

# Bebauungsplan Nr. 79 mit integrierter Grünordnung „Verlängerung Predazzoallee“

## Satzung

Änderungen zum Entwurf, tw-architekt, Stand 25.09.2025

Aktualisierungen seitens Grünplan, Stand 07.10.2025

### 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

Endfassung vom

# Gemeinde Hallbergmoos

## Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“

### Inhaltsverzeichnis

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

**Gemeinde Hallbergmoos**  
**Bebauungsplan Nr. 79 „Verlängerung Predazzoallee“**

**A. Planteil**

Austauschseite:

bitte den Plan M 1:1000 in DIN A3 quer hier einlegen

# 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 Flurnummer 216/3 sowie Teilflächen der Flurnummern 119, 190/3, 191, 192/2, 192/3, 192/5, 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).

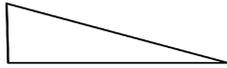
### 2. Immissionschutz

2.1  Lärmschutzwand

### 3. Verkehrsflächen

3.1  Straßenbegrenzungslinie

3.2  Öffentliche Verkehrsfläche

3.3  Sichtdreieck

3.4 **F + R** Fuß- und Radweg

3.5 **P** Ruhender Verkehr, öffentliches Parken

## 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 kurzwelligem 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 Straßenebenflächen 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.

**Lage und exakte Größe der Grünflächen ist nachrichtlich und im Rahmen der konkreten Straßenplanung variabel umsetzbar.**

### 5.2 Private Freifläche / Grundstücksflächen

### 5.3 Baum, zu pflanzen

### 5.4 NN

### 5.5 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 5.6 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 Lärmschutzwände sind auf gesamter Länge mit Kletterpflanzen gemäß Pflanzenartenliste B 5.6 zu begrünen.

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

## 5.6 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 | - | Dreispitzige Jungfernrebe     |
| - Parthenocissus quinquefolia | - | Selbstkletternde Jungfernrebe |

## 5.7 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 844 m<sup>2</sup> und umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 446 in der Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos.

Entwicklungsziele sind

- die Anlage einer artenreichen Strauchhecke und
- die Anlage eines artenreichen Krautsaumes durch Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung und 3-schürige Aushagerungsmahd in den ersten 5-10 Jahren.

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 5.218 Wertpunkte.

### Ausgleichsmaßnahme 2A

Zur Kompensation des verbleibenden Ausgleichsbedarfs von 14.596 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 2.433 m<sup>2</sup>.

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.

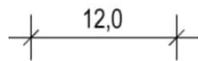
Die Kompensationsleistung der Ausgleichsmaßnahme 2A beträgt 14.598 Wertpunkte.

5.8 Artenschutzschutz

Bäume und alle sonstigen Gehölze sowie Ruderal- oder Staudenfluren werden nur außerhalb der Vogelbrutzeit, im Zeitraum zwischen 01. Oktober bis 28./29. Februar entfernt. Die Vorschriften des § 39 BNatSchG sind zu beachten.

**6. Sonstige Festsetzungen**

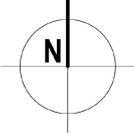
6.1 **Maßliche Festsetzung**



Maßangabe in Metern, z.B. 12,0 m.

## C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Planzeichen und Text)

### 1. Hinweise zur Darstellung

- 1.1  Bestehende Grundstücksgrenze
- 1.2  Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 1.3 216 Flurnummer, z.B. 216
- 1.4  Bestehendes Gebäude (außerhalb des Planungsumgriffs)
- 1.5  Nordpfeil
- 1.6  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 von ifb vom 23.08.2023).

### 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 Grund-

stücks 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 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 ..... bis .....

[Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 \(2\) BauGB erfolgte im Zeitraum vom ..... bis .....](#)

### **6. Satzungsbeschluss**

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

### **7. Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ....., der Bebauungsplan tritt damit an diesem Tage in Kraft.

Gemeinde Hallbergmoos

Hallbergmoos, den

.....  
gez. [Benjamin Henn](#)  
1. Bürgermeister

Planverfasser

Geltendorf, [den 07.10.2025](#)

.....  
Thomas Wild  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner