Weide - Salix caprea
Berg-Ume - Ulmus glabra

Sträucher:
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster - Ligustrum vulgare
Purpur-Kreuzdorn - Rhamnus cathartica
Schwarzweidenrösche - Salix myrsinifolia
Wasser-Schneeball - Viburnum opulus

Pflanzpflanzen:
Pfeifenföhlinchen - Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Faulbaum - Rhamnus fruticosa
Purpur-Weide - Salix purpurea

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) zulässig.

8.2. Bei allen Gebäuden ist auf einen möglichst hohen Anteil der Dachflächen eine Dachbegrünung herzustellen, mindestens jedoch auf 30 % der Dachfläche. Es ist eine durchwurzelbare Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen.

8.3. Orientierend an Artikel 44a der BayBO sind mindestens 30 % der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie und des Sonnenlichts zu belegen. Sie sind auf den Dachflächen um die realisierte Höhe von den Gebäudeausbauten abzurücken. Sie sind auch an Fassaden zulässig, wenn sie aus hochliegenden, auf die Fassade abgestimmten Einzelfächern bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.

8.4. Die mindestens nachzuweisende Fläche kann in der Summe nachgewiesen auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden. Die Flächen an der Fassade angebrachter Anlagen kann mit eingerechnet werden.

8.4. Notwendige Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen die festgesetzte Wandhöhe übergrenzen. Jedoch dürfen sie eine maximale Höhe von 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche nicht überschreiten. Sie sind mindestens um die realisierte Wandhöhe von den Gebäudeausbauten abzurücken. Die Grundflächen der Dachaufbauten (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenergie und des Sonnenlichts) dürfen nicht mehr als 20% der Fläche des darüber liegenden Geschoßes betragen. Technische Dachaufbauten (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen) sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.

8.5. Überbauten dürfen im Urbanen Gebiet eine Größe von jeweils 2,0 m² nicht überschreiten. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die überhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschoßes angebracht werden. Laufflächer und elektronische Laubbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.

8.6. Im Urbanen Gebiet (MU) sind Einfriedungen nur in Form von dicht hinterpflanzten Holzstaketten-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäunen ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Zäune sind für Kleinere durchgängig, d.h. mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm oder einer Maschen- bzw. Gitterweite über der Bodenoberfläche von mindestens 15x15 cm herzustellen. Einfriedungen, die ausschließlich aus Pflanzungen bestehen, dürfen eine Höhe von bis zu 2,0 m erreichen.

8.7. An der Grenze der festgesetzten Ausgleichsfläche zu den Baugelieten 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.

8.8. Nächtliche Beleuchtungen der Fassaden oder Werbeanlagen sind insekten- und fledermauschonend auszuführen. D. h. unnötige Lichtmissionen auf umliegende Vegetationsbestände werden vermieden. Es sind keine Leuchtmittel mit Streulicht zu verwenden, sondern Leuchten mit zielgerichteter Lichtverteilung und Leuchtmittel mit nur geringem kurzwelligen Strahlungsanteil, z. B. LED-Leuchtmittel mit warmerweißem Lichtfarbe <3.000 Kelvin. Insbesondere in Richtung der Ausgleichsfläche 1A ist die Beleuchtung so weit wie technisch möglich abzusuchen. Die Lichtkegel werden entsprechend ausgerichtet. Die Lichtpunkte dürfen möglichst niedrig gewählt. Das Leuchtgehäuse 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.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a) b, § 9 Abs. 1a BauGB)

1. A. Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs

1A.1. Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereichs, 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 umgestürzte Bäume oder herabgefallene Äste, die auf den Grundstücken der Urbane Gebiete oder den privaten Grünflächen liegen, dürfen entfernt werden. Eine forstliche Nutzung des aus erhaltenen Waldbestandes, die zu einer Verengung des Totholzales führt, ist nicht zulässig. Die bestehenden artenarmen Wiesenflächen und Brennesselstellen sind zunächst über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren durch vierjährige Mahd ab Mai mit Mähgutabfuhr auszuhägen. Nach Entweichen des gewachsenen Ausgehenszustands erfolgt eine Artenanreicherung durch Nachsaat von standort- und wuchshöhenpassenden arten- und kräutlerreichem gebietsheimischem Saatgut für mindestens zwei Jahre vor der Beseitigung der Gehölze, die auf den Baugruppen 608 und 606 wachsen, auszuführen.

1A.2. Innerhalb der Ausgleichsfläche 1A sind folgendes, mit „1A.2.“ bezeichnete Gehölzpflanzungen mindestens zwei Jahre vor der Beseitigung der Gehölze, die auf den Baugruppen Flurnr. 608 und 606 wachsen, auszuführen:

Ernting der Umweltschutz-Sträße ist eine Baumreihe aus 10 x 12 Schwarz-En (Alnus glutinosa) zu pflanzen. Weiterhin ist innerhalb der Wiesenfläche die Baumreihe aus sieben Schwarz-En (Alnus glutinosa) und Trauben-Kirschen (Prunus padus) zu pflanzen. Es sind gebietsheimische Hochstämmige der Pflanzqualität mindestens viermal verjüngt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 20-25 cm, mit Ballen, zu verwenden.

