

Bebauungsplan Nr. 79 mit integrierter Grünordnung „Verlängerung Predazzoallee“

Satzung

Planverfasser

Architekturbüro Wild

Thomas Wild

Dipl.-Ing. Architekt und Stadtplaner ByAK

Bahnhofstraße 58a

82269 Geltendorf

WILD::
tw-architekt.de

Naturschutz / Umweltbelange

Grünplan Gesellschaft für Freiflächenplanung mbH

Prinz-Ludwig-Straße 48

85354 Freising

Grünplan GmbH

Daten

Vorentwurf vom 14.06.2022

Entwurf vom 07.10.2025

geändert am 07.07.2026 gez. Wa

Endfassung vom 18.08.2026

Gemeinde Hallbergmoos

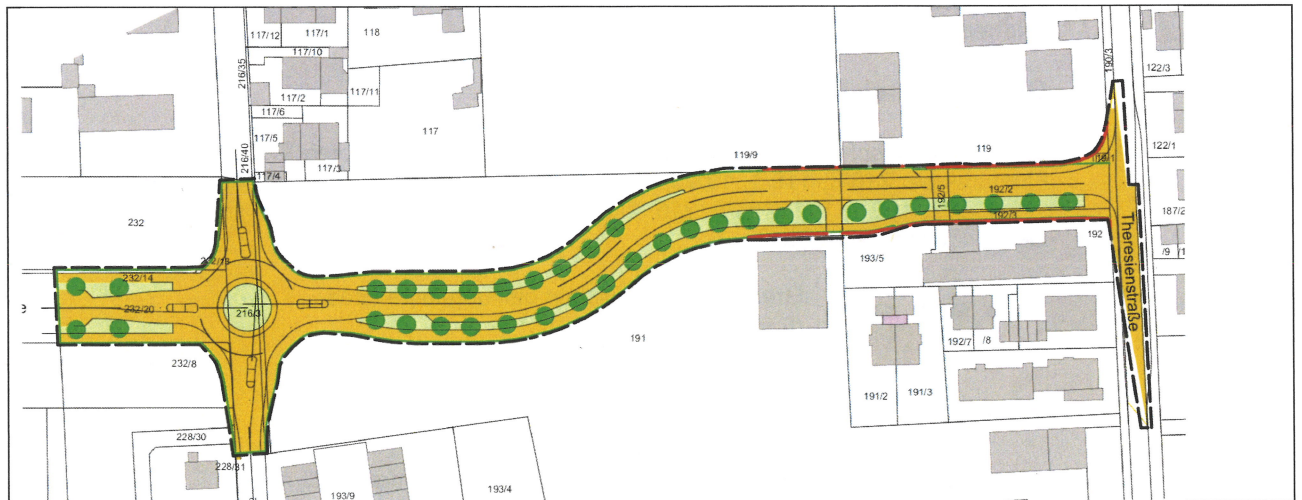
Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“

Inhaltsverzeichnis

A.	Planteil	3
	M 1:1000	
B.	Festsetzungen	4
	Planzeichen und Text	
1.	Geltungsbereich und Gebietsabgrenzung	4
2.	Immissionsschutz	4
3.	Verkehrsflächen	4
4.	Ver- und Entsorgung, Beleuchtung	5
5.	Grünordnung	5
6.	Sonstige Festsetzungen	7
C.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	8
	Planzeichen und Text	
1.	Hinweise zur Darstellung	8
2.	Textliche Hinweise	8
2.1	Grünordnung	8
2.2	Denkmalschutz	8
2.3	Altlasten - Baugrund	9
2.4	DIN - Normen	9
	Kartengrundlage, Unterschriften	9
D.	Verfahrensvermerke	10
	Unterschriften	11

Gemeinde Hallbergmoos Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“

A. Planteil



Gemeinde Hallbergmoos

Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“

Satzungspräambel

Die Gemeinde Hallbergmoos, Landkreis Freising, erlässt auf Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauG) 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.

Der Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches alle Festsetzungen früherer Bebauungspläne und deren Änderungen.

B. Festsetzungen (Planzeichen und Text)

1. Geltungsbereich

- 1.1 Der Bebauungsplan umfasst innerhalb seines gekennzeichneten Geltungsbereichs die Flurnummern 216/3, 119/1, 192/5, 192/2, 192/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 119, 119/9, 192, 190/3, 191, 193/5, 216, 216/2, 232, 232/8, 232/13, 232/14 sowie 232/20 der Gemeinde Hallbergmoos.

- 1.2  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB).

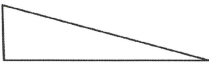
2. Immissionsschutz

- 2.1  Sichtschutzzaun in Gabionenoptik, max. 2,20 m

3. Verkehrsflächen

- 3.1  Straßenbegrenzungslinie

- 3.2  Öffentliche Verkehrsfläche

- 3.3  Sichtdreieck

- 3.4  Vorgeschlagene Aufteilung der öffentlichen Verkehrsfläche

4. Ver- und Entsorgung, Beleuchtung

4.1 Versorgung

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.2 Entsorgung

Niederschlagswasser
Anfallendes Regenwasser ist vor Ort zu versickern.

4.3 Beleuchtung

Alle Beleuchtungsanlagen an der Predazzoallee, der Maximilianstraße, dem Kreisverkehr und den begleitenden Geh- und Radwegen dürfen ausschließlich insekten- und fledermausschonend ausgeführt werden. Es sind keine Leuchtmittel mit Streulicht zu verwenden, sondern Leuchten mit zielgerichteter Lichtverteilung und nur geringem kurzweiligem Strahlungsanteil, z. B. LED-Leuchtmittel mit warmweißer Lichtfarbe < 3.000 Kelvin. Die Lichtpunkthöhe wird möglichst niedrig gewählt. Das Leuchtengehäuse muss gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein. Der Einbau nächtlicher Abschaltautomatik oder von Bewegungsmeldern ist zu prüfen. Des Weiteren gelten die Empfehlungen des Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz.

5. Grünordnung

5.1 Öffentliche Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen auf Straßennebenflächen sind als extensive, artenreiche Blühflächen zu gestalten. Hierzu sind sie mit arten- und kräuterreichem gebietseigenem Saatgut anzusäen und durch möglichst extensive Mahd unter Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherheit zu pflegen.

Von der Lage und Fläche der Grünflächen kann abgewichen werden, soweit die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind.

5.2 Baum zu pflanzen (Von der Lage der zu pflanzenden Bäume kann abgewichen werden, soweit die Abweichungen mit den Zielen der Grünordnung vereinbar sind.)

5.3 Private Freifläche / Grundstücksflächen

5.4 Anpflanzung von Bäumen und sonstige Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf den straßenbegleitenden Grünflächen sind insgesamt mindestens 35 Bäume 1. Wuchsordnung gemäß Pflanzenartenliste A 5.5 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die zu pflanzenden Gehölze sind bei alters- und krankheitsbedingten Ausfällen gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes artgleich zu ersetzen. Vorgesehene Sichtschutzwände sind auf gesamter Länge mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenartenliste B 5.4 zu begrünen.

Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Vegetationsperiode nach Inbetriebnahme der Straße anzulegen.

5.5 Pflanzenartenlisten für Gehölzpflanzungen

A Bäume 1.Ordnung
Pflanzqualität: H, 4xv, 20-25

- | | | |
|------------------------|---|------------------------|
| - Acer platanoides | - | Spitz-Ahorn |
| - Acer pseudoplatanus | - | Berg-Ahorn |
| - Betula pendula | - | Hänge-Birke |
| - Platanus x hispanica | - | Ahornblättrige Platane |
| - Tilia cordata | - | Winter-Linde |

B Kletterpflanzen
Mindestpflanzqualität: mit Topfballen, 60-100 cm

- | | | |
|-------------------------------|---|-------------------------------|
| - Clematis vitalba | - | Gewöhnliche Waldrebe |
| - Fallopia aubertii | - | Schling-Knöterich |
| - Hedera helix | - | Efeu |
| - Parthenocissus tricuspidata | - | Dreispitziige Jungfernrebe |
| - Parthenocissus quinquefolia | - | Selbstkletternde Jungfernrebe |

5.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab einen Ausgleichsbedarf von 19.814 Wertpunkten. Zur Kompensation werden die Ausgleichsmaßnahmen 1A und 2A auf gemeindeeigenen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme 1A

Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme 1A hat eine Flächengröße 1.529 m² und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 446 in der Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos.

Entwicklungsziele sind

- die Anlage einer artenreichen Strauchhecke,
- die Anlage eines artenreichen Krautsaumes durch Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung und 3-schürige Aushagerungsmahd in den ersten 5-10 Jahren sowie
- die Schaffung eines Magerstandortes durch Abschieben des Oberbodens um ca. 30 cm und Ansaat einer artenreichen Magerwiesenmischung.

Die Herstellung der Maßnahme ist seit dem Jahr 2022 abgeschlossen. Für die Ansaaten wurde gebietseigenes Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“, für die Pflanzungen wurden gebietseigene Gehölze des Herkunftsgebietes 6.1 „Alpenvorland“ verwendet.

Nach Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels ist zur Unterhaltungspflege eine jährliche Herbstmahd des Krautsaumes und des Magerstandortes vorgesehen. Dabei ist alternierend jeweils 1/3 des Krautsaumes stehen zu lassen. Das Mähgut ist einige Tage zur Aussamung liegen zu lassen und danach abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind auf der Fläche untersagt.

Die Kompensationsleistung der Ausgleichsmaßnahme 1A beträgt 9.847 Wertpunkte.

Ausgleichsmaßnahme 2A

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsbedarfs von 9.967 Wertpunkten stellt die Gemeinde eine weitere Fläche aus dem kommunalen Ausgleichspool zur Verfügung. Sie umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Flurnummern 1745, 1744/1 und 1743/1 der Gemarkung Notzing in der Gemeinde Oberding im Landkreis Erding und hat eine Flächengröße von 1.662 m².

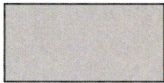
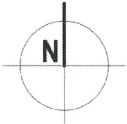
Entwicklungsziel auf der Fläche ist die Anlage einer artenreichen Frischwiese auf einem ehemaligen intensiven Acker. Die Herstellungsmaßnahmen wurden zwischen Oktober 2024 und September 2025 durchgeführt. Für die Ansaat wurde gebietseigenes Saatgut aus dem Herkunftsgebiet 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ verwendet.

Nach Erreichen des gewünschten Entwicklungsziels ist eine zweischürige Mahd der Wiese ab Juli als Unterhaltungspflege vorgesehen. Das Mähgut ist einige Tage zur

Aussamung liegen zu lassen und danach abzufahren. Düngung und Pestizideinsatz sind auf der Fläche untersagt.
Die Kompensationsleistung der Ausgleichsmaßnahme 2A beträgt 9.972 Wertpunkte.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehendes Gebäude (außerhalb des Planungsumgriffs)
- 1.2  Nordpfeil
- 1.3  Immissionsschutz
Die Gemeinde Hallbergmoos bietet ein „Fensterprogramm Lärm-schutz“ für die Grundstücke außerhalb des Planungsumgriffs an, deren Immissionsgrenzwerte aufgrund der neuen Straße gemäß 16. BImSchV überschritten werden (siehe auch Immissionstechnischer Bericht 2022-3447 vom 06.05.2026).
- 1.4 193/5 Flurnummer, z.B. 193/5

2. Textliche Hinweise

2.1 Grünordnung

2.1.1 Bodenschutz

Der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ in der aktuellsten Fassung ist zu beachten.

2.1.2 Baumschutz

Im Zuge der Bauarbeiten zur Errichtung der Verlängerung der Predazzoallee sind Bäume, die sich ggf. im Umfeld der Bauflächen befinden werden, während der Bauzeit vor Beschädigungen und sonstigen Beeinträchtigungen zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die R SBB (Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.2 Denkmalschutz

Im Planungsumgriff sind keine Flächen mit archäologischem Bodendenkmal bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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.

2.3 Altlasten - Baugrund

Im Falle von altlastenverdächtigem Bodenmaterial muss dieses vor Ort zwischengelagert, beprobt und nach dem festgestellten Belastungsgrad entsorgt werden. Im Hinblick auf gegen arsenhaltige Böden ist die Publikation „Umgang mit Bodenmaterial“ (LfU 2022) zu beachten.

2.4 Immissionsschutz

Gemäß DIN 4109-1:2018-01 [4] ergibt sich die Anforderung an das **gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile** von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten. Demnach ist **für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten ein Korrekturwert $K_{Raumart}$ von 30 dB von dem errechneten, resultierenden maßgeblichen Außenlärmpegel** abzuziehen. Mindestens einzuhalten ist jedoch ein $R'_{w,ges} = 30$ dB.

2.5 DIN – Normen

Alle zitierten Normen und Richtlinien liegen bei der Bauverwaltung Hallbergmoos zur Einsicht bereit.

Kartengrundlage

Digitale Flurkarte

Maßentnahme

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet;
keine Gewähr für Maßhaltigkeit.
Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

D. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

In der Sitzung vom 02.06.2020 hat der Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Hallbergmoos die Aufstellung des „Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

2. Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 14.06.2022 hat der Planungs- und Bauausschuss den Vorentwurf in der Fassung vom 14.06.2022 gebilligt und den Auslegungsbeschluss gefasst.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Vorentwurfes in der Fassung vom 14.06.2022 im Zeitraum vom 29.06.2022 bis 26.07.2022.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 27.06.2022 bis 27.07.2022.

4. Erneuter Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 07.10.2025 hat der Planungs- und Bauausschuss den Entwurf in der Fassung vom 07.10.2025 gebilligt.

5. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 07.10.2025 im Zeitraum vom 23.10.2025 bis 24.11.2025.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.10.2025 bis 24.11.2025.

6. Erneuter Billigungsbeschluss

In der Sitzung vom 07.07.2025 hat der Gemeinderat den Entwurf in der Fassung vom 07.07.2026 gebilligt.

7. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte ortsüblich durch öffentliche Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom 07.07.2026 im Zeitraum vom 24.07.2026 bis 13.08.2026. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4a (3) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 17.07.2026 bis 13.08.2026

8. Satzungsbeschluss

In der Sitzung vom 15.09.2026 hat der Gemeinderat den Bebauungsplan in der Fassung vom 18.08.2026 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Hallbergmoos, den 22.09.2026

Benjamin Henn – Erster Bürgermeister



9. Ausgefertigt,

Gemeinde Hallbergmoos, den 22.09.2026

B. H.

Benjamin Henn – Erster Bürgermeister



10. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 23.09.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Hallbergmoos, den 23.09.2026

B. H.

Benjamin Henn – Erster Bürgermeister

