



### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Flächen für Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

Füllschema der Nutzungsschablone

GE 1 (2.187 m²)	Gewerbegebiet mit Nummerierung (z. B. GE 1) und Grundstücksgröße in m² (z. B. 2.187 m²)
0,8 (1,0)	Grundflächenzahl (z. B. 0,8)
62,0 dB(A)/47,0 dB(A)	Geschossflächenzahl (z. B. 1,0)
	dB(A) Werte tagsüber (z. B. 62,0 dB(A)) (6:00-22:00 Uhr)
	nachts (z. B. 47,0 dB(A)) (22:00-6:00 Uhr)

FH 14,0 m Firsthöhe, als Höchstmaß (z. B. 14,0)

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

Baugrenze

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Fuß- und Radweg

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- und Fahrradfahrtrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Firsthöhen innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

PLANGRUNDLAGE

Flurstück mit Flurstücksnummer (z. B. 322)

Bestehende Bebauung mit Hausnummer (z. B. 35)

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS

Maßzahl in Metern (z. B. 3)

Möglicher Ausbau Straße "Am Söldnermoos" sowie ggf. Erweiterung der Junkersstraße

Anpflanzungen Bäume, Standort frei wählbar (siehe textliche Festzung 7.1)

Punkt des Geh- und Fahrradfahrtrechtes (z. B. A) (vgl. Festsetzung 6)

### PRÄAMBEL

Der Bau und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan für den Bereich zwischen den Flurstücken 330/2 und 330/3 im Norden, der Straße „Am Söldnermoos“ im Osten, der Dornierstraße im Süden und den Flurstücken 314/6, 325/7, 325/4 sowie dem Flurweg 325/8 im Westen als Satzung.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

#### § 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit  
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und  
2. Textlichen Festsetzungen

#### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
  - Festgesetzt wird ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.
  - Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO als unzulässig festgesetzt.
  - Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (3. Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - In den Gewerbegebieten beträgt die zulässige Geschossflächenzahl 100 vom 100 (GFZ 1,0).
  - In den Gewerbegebieten beträgt die zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8). Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden darf.
  - In den Gewerbegebieten darf die Firsthöhe von Gebäuden die jeweils mittels Planeintrag festgesetzte Höhe in Metern, bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
  - Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 zulässige Gebäudehöhe (FH) darf durch technische Aufbauten (Klimageräte, Fahrstuhlüberführungen) um bis zu 3,0 Meter überschritten werden, wenn diese einen Abstand von mindestens 3 Metern zur Außenkante der Umfassungsmauer aufweisen.
  - Die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 2.3 zulässige Gebäudehöhe (FH) darf durch Photovoltaikanlagen um bis zu 1,5 Meter überschritten werden. Der Abstand der Photovoltaikanlage zur Außenseite der Umfassungsmauer muss mindestens der Überschreitung der Gebäudehöhe (FH) entsprechen.
  - Gemäß § 21a Abs. 4 i. V. m. § 21a Abs. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagengeschosse, bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt bleiben.
- Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten, Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
  - In den Gewerbegebieten wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude können mit oder ohne einen seitlichen Grenzabstand errichtet werden, in einer Länge von bis zu 125 Metern.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO**
  - Zulässig sind ausschließlich Flachdächer und sind mit einer Dachneigung von maximal 5 Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
  - Die Stellplätze sind entsprechend der Satzung über die Herstellung von Garagen, Stellplätzen und Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder, sowie deren Stellplatznachweis der Gemeinde Hallbergmoos in der jeweils geltenden Fassung auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen. Ausnahmsweise kann von der Stellplatzsatzung abgewichen werden, wenn ein für das jeweilige Bauvorhaben mit der Gemeinde Hallbergmoos abgestimmtes Mobilitätskonzept vorliegt.
  - Befestigungen von Stellplätzen sind wasserdurchlässig herzustellen.
  - Für die Errichtung von Werbeanlagen gilt die Werbeanlagensatzung der Gemeinde Hallbergmoos in der jeweils geltenden Fassung.
  - Einfriedungen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen der „Dornierstraße“ und der Straße „Am Söldnermoos“ einen Abstand von 10,0 Metern gemessen rechtwinklig von der Straßenbegrenzungslinie einhalten; ausnahmsweise können Einfriedungen in einem Mindestabstand von 3,0 Meter zur Straßenverkehrsfläche zugelassen werden, wenn diese eine Länge von 15,0 Metern nicht überschreiten, aus Sicherheitsgründen (z. B. für Anlagen wie Trafos, Gaselager, Notstromaggregate) erforderlich werden und die umfriedete Fläche innerhalb des 10 Meter-Abstands eine Grundfläche von 100 m² nicht überschreitet.
- Wasserhaushalt**
  - Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern und zurückzuführen und gegebenenfalls in den Vorfluter einzuleiten.
- Immissionsschutz**
  - Zulässige Lärmemissionen nach der DIN 45691:2006-12 für eine Gliederung nach § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
    - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" weder tags noch nachts überschreiten.
    - Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):		
GE 1	tags LEK = 62,0 dB(A)	nachts LEK = 47,0 dB(A)
GE 2	tags LEK = 63,5 dB(A)	nachts LEK = 48,5 dB(A)
GE 3	tags LEK = 58,0 dB(A)	nachts LEK = 43,0 dB(A)
  - Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.
  - Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
  - Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.
  - Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.
  - Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als Gewerbegebiet dargestellte Grundstücksfläche heranzuziehen.
  - Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Als Einfallswinkel von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsstellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

- Baulicher Mindest-Schallschutz hinsichtlich des Fluglärms**

Die Bauteile, welche Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein resultierendes bewertetes Gesamtschallschallschutzmaß R<sub>w,res</sub> von mindestens 40 dB aufweisen.

Aufenthaltsräume sind nach der zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung - 2. FlugL.SV) vom September 2009 (BGBl. I S. 2992): "Wohnräume einschließlich Wohnzimmern, Wohnküchen und Arbeitsräume sowie Räume, die in nicht nur unwesentlichem Umfang zum Schlafen genutzt werden (Schlafräume), das heißt Schlafzimmer sowie Kinder- und Jugendzimmer."
- Geh- und Fahrradfahrtrecht**

Innerhalb der mit einem Geh- und Fahrradfahrtrecht zu Gunsten der Allgemeinheit belastenden Fläche muss eine Begehbarkeit für Fußgänger bzw. eine Befahrbarkeit für Fahrradfahrer in einer Breite von mindestens 3,0 Meter und einer lichte Höhe von mindestens 4,5 Meter zu gewährleisten, die Wegführung muss von einem 3,0 Meter breiten Abschnitt der Strecke zwischen den beiden als Hinweis gekennzeichneten Punkten A – B und einem beliebigen 3,0 Meter breiten Abschnitt der Strecke zwischen den Punkten C – D betragen.
- Grünordnung**
  - In den Gewerbegebieten ist je angefangener 775 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter, klimangepasster Laubbaum zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität wird als Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm festgesetzt.
  - Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Straße „Am Söldnermoos“) sind mindestens 6 Bäume zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Diese Standorte in der Planzeichnung sind nicht bindend und können frei gewählt werden. Es sind ausschließlich standortgerechte, klimangepasste Gehölze zu verwenden.
  - Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m einzuhalten.
  - Die Pflanzmaßnahmen müssen spätestens in der auf die Bezugsfertigstellung folgende Pflanzperiode erfolgen; abgängige Gehölze sind in der jeweils darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
  - Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen, Rasen- oder Boden-deckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
  - Dachflächen sind als extensive Gründächer auszubilden. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 8 cm betragen. Hiervon ausgenommen bleiben Flächen die von Photovoltaikanlagen überstellt sind, Dachterrassen sowie die Abdeckungen von technischen Aufbauten.

### HINWEISE

- Bodenbelastungen**

Die Handlungsempfehlungen in „Handlungsempfehlungen für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt für den Umgang mit geogenem Arsen sind zu beachten.
- Bodendenkmäler**

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmal-schutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG: Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 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.