Nördlich und südlich der Baumreihe ist eine fünfjährige Hecke aus Sträuchern folgender Arten zu pflanzen:

Straucharten für Heckengrünung 1A.2:
Pfeifenföhlinchen - Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schwarze Johanniskraut - Ribes nigricans
Wilde Stachelbeere - Ribes uva-crispa
Hunds-Rose - Rosa carina
Schwarzweidenrösche - Salix myrsinifolia
Purpur-Weide - Salix purpurea
Wasser-Schneeball - Viburnum opulus

Es sind gebietsheimische Sträucher der Pflanzqualität vierfünftel verjüngt, Stammumfang flächengröße 60 - 100 cm zu verwenden. Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband mit Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Die Ausgleichsfläche hat eine Flächengröße von 16.834 m² und eine Kompensationsleistung von 60.478 Wertpunkten.

2. A.2. Vorgezogene Herstellung eines Ersatzlebensraumes für das Rebhuhn.

Auf dem Grundstück Flurnummer 535, Teilfläche, Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos wird auf einer bestehenden Ackerfläche ein optimales Bruthabitat für das Rebhuhn angelegt.

Hierzu werden innerhalb der Fläche zwei Streifen von 3 x 83 m, insgesamt 498 m² als lückige Rohbodenstandorte auf Kiessand durch Aushub des Oberbodens bis 0,3 m Tiefe und Auffüllung mit Kies-Sand-Gemisch bis etwa 10 cm über Gelände angelegt. Diese Streifen werden dünn mit einer gebietsheimischen artenreichen Saatgutmischung für Säure trocken-mager Standorte angelegt und einmal jährlich im Herbst ab September mit Mähgutabfuhr gemäht. Diese Flächen sollen nach der Ernte deckung zu zwischens, so dass voraussichtlich von Zeit zu Zeit eine partielle Beseitigung der Vegetation auf wechselnden Teilflächen durch Graben oder ähnliche Verfahren erforderlich wird.

Die übrige Fläche wird zunächst mit einer gebietsheimischen arten- und kräutlerreichen Wiesenmischung für mittlere Standorte angelegt und zur Ausatmung einige Jahre drei- bis vierjährig ab Mitte Mai mit Mähgutabfuhr gemäht. Bei Mähgängen vor Ende August sind die Flächen zuvor von einem Fachmann nach Bruten des Rebhuhns abzusuchen und ggf. ist der entsprechende Bereich großflächig von der Mahd auszusparen. Ab dem zweiten Jahr der Entwicklungsphase sind jährlich alternierend ggf. 35 % der Fläche streifenweise als Brache zu belassen, d.h. ganzjährig und über den Winter hinweg nicht zu mähen. Nach Entweichen des gewünschten Ausgleichsziels kann bei Bedarf eine Nachsaat mit gebietsheimischen Kräutern durchgeführt werden. Zur Unterhaltungsphase werden die Flächen zweijährig mit Mähgutabfuhr gemäht, aus Rücksicht auf das Brutverhalten von Rebhuhnen sind vor August mit Nachmahd / Sauberkeitsschnitt im Oktober zur Sicherung von Nährstoffzugang und Verminderung von Selbstvergrümpfung. Die beschriebenen jährlich alternierenden Brachestreifen werden auch während der Unterhaltungsphase belassen. Alle Mähgänge erfolgen ausschließlich mit Doppelmesser-Mähbalken, die Mähgutabfuhr erfolgt erst nach ein bis drei Tagen oder Heugewinnung. Entlang der Rohbodenstreifen und im Osten der Fläche werden kleine Gebüschrgruppen aus 5-7 gebietsheimischen niedrigwüchsigen Sträuchern folgender Arten gepflanzt:

Straucharten für Gebüschrgruppen auf der Ausgleichsfläche 2 A.2.2:
Pfeifenföhlinchen - Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Schlehe - Prunus spinosa
Woliger Schneeball - Viburnum latifolium

Die Gebüschrgruppen sind alle 5-10 Jahre zur Verjüngung auf den Standort zu setzen, jedoch nur jeweils eine Gruppe gleichzeitig, Düngung und Pestizidinsatz sind auf der Fläche untersagt. Die Herstellungsmaßnahmen sind mindestens zwei Jahre vor Baubeginn zur Errichtung der Gebüschgruppen MU1 und/oder MU2 durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche 2 A.2.2 hat eine Flächengröße von 11.000 m² und eine Kompensationsleistung von 59.155 Wertpunkten.

10. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Baulicher Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(wird zur Entwurfsfassung ergänzt)

II Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalgeschützte oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzumelden. Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Wer Bodendenkmäler aufzufindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalgeschützte oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalgeschützte die Gegenstände vorzeitig freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Ver- und Entsorgung

2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Sämtliche Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser der Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenleitungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.

2.3. Alle privaten Einfahrtbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. müssen bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen und Leitungen (angeschlossen an die privaten Oberflächlichen Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

3. Begründung

3.1. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen auf den Verkehrsregelungsflächen, den Freiflächen innerhalb der urbanen Gebiete sowie auf privaten Grünflächen, die nicht als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt sind, wird die Verwendung von Arten aus der nachfolgenden Artenliste empfohlen.

Bäume I, Wuchshöhe:

Spitz-Ahorn - Acer platanoides
Sand-Birke - Betula pendula
Winter-Linde - Tilia cordata
Schwarz-Erle - Alnus glutinosa
Sichel-Eiche - Quercus robur