

Gemeinde Hallbergmoos

Bebauungsplan Nr. 89 „Wohnquartier Ludwigstraße“

- Entwurf -

Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der jeweils im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung den folgenden Bebauungsplan als Satzung.

Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A Planzeichnung (Festsetzungen durch Planzeichen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise mit Planzeichenerklärung)
- Teil B Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahme und Hinweise
- Teil C Verfahrensvermerke
- Teil D Begründung mit Umweltbericht

jeweils in der Fassung vom 15.09.2026.

Geltungsbereich

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

Teil A:

Planzeichnung

(Siehe gesonderte Planzeichnung, Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 15.09.2026 mit zugehöriger Planzeichenerklärung.)

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)

- 1.1. Das Baugebiet wird, gegliedert in die Baufenster MU 1 bis MU 4, als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO werden nicht, auch nicht ausnahmsweise zugelassen.
- 1.3. Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss zulässig.
- 1.4. Im Erdgeschoss zur Ludwigstrasse hin ist Wohnnutzung gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.5. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO sind mindestens 30% der in den Gebieten MU 1 bis MU 4 jeweils zulässigen Geschossfläche als Wohnnutzung zu verwenden.
- 1.6. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind mindestens 15% der in den jeweiligen Gebieten MU1 bis MU4 zulässigen Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen nach § 6a Nrn. 2 bis 4 BauNVO zu verwenden.

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

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung für die Baufenster MU 1 bis 4 jeweils festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ), der maximal zulässigen Geschossflächenzahlen (GFZ) und den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und Geschossigkeit als Höchstmaß.
- 2.2. Die Festsetzungen zur Wandhöhe der baulichen Anlagen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgelegten und den jeweiligen Baufenstern in der Planzeichnung wie folgt zugeordneten Höhenbezugspunkten:
- | | |
|-------------------------------|------|
| Höhenbezugspunkt A (454,5 m): | MU 1 |
| Höhenbezugspunkt B (455,2 m): | MU 2 |
| Höhenbezugspunkt C (454,8 m): | MU 3 |
| Höhenbezugspunkt D (455,8 m): | MU 4 |
- Die jeweils maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist das Maß zwischen den Höhenbezugspunkten (in m ü NHN) und dem Schnittpunkt der Außenwand baulicher Anlagen mit der Oberkante der Dachhaut (bei geneigten Dächern) bzw. der Attika (bei Flachkonstruktionen bis 5° Dachneigung). Erforderliche Absturzsicherungen dürfen die Wandhöhe um bis zu 1,2 m überschreiten.
- 2.3. Notwendige Aufbauten sind oberhalb der in den Baufenstern festgesetzten Wandhöhen zulässig:
- bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über ihrem Durchstoßpunkt durch die Dachfläche,
 - in einem Abstand von allen Dachkanten in der Höhe der realisierten Dachaufbauten,
 - mit einem Flächenanteil (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung von der Sonnenenergie und des Sonnenlichts) von höchstens 20% der Fläche des darunter liegenden Geschosses.
- 2.4. Die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ermittelte und auf dieser Grundlage in den Baufenstern MU 1 bis MU 4 festgesetzten maximal zulässige Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mit 1.-3. bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

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

- 3.1. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- 3.2. Die Errichtung von Stellplätzen im Sinne des § 12 BauNVO, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie von genehmigungsfreien baulichen Anlagen ist auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie einen Abstand von 3 m gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).
- 3.3. Geländemodellierungen sowie bauliche Anlagen zum Überwinden von Höhenunterschieden im Gelände sind bis zu einer Höhe von 1 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.4. Die Baugrenzen 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 (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).
- 3.5. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, die gemäß Art. 6 Abs. 6 BayBO bei der Bemessung von Abstandsflächen außer Betracht bleiben ist zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO). Dies gilt auch z. B. für ebenerdige Terrassen.
- 3.6. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Urbanen Gebiete MU 1 bis MU 4 gilt die in Art. 6 Abs. 5 der bayerischen Bauordnung (BayBO) aufgeführte Tiefe der Abstandsfläche von 0,4 H.

Eine Unterschreitung von 0,4 H ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB und § 3 der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe im Baufenster MU 4 in Richtung Norden (Baufeld 10) zulässig, wenn sich in zwei gegenüberliegenden Wandteilen abstandsrelevanter Außenflächen keine für die Belichtung von Aufenthaltsräumen notwendige Fenster im Sinne von Art. 45 Abs. 2 BayBO befinden und der Mindestabstand der Außenwände zueinander bei mindestens 6 m liegt.

Bei einer Unterschreitung von 0,4 H Abstandsflächentiefe an den in der Planzeichnung orange markierten Fassadenteilen ist eine Wohnnutzung im Bereich der >Unterschreitung nur zulässig, wenn über eine Grundrissorientierung gewährleistet ist, dass mindestens ein Wohnraum in jeder Wohnung an eine weitere Fassade mit einer Besonnung von mindestens 1,5 Stunden/Tag angeordnet ist. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

4. Stellplätze und Anlagen zur Versorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 4.1. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist nach der „Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder sowie deren Stellplatznachweis“ (Stellplatzsatzung der Gemeinde Hallbergmoos) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung zu ermitteln.
- 4.2. 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.
- 4.3. Die Befestigungen von oberirdischen nicht überdachten Stellplätzen sind so auszubilden, dass diese zum Zeitpunkt der Herstellung im Mittel einen Endabflussbeiwert von 0,6 oder kleiner erreichen (z. B. Kies- oder Schotterflächen, Rasengittersteine oder Natursteinpflaster mit Drain- bzw. Rasenfuge).
- 4.4. Anlagen der Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, einschließlich Trafostationen, Gas, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

- 5.1. Nicht oder nur unbedeutend verschmutztes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern und darf nicht in die Kanäle eingeleitet werden.
- 5.2. Die Errichtung von Rückhalte- und Versickerungsanlagen, wie etwa offene Sickermulden zur Versickerung von Wasser aus Niederschlägen sind in den Baugebieten und in den festgesetzten privaten Grünflächen, nicht aber in der in der Planzeichnung ausgewiesenen Ausgleichsfläche 1 A zugelassen.
- 5.3. Sickermulden sind zum Erhalt der Sickerleistung regelmäßig zu pflegen, insbesondere ist darauf zu achten, dass die versickerungswirksame Fläche von Stoffeinträgen (Laub, Grasschnitt usw.) freizuhalten ist. Die Sickerleistung ist in regelmäßigen Abständen zu kontrollieren. Falls die Sickerleistung nachlässt, sind geeignete Gegenmaßnahmen zu ergreifen (z.B. Austausch bzw. Auflockern der obersten Schicht).

6. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen als befristete Festsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB und § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB)

- 6.1. Die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als „Verkehrsberuhigter Bereich“ bezeichnete Fläche ist dementsprechend (gemäß den Empfehlungen für Fußgängerverkehrsanlagen – EFA und den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen - RAS) baulich auszugestalten.

- 6.2. Ein- und Ausfahrten an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind mit Ausnahme von solchen für Rettungsfahrzeuge nicht zulässig. Diese Festsetzung ist bis zum 01.09.2029 befristet. Danach dürfen diese hergestellt werden.

7. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 24 und 25 a/b BauGB)

7.1. Grünordnung allgemein

7.1.1. Baumschutz

Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume sind in ihrem Bestand zu sichern und bei Absterben artgleich in der Qualität "viermal verpflanzt, Stammdurchmesser mind. 20-25 cm“ zu ersetzen. Alle als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind, wenn angrenzend Baumaßnahmen stattfinden, während der Bautätigkeit mit entsprechenden Schutzmaßnahmen auszustatten. Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

7.1.2. Neupflanzungen

Die durch Planzeichen als „neu zu pflanzen“ gekennzeichneten Bäume und Sträucher sind zu pflegen, vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

Baumpflanzungen sind gemäß den Regelungen der ZTV-Vegtr-Mü auszuführen.

Eine gegenüber der Plandarstellung veränderte räumliche Anordnung aus gestalterischen oder funktionalen Gründen ist zulässig.

In Belagsflächen werden Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 4 m² festgesetzt. Diese sind offen und bepflanzt anzulegen oder, falls nötig, mit einer befahrbaren, frei tragenden und dadurch ein Verdichten des Wurzelraumes verhindernden und wasserdurchlässigen Abdeckung zu versehen.

In Belagsflächen ist ein stabiler Anfahrerschutz vorzusehen.

Bei Neupflanzungen sind folgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume I., II. und III. Wuchsordnung:
Hochstämme oder mehrstämmige Solitäre, mind. dreimal verpflanzt,
Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18-20 cm, mit Ballen.
- Sträucher:
verpflanzter Strauch, Mindestpflanzgröße 60-100 cm.

7.1.3. Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen

Die privaten Grünflächen sowie die begrünten Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke sind, bezogen auf den jeweiligen Bauabschnitt, spätestens zwei Jahre nach Bezugsfertigkeit der Gebäude fertigzustellen.

7.2. Private Grünflächen

- 7.2.1. Die privaten Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen mit Bäumen zu bepflanzen, durch Ansaaten, Stauden- und/oder Gehölzpflanzungen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Einrichtungen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind auf den privaten Grünflächen zulässig (vgl. Ziffer 5.2.).

- 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 Goldach sind von jeglicher Bebauung und von Nebenanlagen freizuhalten. Die Anlage von Oberflächenversiegelungen oder -befestigungen sowie die temporäre Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche 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 gebietsheimisches Pflanzgut gemäß der Artenliste in Festsetzung Nr. 7.7. zu verwenden. Nicht mit Gehölzen bepflanzte Uferbereiche sind als

artenreiche Hochstaudenfluren oder Großseggenriede zu erhalten oder neu anzulegen unter Verwendung von gebietsheimischem Saat- oder Pflanzgut.

7.3. Freiflächen innerhalb der Baugrundstücke

7.3.1. Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke der Urbanen 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.

7.3.2. Die oberirdischen, nicht überdachten Stellplätze sind durch die Neupflanzung von je einem Baum pro fünf Stellplätze zu begrünen.

7.3.3. Entlang der Ludwigstraße ist eine Baumreihe aus schmalkronigen Bäumen II. Wuchsordnung, z. B. Winter-Linde der Sorte 'Erecta' (*Tilia cordata* 'Erecta') zu pflanzen.

7.3.4. Im Urbanen Gebiet MU4 sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen an der Nordgrenze und an der Grenze zu den Grundstücken Flurnummern 53, 53/5, 53/6 und 53/8 freiwachsende Hecken 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 „Verkehrsgrün“ festgesetzte Fläche ist als extensive artenreiche Blühfläche zu gestalten. Hierzu ist sie mit arten- und kräuterreichem gebietsheimischen Saatgut anzusäen und durch extensive Mahd zu pflegen.

7.5. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung

7.5.1. Die Fassaden des im Urbanen Gebiet MU4 vorgesehenen Parkhauses sind mit Kletterpflanzen im Pflanzabstand von maximal 2 m zu begrünen. Die Fassadenbegrünung ist durch fachgerechte Pflege zu erhalten; ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

7.5.2. Bei allen Gebäuden mit einem Flachdach (FD) ist auf mindestens 30% der Dachfläche eine Begrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtdicke von 10 cm vorzusehen. Die Ausführung als Solar-Retentionsdach-Gründach bzw. die Kombination aus Dachbegrünung und Photovoltaik- und/oder Solaranlagen (auch aufgeständert) ist zulässig und reduziert nicht die anrechenbare Gründachfläche.

7.6. Nächtliche Beleuchtungen der Straßen, Wege und Freianlagen sind insekten- und fledermaus-schonend 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 Ausgleichsfläche 1A 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.