- Artenliste**

Bäume für Straßenräume/Innerorts (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	<i>Feldahorn</i> Sorte „Elsrijk“
<i>Acer platanoides</i> „Allershausen“	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Aesculus camea</i> „Briotii“	<i>Rotblühende Roßkastanie</i>
<i>Alnus x spaethii</i>	<i>Erl</i>
<i>Amelanchier arborea</i> „Robin Hill“	<i>Felsenbirne</i>
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	<i>Pyramiden-Hainbuche</i>
<i>Quercus cerris</i>	<i>Zerr-Eiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	<i>Säulen-Eiche</i>
<i>Sorbus aria</i> „Magnifica“	<i>Mehlbeere</i>
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“	<i>Stadtlinde</i>
- Geh- und Fahrradfahrtrecht**

Für die mit Geh- und Fahrradfahrtrecht gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 6 zu schaffende Begehbarkeit gilt: Die Belastung zu Gunsten der Allgemeinheit erfolgt durch Einräumung einer Widmung der entsprechenden Fläche als Gemeindestraße in Form eines selbständigen Geh- und Radwegs im Sinne von Art. 6 Abs. 3 Fall 2 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes.

- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**

Die Beseitigung von Gehölzen und sonstigen Krautfluren darf ausschließlich im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar erfolgen.
- Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach (u. A. in Kooperation mit dem Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)) verwiesen.
- Beleuchtung**

Grundsätzlich sind als Leuchtmittel im Außenraum Leuchtmittel mit einer warm-weißen Farbtemperatur (< 3000 Kelvin) zu verwenden. Beim Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise zu wählen, z. B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren oder Barrieren gegen eindringende Insekten. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Außenbeleuchtung ist nach Möglichkeit zu verzichten oder diese zeitlich einzuschränken.
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Wasserhaushalt**

Für die Einleitung in den Vorfluter wird ein eigenständiges wasserrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.
- DIN-Normen**

Alle zitierten DIN-Normen liegen bei der Bauverwaltung der Gemeinde Hallbergmoos zu den allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereit oder können bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien im Archiv des Deutschen Patentamts hinterlegt.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom **12.02.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **05.06.2019** ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 76 Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos in der Fassung vom **22.02.2022** hat in der Zeit vom **20.04.2022** bis **18.05.2022** stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 76 Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos in der Fassung vom **22.02.2022** hat in der Zeit vom **12.04.2022** bis **18.05.2022** stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 76 Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom ..... den Bebauungsplans Nr. 76 Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Hallbergmoos, den \_\_\_\_\_

..... (Siegel)

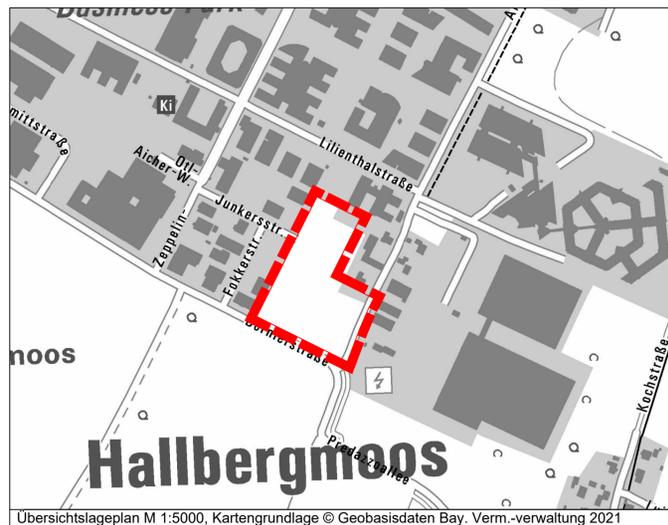
(1. Bürgermeister Josef Niedermair)

7) Der Satzungsbeschluss zu des Bebauungsplans Nr. 76 Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos 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 Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Hallbergmoos, den \_\_\_\_\_

..... (Siegel)

(1. Bürgermeister Josef Niedermair)



**Gemeinde Hallbergmoos**  
Rathausplatz 1  
85399 Hallbergmoos

**Bebauungsplan Nr. 76**  
Gewerbegebiet südwestlich Am Söldnermoos  
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	09.05.2023	09.05.2023	993-8

Planfassung: **Entwurf**

Unterschrift des Planers:

Pillnersheimer Str. 34  
90459 Nürnberg  
Amtsgericht Nürnberg PR 296  
USI-IhNr. DE315880497

Tel. (0911) 999876-0  
Fax (0911) 999876-54  
info@tb-markert.de  
https://www.tb-markert.de

**TB | MARKERT**  
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten