

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 84
"Feuerwehrrätehaus Goldach", Gemeinde Hallbergmoos**



**Gemeinde Hallbergmoos
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 84
"Feuerwehrrätehaus Goldach"**

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

A Festsetzungen durch Planzeichen

- Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
 - 2.2 **F** Feuerwehr
 - 2.3 WH 9,00 Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, z. B. 9,00 m (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - 2.4 462,60 Unterer Bezugspunkt Wandhöhe, hier 462,60 m ü NN
 - 2.5 GR 2.340 Grundfläche als Höchstmaß, z. B. 2.340 m² (§ 9 Abs. 1 BauGB)
 - 2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 3.1 Baugrenze
- Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
 - 4.1 FD Flachdach
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
 - 5.2 Ein- und Ausfahrt
 - 5.3 F + R Fuß- und Radweg
 - 5.4 Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen, Bäume

- 6.1 Baum zu erhalten (Krone nach tatsächlichem Kronenumfang) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.2 Großer Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.3 Mittelhoher Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.4 Straßenbegleitgrün
- 6.5 Anlage und Pflege eines artenreichen Wiesenstreifens

7. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

- 7.1 Anlage eines artenreichen Grünlandes
- 7.2 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

B Hinweise durch Planzeichen

- 1 Vorgeschlagene Baukörper
- 2 z.B. Übungsfläche Vorgeschlagene Nutzungen
- 3 Vorgeschlagene Stellplätze
- 4 Vorhandener Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs
- 5 Maßangaben in m
- 6 Fläche zu begrünen

C Festsetzungen durch Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 1.1 Im Sondergebiet nach § 11 BauNVO sind Einrichtungen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und dieser Nutzung dienende Anlagen zulässig.
 - 1.2 Die festgesetzten Wandhöhen beziehen sich auf den planlich festgesetzten Höhenfestpunkt.
 - 1.3 Im Sondergebiet dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächen durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamtgrundfläche von 6.048 m² überschritten werden.
- Nebenanlagen**
 - 2.1 Nebenanlagen und Anlagen i.S. des § 14 BauNVO sind im Sondergebiet außerhalb der festgesetzten Grünflächen zulässig.

3 Dächer

- 3.1 Es sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 7,5° zulässig.
- 3.2 Sämtliche Dächer ab einer Größe von 40 m² sind zu begrünen. Dabei ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm inkl. Dränschicht vorzusehen. Es ist eine artenreiche, für Dachbegrünung geeignete Saatgutmischung heimischer Arten zu verwenden.
- 3.3 Die realisierte Dachhaut darf durch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden.
- 3.4 Sonstige technische Dachaufbauten sind in untergeordnetem Umfang zulässig und um ihre Höhe von der Dachkante zurückzusetzen.

4 Grünordnung

- 4.1 Die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen des Geltungsbereichs ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen und zu erhalten. Ausfallende Gehölze sind nachzupflanzen, Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
- 4.2 Befestigte Flächen sind nur in dem Umfang zulässig, wie sie für eine funktionsgerechte Nutzung notwendig sind. Nicht bebaute Flächen sind zu begrünen und als Vegetationsflächen zu gestalten. Die als „artenreicher Wiesenstreifen“ festgesetzte Fläche ist als artenreiche Blumenwiese anzulegen unter Verwendung von gebietsheimischem Saatgut und dauerhaft extensiv zu pflegen mit einer zweimaligen Mahd pro Jahr inklusive Mähgutabfuhr.
- 4.3 Für die planlich als zu pflanzen festgesetzten Einzelbäume sind heimische, standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden. Es ist gebietseigenes Pflanzmaterial (UG 16) zu verwenden, soweit dies verfügbar ist. Geeignete Arten: Artenliste Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche. Folgende Mindestpflanzqualitäten sind zu beachten: große Bäume (Endwuchshöhe > 20 m) 3xv., StU 18-20; mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10-20 m) 3xv., StU 18-20.
- 4.4 Die festgesetzten Baumpflanzungen können aus technischen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Geltungsbereichs verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist bindend.
- 4.5 Bei Arbeiten in den Wurzelräumen der bestehenden Bäume sind die Vorgaben der DIN 18 920 und der R SBB (Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen) zu beachten.

5 Einfriedungen

- 5.1 Eine bauliche Einfriedung der Fläche für die Feuerwehr ist als offener Stabgitterzaun oder Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Der Zaun ist sockellos zu errichten mit einer Bodenhöhe von mindestens 15 cm.

6 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind in geringfügigem Umfang bis zu 1,0 m zulässig. Weitere Geländeänderungen und die Errichtung von Stützmauern sind nicht zulässig.

7 Niederschlagswasserentsorgung

- 7.1 Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen auf den Baugrundstücken ist möglichst oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens über Sickermulden oberhalb von Rigolen (Mulden-Rigolen-Systeme) bzw. Versickerungsmulden ohne unterhalb liegende Rigolen zu versickern. Die Anordnungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV), die hierzu eingeführt wurden, sind zu beachten. Die Anordnungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils gültigen Versionen, sind zu beachten.

8 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

- 8.1 Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ergab einen Ausgleichsbedarf von 10.635 Wertpunkten. Hierfür wird die unter A 7.2 festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auf 1.520 m² als Streuobstwiese mit artenreichem Grünland angelegt und dauerhaft erhalten. Sie ist mit Bäumen (Hochstämme) gemäß der Artenliste Streuobstwiese zu bepflanzen. Der Ausgleichsumfang beträgt 10.640 Wertpunkte.

9 Artenschutz

- 9.1 Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:
 - (1) Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Feldbrütern zwischen 15. März und 15. Juli.
 - (2) Schutz der westlich benachbarten Gehölzbestände und der Baumreihe entlang der Hauptstraße während der Bauarbeiten.
 - (3) Auf vogelgefährdende Glasflächen, insbesondere an Durchgängen und als Eckverglasung, ist zu verzichten. An gefährdeten Stellen sind die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten Beschluss 21/01 (LAG-VWS 21/01) „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ zu verwenden.
 - (4) Verwendung streulichtarmer und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung. Entsprechend § 11a BayNatSchG und des Weiteren im Hinblick auf die Ortsrandlage ist die Außenbeleuchtung auf das zwingend notwendige Maß zu beschränken. Es sind niedrige Lichtmasten mit Leuchtschirmen ohne Seitenlicht und mit warmweißer Farbtemperatur (<3.000 Kelvin) zu verwenden. Der Einbau einer nächtlichen Abschaltautomatik oder von Bewegungsmeldern ist zu prüfen.

D Hinweise durch Text

- 1 **DIN-Normen**
Alle zitierten Normen und Richtlinien liegen bei der Bauverwaltung Hallbergmoos zur Einsicht bereit.
- 2 **Denkmalschutz**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
- 3 **Bodenschutz**
Im Hinblick auf geogen arsenhaltige Böden ist die Publikation „Umgang mit Bodenmaterial“ (LFU 2022) zu beachten.
- 4 **Schallschutz**
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Beurteilung mit ergänzender Stellungnahme der durch den Feuerwehrbetrieb zu erwartenden Immissionsbelastung für die umliegende Bebauung durchgeführt (C. Hentschel Consult; 2024, siehe Begründung Anlagen II und III). Die Beurteilung kam zum Schluss, dass das geplante Feuerwehrhaus unter Einhaltung verschiedener Vorgaben vertraglich ist:
 - Es sind Vorgaben zur Gebäudetechnik einzuhalten (Schalldämmmaß der Tore, Schallemissionspegel von Notstromaggregat und Luft-Wasser-Wärmepumpe).
 - Bei der Ausführung sind die Fahrgassen zu asphaltieren und es sind betriebliche Vorgaben einzuhalten (Betriebszeiten der Waschhalle, Beschränkung von Veranstaltungen und Musikdarbietungen).
 - Es wird eine optische Signalanlage am Betriebsgelände errichtet, die die Verkehrsteilnehmer darauf hinweist, dass ein Einsatz im Gange ist.
 - Das Martinshorn ist ausschließlich auf der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

5 Umgebende Landwirtschaft

- 5.1 Im Planungsgebiet sind auf den umliegenden Flächen entstehende, zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsimmisionen auch am Wochenende und Feiertagen zu dulden, soweit sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und bei guter fachlicher Praxis nicht vermieden werden können.

6 Artenlisten für Gehölzpflanzungen

- 6.1 **Artenliste Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche**

Große Bäume	Mittelhohe Bäume	Feld-Ahorn
• Acer platanoides	• Acer campestre	• Schwarz-Erle
• Quercus robur	• Alnus glutinosa	• Hainbuche
• Tilia cordata	• Carpinus betulus	• Trauben-Kirsche
• Tilia tomentosa	• Prunus padus	• Elsbeere
	• Sorbus torminalis	
- 6.2 **Artenliste Streuobstwiese**

Große Bäume	Mittelhohe Bäume – Kulturobst H, mind. 2xv.
• Juglans regia	• Apfel:
Mittelhohe Bäume – Wildobst H, mind. 2xv.	• Schöner aus Boskoop
• Malus sylvestris	• Korbiniansapfel
• Pyrus pyraeaster	• Jakob Fischer
• Prunus avium	• Zaberläurenette
• Sorbus aucuparia	• Köstliche von Charneux
	• Hauszweitschge
	• Birnen:
	• Zwetschgen:

E Verfahrensvermerke

1. Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 18.07.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.08.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2024 hat in der Zeit vom 24.04.2024 bis 28.05.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.04.2024 hat in der Zeit vom 17.04.2024 bis 28.05.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.07.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2024 bis 16.09.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.07.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.08.2024 bis 26.09.2024 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Gemeinde Hallbergmoos hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 22.10.2024 mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom 22.10.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, den 10. Feb. 2025 Benjamin Henn, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Hallbergmoos, den 10. Feb. 2025 Benjamin Henn, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 10.02.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten.

Hallbergmoos, den 10. Feb. 2025 Benjamin Henn, Erster Bürgermeister

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 84
„Feuerwehrrätehaus Goldach“,
Gemeinde Hallbergmoos**



Lageplan - Kartengrundlage: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Bearbeitung: **Fisel und König**
Wir tun was für die Landschaft.
Landschaftsarchitektur und Stadtplanung
Bayerische Architektenkammer (Mitgliedsnr.: 189 026)
Stadtplanerliste (Mitgliedsnr.: 41 678)

Datum: 22.10.2024

Maßstab der Planzeichnung: 1 : 500