7.7. Artenlisten für Pflanzungen an Gewässern

Bäume I. Wuchsordnung:

Schwarz-Erle	-	<i>Alnus glutinosa</i>
Schwarz-Pappel	-	<i>Populus nigra</i>
Zitter-Pappel	-	<i>Populus tremula</i>
Silber-Weide	-	<i>Salix alba</i>

Bäume II. und III. Wuchsordnung:

Grau-Erle	-	<i>Alnus incana</i>
Trauben-Kirsche	-	<i>Prunus padus</i>
Sal-Weide	-	<i>Salix caprea</i>

Bruch-Weide	-	Salix fragilis
Berg-Ulme	-	Ulmus glabra

Sträucher:

Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Purgier-Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Faulbaum	-	Rhamnus frangula
Schwarzwerdende Weide	-	Salix myrsinifolia
Purpur-Weide	-	Salix purpurea
Wasser-Schneeball	-	Viburnum opulus

- 7.8. Vermeidung Grundwasserabsenkung Ausgleichsfläche 1 A
Die Errichtung von Kellern ist nur zulässig, wenn zuvor ein Nachweis, z. B. durch hydraulische Berechnung, erbracht wird, dass durch die Unterkellerung der Grundwasserspiegel im Bereich der Ausgleichsfläche 1 A nicht abgesenkt wird. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- 8. Bauliche Gestaltung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB, § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 8.1. In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sind als Dachformen Flachdächer (FD) oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung unter 5° (gemessen zur Waagerechten) zugelassen.
- 8.2. Orientierend an Artikel 44a der BayBO sind mindestens 30 % der Dachflächen im Baugebiet mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts zu belegen. Sie sind auf den Dachflächen um die realisierte Höhe von den Gebäudeaußenkanten abzurücken. Sie sind auch an Fassaden zulässig, wenn sie aus rechteckigen, auf die Fassade abgestimmten Einzelflächen bestehen und parallel zur Fassade montiert sind.

Die mindestens nachzuweisende Fläche kann in der Summe nachgewiesen auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden. Die Fläche an der Fassade angebrachter Anlagen kann mit eingerechnet werden.
- 8.3. Klima- und Belüftungsanlagen sind auf Dächern und an Außenwänden zulässig. Sie sind mit einem Sichtschutz zu umgeben.
- 8.4. Werbeanlagen dürfen in den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 eine Größe von jeweils 2,0 m² nicht überschreiten. Aufgeständerte und am Dach befestigte Werbeanlagen sind ebenso unzulässig wie Werbeanlagen, die oberhalb des Brüstungsbereiches des ersten Obergeschosses angebracht werden. Lauflichter und elektronische Laufbänder mit Blink- und Sprungeffekten sind ausgeschlossen.
- 8.5. In den Urbanen Gebieten MU 1 bis MU 4 sind Einfriedungen nur in Form von dicht hinterpflanzten Holzstaketen-, Maschendraht-, Stabmatten- oder Gitterzäunen ohne Sockel bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zugelassen. Zäune sind für Kleintiere durchgängig, d.h. mit einem Abstand zum Boden von mindestens 15 cm oder einer Maschen- bzw. Gitterweite über der Bodenoberfläche von mindestens 15 x 15 cm herzustellen. Einfriedungen, die ausschließlich aus Pflanzungen bestehen, dürfen eine Höhe von bis zu 2,0 m erreichen.
- 8.6. An der Grenze der festgesetzten Ausgleichsfläche zu den Baugebieten 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.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen

(§ 9 Abs. 1, Nrn. 20 und 25 a/b, § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB)

9.1. 1 A:

Auf der durch Planzeichen festgesetzten „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 umgefallener Bäume oder herabgefallene Äste, die auf den Grundstücken der Urbanen Gebiete oder den privaten Grünflächen liegen, dürfen entfernt werden. Eine forstliche Nutzung des zu erhaltenden Waldbestandes, die zu einer Verringerung des Totholzanteiles führt, ist nicht zulässig.

Die bestehenden artenarmen Wiesenflächen und Brennesselfluren sind zunächst über einen Zeitraum von mindestens fünf Jahren durch vierschürige Mahd ab Mai mit Mähgutabfuhr auszu-hagern. Nach Erreichen des gewünschten Aushagerungszustands erfolgt eine Artanreicherung durch Nachsaat von standortangepasstem arten- und kräuterreichem gebietseigenem Saatgut für – je nach Standort - seggen- und binsenreiche Feucht- und Nasswiesen bzw. artenreiche Flachland Mähwiesen frischer Standorte. Zur Unterhaltungspflege ist die Wiese zwei- bis dreischürig zu mähen. Der erste Schnitt soll dabei in der ersten Junihälfte erfolgen. Das Mähgut ist abzufahren und zuvor einige Tage zum Trocknen liegen zu lassen. Bei Mähgängen vor dem 15. Juni sind die Flächen zuvor nach Rehkitzen und Vogelbruten abzusuchen und die entsprechenden Bereiche ggf. von der Mahd auszunehmen. Bei jedem Schnitt sind alternierend 10 -15 % der Wiesenfläche als Brachstreifen zu belassen. Unter der Baumgruppe aus sieben Bäumen (siehe unten) ist ab dem Zeitpunkt der Gehölzbeseitigungen auf den Grundstücken Flurnummern 60/8 und 60/6 die Wiese nur einschürig ab 01. August zu mähen.

Die Einfriedungen an der Grenze zu den Baugebieten MU2 und MU3 gemäß Festsetzung Nr. 8.6. sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen auf der Fläche 1A mit freiwachsenden Hecken aus Sträuchern und Bäumen zu hinterpflanzen. Dabei sind ausschließlich standortgerechte, heimische Arten der mit Nrn. 7.7. und 9.2. festgesetzten Pflanzlisten in den Mindestpflanzqualitäten gemäß Festsetzung Nr. 7.1.2. zu verwenden.

Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband mit Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

Die Ausgleichsfläche 1 A hat eine Flächengröße von 16.832 m² und eine Kompensationsleistung von 62.041 Wertpunkten. (-> Begründung)

9.2. 1 A_{CEF}:

Innerhalb der Ausgleichsfläche 1 A sind folgende, mit „1 A_{CEF}“ bezeichnete Gehölzpflanzungen mindestens 2 Jahre vor der Beseitigung der Gehölze, die auf den Grundstücken Flurnr. 60/8 und 60/6 wachsen, umzusetzen:

Entlang der Schwaiger Straße ist eine Baumreihe aus 10 – 12 Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) zu pflanzen. Weiterhin ist innerhalb der Wiesenfläche eine Baumgruppe aus sieben Schwarz-Erlen (*Alnus glutinosa*) und Trauben-Kirschen (*Prunus padus*) zu pflanzen. Es sind gebietsheimische Hochstämme der Pflanzqualität mindestens viermal verpflanzt, Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 20-25 cm, mit Ballen, zu verwenden.

Nördlich und südlich der Baumgruppe ist eine fünfrehige Hecke aus Sträuchern folgender Arten zu pflanzen:

Straucharten für Heckenpflanzung 1 A_{CEF}:

Pfaffenhütchen	-	<i>Euonymus europaea</i>
Rote Heckenkirsche	-	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	-	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarze Johannisbeere	-	<i>Ribes nigrum</i>
Wilde Stachelbeere	-	<i>Ribes uva-crispa</i>
Brombeere	-	<i>Rubus fruticosus</i>

Hunds-Rose	-	Rosa canina
Schwarzwerdende Weide	-	Salix myrsinifolia
Purpur-Weide	-	Salix purpurea
Wasser-Schneeball	-	Viburnum opulus

Es sind gebietsheimische Sträucher der Pflanzqualität verpflanzter Strauch, Mindestpflanzgröße 60 - 100 cm zu verwenden.

Die Pflanzung erfolgt im Dreiecksverband mit Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m.

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

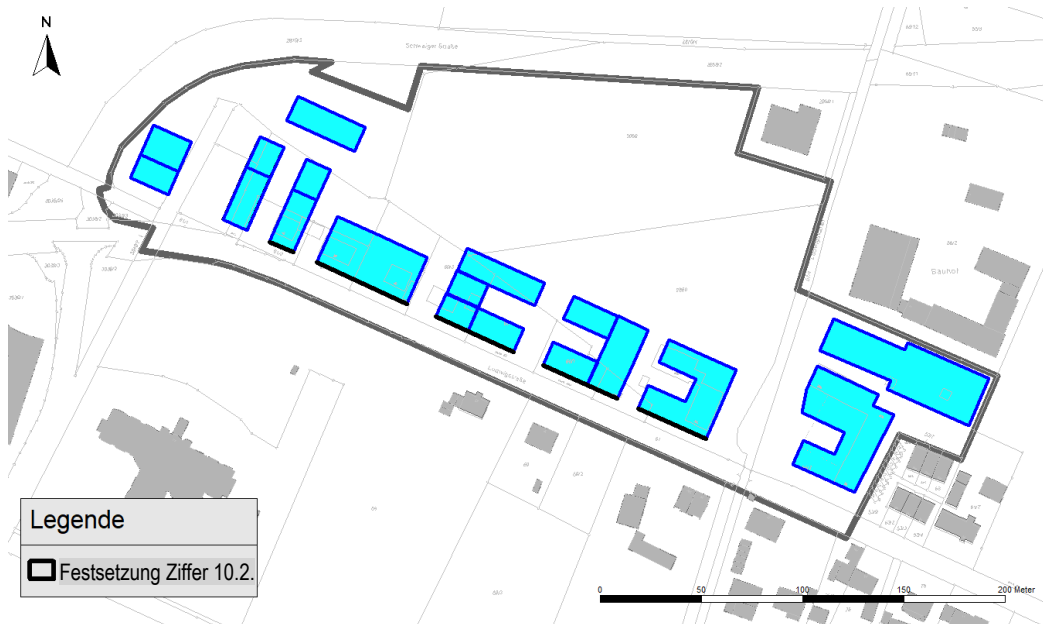
- 10.1. Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden in den Baugebieten MU1 bis MU4 sind Aufenthaltsräume nach § 2 der Schallschutzmaßnahmenverordnung (2.FlugLSV) mit Schallschutzmaßnahmen nach den Anforderungen von § 3 der Schallschutzmaßnahmenverordnung (2.FlugLSV) zu versehen. Soweit hinsichtlich derartiger Räume im Hinblick auf den Verkehrs- und Anlagenlärm an die erforderlichen technischen Vorkehrungen nach Nr. 7, insbesondere Tabelle 7, der DIN 4109, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau, in der zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. Änderung des Gebäudes weitergehende Anforderungen aufstellen, sind diese Anforderungen maßgebend.

- 10.2. Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Neubau oder die wesentliche Änderung von gewerblichen Betrieben und Anlagen nur zulässig, sofern im Rahmen der baulichen Ausführung nachgewiesen werden kann, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm innerhalb des Geltungsbereiches für Urbane Gebiete bzw. außerhalb des Geltungsbereiches entsprechend der benachbarten Gebietskategorie, 0,5 m vor offenbaren Fenster schutzbedürftiger Aufenthaltsräume eingehalten werden können.

Schlafräume einschließlich Übernachtungs- und Bettenräume sollen hinter den in der Abbildung farblich gekennzeichneten Fassaden zur Ludwigsstraße hin nicht, sondern hinter der zur Ludwigstraße lärmabgewandten Seite hin angeordnet werden. Ist dies nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich, ist die Anordnung derartiger Räume hinter den Fassaden zur Ludwigstraße unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Durch spezielle baulich, technische Schallschutzkonstruktionen bzw. durch nach DIN 4109 nicht schutzbedürftige Räume (Gebäuderücksprünge, Laubengänge, Kastenfenster, verglaste Loggien, vorgehängte Fassaden etc.) ist zu gewährleisten, dass vor den lüftungstechnisch notwendigen Fenstern dieser Aufenthaltsräume ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 64/54 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird. Die Schallschutzvorbauten bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräume müssen hygienisch ausreichend belüftet sein. Bei offenbaren Vorbauten darf die Schalldämmung des Vorbaus bei der Ermittlung des Schalldämm-Maßes der inneren Begrenzungsbauteile nicht berücksichtigt werden.
- Zudem ist mindestens die Hälfte der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Beherbergungsstätten über ein Fenster an der dem Lärm abgewandten Fassaden- bzw. Gebäudeseite zu belüften (Grundrissorientierung). Sofern eine Belüftung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume nicht über ein Fenster an der dem Lärm abgewandten Fassaden- bzw. Gebäudeseite möglich ist, wird zusätzlich eine fensterunabhängige (mechanische) Belüftungseinrichtung erforderlich.

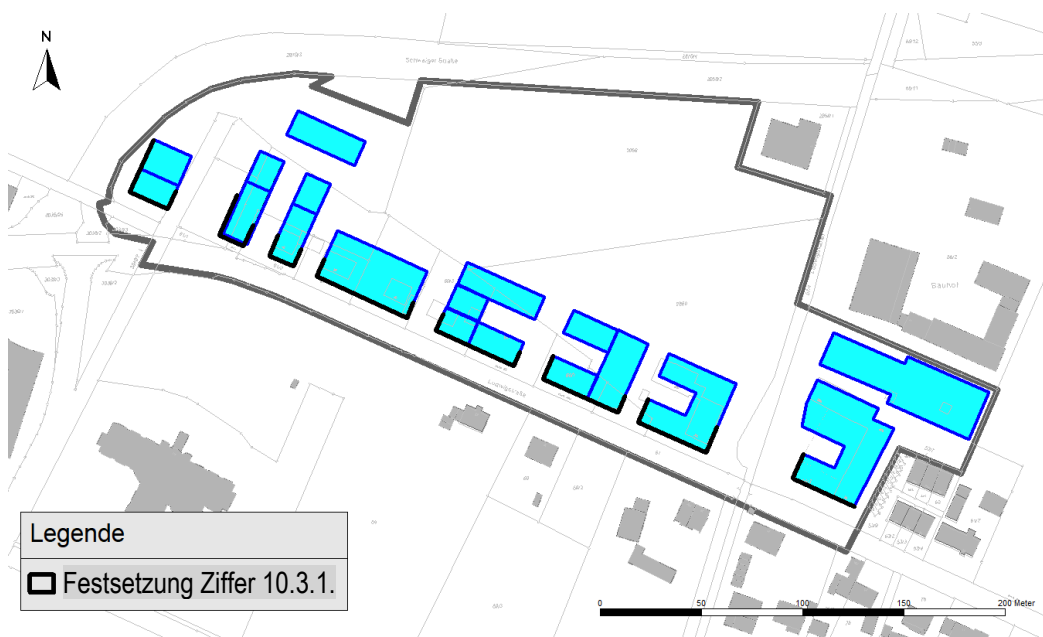
Die gemäß der in Teil B I Ziffer 10.2. festgesetzten Bereiche sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.



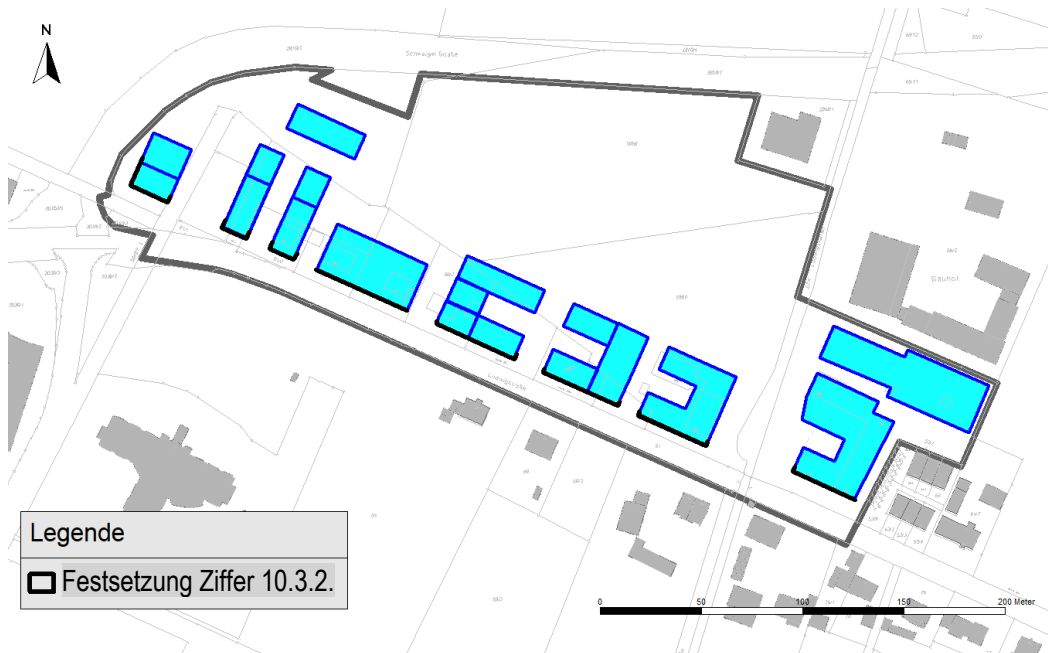
10.3. Zur erforderlichen Belüftung sind bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, die Fenster aufweisen, an denen die folgenden Beurteilungspegel durch Verkehrslärm überschritten werden, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zu berücksichtigen und können entfallen, sofern der betroffene Aufenthaltsraum durch ein weiteres Fenster an einer lärmabgewandten Gebäudeseite, an dem ein jeweiliger Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nicht überschritten wird, belüftet werden kann:

- 10.3.1. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen oder Beherbergungsstätten (Wohn-, Schlaf-, Kinderzimmer von Betriebsleiterwohnungen oder Betten-, Übernachtungsräume etc.) im Sinne der DIN 4109, Januar 2018, bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64/54 dB(A) Tag/Nacht.
- 10.3.2. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Gewerbenutzungen (Büro-, Verwaltungs-, Laborräume etc.) im Sinne der DIN 4109, Januar 2018, bei Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 64 dB(A) tags.

Die gemäß der in Teil B I Ziffer 10.3.1. festgesetzten Bereiche sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.

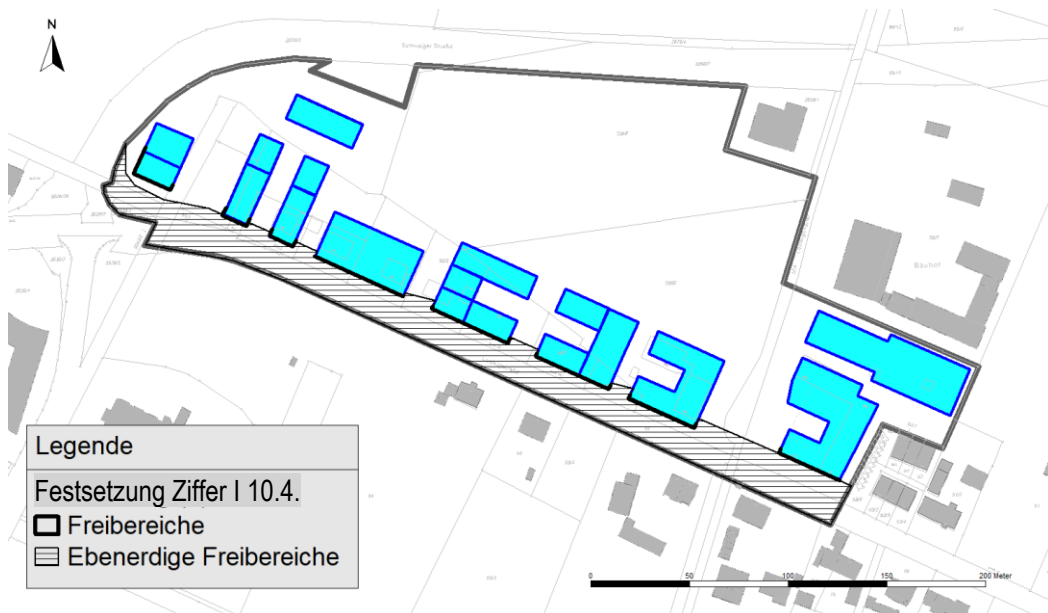


Die gemäß der in Teil B I Ziffer 10.3.2. festgesetzten Bereiche sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.



- 10.4. Die Anordnung von Außenwohn- und schutzbedürftigen Freibereichen (Balkone, Loggien, Terrassen, Dachterrassen, o. Ä.) ist nur zulässig, wenn gewährleistet wird, dass auf den Außenwohnbereichen ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von maximal 64 dB(A) am Tag (Aufpunkthöhe zwei Meter über Oberkante Boden in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereiches) eingehalten wird oder durch Schallschutzkonstruktionen (z.B. Wände, Wälle, Verglasungen, Gebäudeeigenabschirmungen usw.) nicht überschritten wird.

Die gemäß der in Teil B I Ziffer 10.4. festgesetzten Bereiche sind in nachfolgender Abbildung dargestellt.



- 10.5. Der Immissionsbeitrag aus außenliegenden Klim- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpe) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA-Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich tieffrequenter Geräusche ist die DIN 45680 zu beachten.

- 10.6. Überfahrbare Abdeckungen in den Tiefgaragenabfahrten, zum Beispiel für eine Regenrinne, sind dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend, mit verschraubten Abdeckungen oder technisch Gleichwertigem, lärmarm auszuführen. Die Garagenzufahrten (Garagenrolltor, Schranke o. Ä.) sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Der Lärmbeitrag der baulich-technischen Einrichtungen (Rolltor, Regenrinne usw.) darf die Geräuschabstrahlung an der Tiefgaragenzufahrten durch die Kraftfahrzeuge nicht nennenswert ($< 1 \text{ dB(A)}$) erhöhen.

11. Überlagerung rechtsgültiger Bebauungspläne

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Überlagerungsbereich den Bebauungsplan Nr. 16 „Ludwigstraße“ vom 18.10.1993 in der Fassung seiner 2. Änderung vom 26.06.2012.

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 Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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, 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 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. Ver- und Entsorgung

- 2.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.
- 2.2. Sämtliche Leitungen zur Ableitung von Schmutzwasser der Bauvorhaben sind an die Ortskanalisation vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik erstellt werden.
- 2.3. Alle privaten Einfahrtsbereiche, Stellplätze, Vorplätze, etc. müssen bei Gefälle zur öffentlichen Straße hin mit entsprechenden Rinnen und Leitungen (angeschlossen an die privaten Oberflächen-Entwässerungsanlagen) ausgestattet sein.

3. Grünordnung

- 3.1. Für die durch Planzeichen bzw. Text festgesetzten Neuanpflanzungen auf den Verkehrsbegleitgrünflächen, 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. Wuchsordnung:

Spitz-Ahorn	-	Acer platanoides
Schwarz-Erle	-	Alnus glutinosa
Sand-Birke	-	Betula pendula

Stiel-Eiche	-	Quercus robur
Winter-Linde	-	Tilia cordata

Bäume II. und III. Wuchsordnung:

Feld-Ahorn	-	Acer campestre
Rotblühende Roßkastanie	-	Aesculus x carnea
Gewöhnliche Hainbuche	-	Carpinus betulus
Baum-Hasel	-	Corylus colurna
Blumen-Esche	-	Fraxinus ornus
Vogel-Kirsche	-	Prunus avium
Wilde Birne	-	Pyrus communis
Winter-Linde 'Erecta'	-	Tilia cordata 'Erecta'

Sträucher:

Kupfer-Felsenbirne	-	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	-	Cornus mas
Blutroter Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	-	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Gewöhnlicher Liguster	-	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Zier-Apfel in Sorten	-	Malus
Schlehe	-	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	-	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	-	Viburnum lantana

- 3.2. Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

4. Brandschutz

Die Belange und Anforderungen des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Der Brandschutz durch die Feuerwehr ist zu gewährleisten, Feuerwehrezufahrten und -zugänge sind gemäß den "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" (Technische Baubestimmung Bayern) herzustellen.

5. Schutzmaßnahmen für Leitungstrassen

Leitungstrassen sind von Bebauung und Baumpflanzung freizuhalten. Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,5 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Merkblätter DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ und DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ sind zu beachten.

Für das Plangebiet wurde eine Machbarkeitsstudie zur Vereinbarkeit des aktuellen Vorentwurfs des Bebauungsplans mit im Grundstück verlaufenden Infrastrukturleitungen (Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG, München im April 2025) erstellt. Im Rahmen der Studie wurden bestehende Infrastrukturleitungen untersucht, Konfliktpunkte identifiziert und notwendige Umverlegungen auf ihre Realisierbarkeit geprüft.

Die Ergebnisse der Studie sind zu berücksichtigen. In der Begründung zum Bebauungsplan ist als Anlage eine Plandarstellung mit Übersicht der einzuhaltenden Abstandsfläche beigelegt.

6. Normen und Richtlinien

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Normblätter, ISO-Normen und Richtlinien, Merkblätter der DVWG liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Hallbergmoos zur Einsichtnahme bereit. Sie können auch über den Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien beim Deutschen Patentamt archiviert. Weiterhin liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Hallbergmoos zur Einsichtnahme bereit: Schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure GmbH, München im August 2026), die Machbarkeitsstudie zur Vereinbarkeit des Bebauungsplans mit im Grundstück verlaufenden Infrastrukturleitungen (Regierungsbaumeister Schlegel GmbH & Co. KG, München im April 2025), die Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Technische Baubestimmung Bayern), Handlungshilfen für den Umgang mit geogenen arsenhaltiger Böden des Bayerischen Landesamts für Umwelt.

7. Luftrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt (nach Hinweis des Luftamt Südbayern) im Geltungsbereich des Bauschutzbereichs des Flughafen München nach § 12 LuftVG.

Die Baugenehmigungsbehörde bedarf zur Erteilung einer Baugenehmigung der Zustimmung der Luftfahrtbehörden (Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung, Luftamt Südbayern und Deutsche Flugsicherung GmbH), soweit die Voraussetzungen von § 12 Abs. 2 und Abs. 3, § 15 sowie § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) hierfür vorliegen.

8. Bodenbelastungen

- 8.1. Im Planungsgebiet sind keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Sollten sich im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder in der Bauphase noch Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen ergeben, ist das Landratsamt Freising-Sachgebiet 41, Altlasten, zu unterrichten und einzubinden.
- 8.2. Die Empfehlungen der „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltiger Böden“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt für den Umgang mit geogenem Arsen sind zu beachten und umzusetzen.

9. Grundwasser

Sollten Bauwerke in den Grundwasserkörper hineinreichen, sind diese wasserdicht auszubilden und auftriebssicher herzustellen. Für Bauwerke, die so tief gründen, dass ein Grundwasserstau zu erwarten ist, muss ein wasserrechtliches Verfahren durchgeführt werden.

10. Artenschutz

- 10.1. Entsprechend des im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen, um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden:
 - V 1: Alle Gehölzbeseitigungen und die Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Danach 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.
 - V 2: Während der Bauzeit sind die zu erhaltenden Vegetationsbestände am Grillgraben und an der Goldach (siehe textliche Festsetzung Nr. 7.2.2.), die gesamte festgesetzte Ausgleichsfläche (siehe textliche Festsetzung Nr. 9.1.) sowie die darüber hinaus zu erhaltenden Bäume inkl. ihrer Wurzelräume durch stabile, fest im Boden verankerte Biotop-Schutzzäune vor versehentlicher Beschädigung zu schützen.

- V 3: Alle zu fällenden Bäume sind vor Beginn der Winterschlafphase der Fledermäuse im Herbst vor der Fällung auf geeignete Quartiere für Fledermäuse sowie auf Besatz zu prüfen. Nicht besetzte potenzielle Quartiere 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.
- V 4: Auf vogelgefährdende Glasflächen ist zu verzichten, insbesondere als Lärmschutzverglasung, an Durchgängen und als Eckverglasung. Zudem sind ungegliederte Glasflächen mit über 1,5 m² Größe an den nach Norden und/oder zur festgesetzten Ausgleichsfläche 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“.
- V 5: Während der gesamten Bauzeit wird fachgerechte Durchführung der Vermeidungsmaßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt.
- V 6: Erhalt und Optimierung des Lebensraumkomplexes im Nordosten des Geltungsbereiches durch Festsetzung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche nach § 1a BauGB; siehe textliche Festsetzung Nr. 9.1.).
- V7: Abzureißende Bestandsgebäude 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. In dem nach den bisherigen Ergebnissen wenig wahrscheinlichen Fall anwesender Tiere sind in jedem Fall die weiteren Maßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörden am Landratsamt Freising abzustimmen.
- V8: Nächtliche Beleuchtungen der Straßen und Wege, Freiflächen, Fassaden und/oder Werbeanlagen sind insekten- und fledermausschonend auszuführen. Siehe hierzu auch textliche Festsetzungen Nr. 7.6 und Nr. 8.8.

Darüber hinaus ist zum Schutz der ausschließlich national besonders geschützten Amphibienarten Erdkröte und Grasfrosch folgende Vermeidungsmaßnahme durchzuführen:

- V9: Die Baufeldräumung zur Herstellung der Wegequerungen über den Grillgraben darf ausschließlich außerhalb der Laichzeit und der Larvalentwicklungszeit der dort vorkommenden Amphibienarten Erdkröte und Grasfrosch durchgeführt werden, d.h. nur zwischen Anfang August und Anfang Februar. Nach der Baufeldräumung ist das Gewässer während der Bauarbeiten im Baufeld temporär zu verrohren, so dass im Baubereich keine offenen Wasserflächen vorhanden sind. Die Bauwerke zur Überbrückung des Grillgrabens sind für Amphibien durchlässig zu gestalten gemäß „Merkblatt zur Anlage von Querungshilfen für Tiere und zur Vernetzung von Lebensräumen an Straßen“ (Ausgabe 2022, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen).
- 10.2 Entsprechend des im Rahmen der Bebauungsplanung erstellten Fachbeitrags zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen herzustellen, um eine Schädigung des Rebhuhns, des Stieglitzes und der Dorngrasmücke sowie von Fledermäusen nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden:

- 1 A_{CEF}: Vorgezogene Pflanzung von Einzelbäumen und einer Strauchhecke als Ersatzlebensraum für die Dorngrasmücke und den Stieglitz, siehe textliche Festsetzung Nr. 9.2.

- 2 A_{CEF}: Vorgezogene Herstellung eines Ersatzlebensraumes für das Rebhuhn

Auf dem Grundstück Flurnummer 5.155, 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 Säume trocken-magerer Standorte angesät und einmal jährlich im Herbst ab September mit Mähgutabfuhr gemäht. Diese Flächen sollen nicht flächendeckend zuwachsen, so dass voraussichtlich von Zeit zu Zeit eine partielle Beseitigung der Vegetation auf wechselnden Teilflächen durch Grubbern oder ähnliche Verfahren erforderlich wird.

Die übrige Fläche wird zunächst mit einer gebietsheimischen arten- und kräuterreichen Wiesenmischung für mittlere Standorte angesät und zur Aushagerung einige Jahre drei- bis vierschürig 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 großzügig von der Mahd auszusparen. Ab dem zweiten Jahr der Entwicklungspflege sind jährlich alternierend gut 35 % der Fläche streifenweise als Brache zu belassen, d.h. ganzjährig und über den Winter hinweg nicht zu mähen. Nach Erreichen des gewünschten Aushagerungsziels kann bei Bedarf eine Nachsaat mit gebietsheimischen Kräutern durchgeführt werden. Zur Unterhaltungspflege werden die Flächen zweischürig mit Mähgutabfuhr gemäht, aus Rücksicht auf das Brutverhalten des Rebhuhns nicht vor August mit Nachmahd / Sauberkeitsschnitt im Oktober zur Sicherstellung von Nährstoffentzug und Vermeidung von Selbsteutrophierung. Die beschriebenen jährlich alternierenden Brachestreifen werden auch während der Unterhaltungspflege 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 Gebüschgruppen aus je 5- 7 gebietsheimischen niedrigwüchsigen Sträuchern folgender Arten gepflanzt:

Straucharten für Gebüschgruppen auf der Ausgleichsfläche 2 A_{CEF}:

Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaea
Rote Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Schlehe	-	Prunus spinosa
Wilde Stachelbeere	-	Ribes uva-crispa
Hunds-Rose	-	Rosa canina
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Die Gebüschgruppen sind alle 5 – 10 Jahre zur Verjüngung auf den Stock zu setzen, jedoch nur jeweils eine Gruppe gleichzeitig.

Düngung und Pestizideinsatz sind auf der Fläche untersagt.

Die Herstellungsmaßnahmen sind mindestens zwei Jahre vor Baufeldräumung zur Errichtung der Gebiete MU1 und/oder MU2 durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche 2 A_{CEF} hat eine Flächengröße von 11.000 m² und eine Kompensationsleistung von 59.155 Wertpunkten.

- 3 A_{CEF}: Vorgezogenes Ausbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse an Bäumen auf der Ausgleichsfläche 1 A und an bestehenden, zu erhaltenden Gebäuden im Geltungsbereich oder im nahen Umfeld:

Bei einer Fällung von Höhlenbäumen werden die Stammabschnitte mit den Höhlen gesichert und an verbleibenden Bäumen auf der Ausgleichsmaßnahme 1 A fachgerecht befestigt. Falls das nicht möglich ist, werden für jede beseitigte Baumhöhle vorsorglich drei Fledermauskästen an den zu erhaltenden Bäumen aufgehängt und jährlich kontrolliert sowie gereinigt. Zu erhaltende Altbäume mit Quartierpotential sind zu kennzeichnen und möglichst langfristig zu erhalten.

Als Ersatz für verloren gehende potenzielle Gebäudequartiere sollten vorsorglich Ersatzquartiere an Gebäuden in zwei Gruppen à drei Spaltenquartieren angebracht werden, soweit nicht neuere Erkenntnisse zum Zeitpunkt des Abbruchs umfangreichere Ausgleichsmaßnahmen erfordern.

11. Gewässerschutz

Die Errichtung, Änderung und Beseitigung baulicher Anlagen in einem Abstand von 60 m zur Goldach (Gewässer 2. Ordnung), welche nicht baugenehmigungspflichtig sind, bedürfen einer wasserrechtlichen Anlagengenehmigung gemäß Art. 20 BayWG.

12. Belange der Landwirtschaft

- 12.1. Innerhalb des Planungsgebiets können Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch die örtlich vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe und die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten. Diese unvermeidbaren Emissionen sind zu dulden.
- 12.2. Es wird darauf hingewiesen, dass während der Ernte und in den Stoßzeiten, teilweise auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen, auch in der Nacht gearbeitet werden muss.

13. Genehmigungsfreistellung

Die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ist, soweit die Voraussetzungen von Art. 58 BayBO vorliegen, genehmigungsfrei gestellt und unterliegt dem Freistellungsverfahren nach Art. 58 Abs. 2 BayBO, es sei denn, die Gemeinde Hallbergmoos hat dies durch örtliche Bauvorschrift für bestimmte handwerkliche und gewerbliche Vorhaben gemäß Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO ausgeschlossen oder verlangt im Einzelfall die Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens.

Kartengrundlage: Amtliches Kataster, Maßstab 1: 1.000

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

Teil C

Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 02.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2024 hat in der Zeit vom 30.12.2024 bis einschließlich 04.02.2025 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 17.12.2024 hat in der Zeit vom 30.12.2024 bis einschließlich 04.02.2025 stattgefunden.

4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ bis ____ öffentlich ausgelegt.
5. 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.
6. Der Gemeinderat der Gemeinde Hallbergmoos hat den Bebauungsplan in der Fassung vom ____ in seiner Sitzung am ____ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
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.

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.

Hallbergmoos, den

(Siegel)

.....
(Benjamin Henn, Erster Bürgermeister)