Gemeinde Hallbergmoos

Landkreis Freising

Bebauungsplan Nr. 78
„Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“

Stand 24.08.2021

LAGEPLAN M=1:1000

Vorhabensträger:

Datum, Unterschrift

Gemeinde Hallbergmoos
Rathausplatz 1
85399 Hallbergmoos
Telefon +49 (0) 811 5522-0
Fax +49 (0) 811 5522-111
info@hallbergmoos.de
www.hallbergmoos.de

Entwurfsverfasser:

Datum, Unterschrift

zeit+form GmbH
Theresienstr. 73
85399 Hallbergmoos
Telefon +49 (0) 811 5513-0
info@zeituform.de

Gemeinde Hallbergmoos

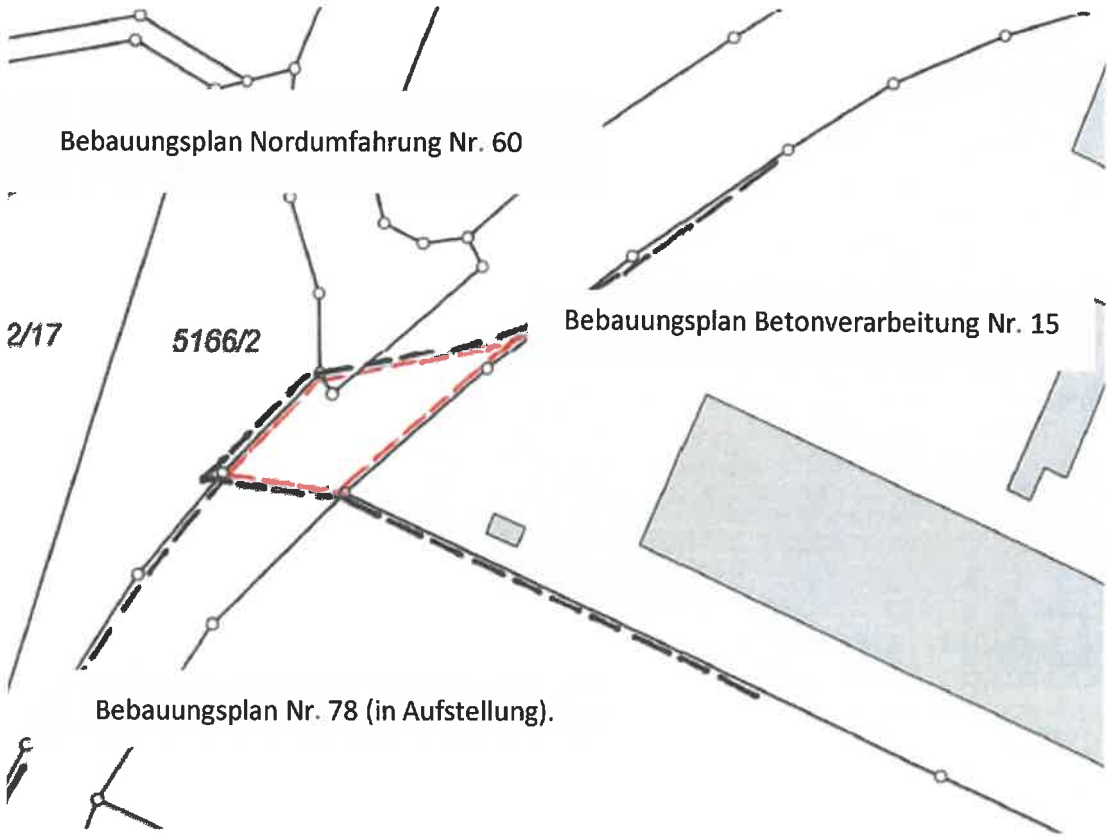
Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“

Plangebiet: G E M E I N D E Hallbergmoos
Fl. Nr. 31/2, 31/3, 31/4 (TF), 5166/3 (TF), 29/0 (TF)
der Gemarkung Hallbergmoos

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10 und 13a 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.

Der Bebauungsplan Nr. 78 „Gewerbegebiet westlich Amalienstraße“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die von ihm erfassten Teilbereiche der Bebauungspläne 60 und 15.



A) Planzeichen für die Festsetzungen

Grenze des Geltungsbereiches

Geltungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne

Änderungsbereich rechtswirksamer Bebauungspläne

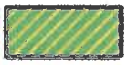
Grenze unterschiedlicher Nutzungen

Baugrenze

Maßkette

Zufahrtsbeschränkung

öffentliche Grünfläche



private Grundstücksfläche, zu begrünen

Bestehender Baum, zu erhalten
(Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)

Baum, zu pflanzen: vorgeschlagener Standort

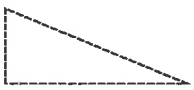
Sträucher, zu pflanzen: vorgeschlagener Standort

Flächiges Feldgehölz aus Bäumen und Sträuchern, zu pflanzen

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich



Sichtdreieck

B) Planzeichen für die Hinweise

197/1	**Flurstücknummer**
	vorgeschlagene Haupt- und Nebengebäude
	geplante Trafostation

C) Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
GE-s
Zulässig sind Büros, Produktions- und Werkstätten. Je Betriebsgrundstück ist ausnahmsweise eine Wohnung für entweder Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter zulässig. Die Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein und darf eine Größe von max. 100 m² Wohnfläche nicht überschreiten. Die Fenster der Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der schalltechnisch relevanten Immissionsorte nach Süden zu orientieren.
GE-n
Produktionsstätten und Lagerflächen aller Art

1.2 Im Gewerbegebiet (GE) ist die folgende allgemein zulässige Nutzung ausgeschlossen:
Einzelhandelsbetriebe mit zentralen relevanten Warensortimenten

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1	GRZ	0,6 Grundflächenzahl als Höchstwert	
	Eine Überschreitung nach § 19 (4) Bau NV ist bis 0,8 zulässig.		
2.2	GFZ	0,7 Geschossflächenzahl als Höchstwert	
2.3	WH GE s	Maximal zulässige Wandhöhe	466,90 über N.N
2.4	WH GE n	Maximal zulässige Wandhöhe	463,90 über N.N
2.5	FH GE s	Maximal zulässige Firsthöhe	469,90 über N.N
2.6	FH GE n	Maximal zulässige Firsthöhe	466,90 über N.N

3. Gestaltung

3.1 OK Rohfußboden
max. 455,60 über N.N

3.2 Im gesamten Gewerbegebiet ist **offene Bauweise** zulässig. Abweichend von § 23 Abs. 2 BauNVO sind auch gegliederte Baukörper über 50 m Länge zulässig.

3.3 Dächer (Haupt- und Nebengebäude) Symmetrische Satteldächer, Dachneigung 15-25°, Pultdächer 2-15°,
Flachdächer
Dachdeckung mit Dachpfannen, Blech und Foliendeckung

4. Garagen, Stellplätze

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die **Stellplatzsatzung der Gemeinde** Hallbergmoos zum Zeitpunkt der Antragstellung eines Bauvorhabens.
Die Befestigungen von oberirdischen nicht überdachten Stellplätzen und Garagenzufahrten sind in wasserdurchlässiger, möglichst begrünter Bauweise herzustellen, z.B. als Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengitter, wassergebundene Wegedecke, wasserdurchlässiger Pflasterbelag, o.ä..
Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Einfriedungen

5.1 Entlang der Straßen sind ausschließlich offene, optisch transparente Einfriedungen, z. B. aus Holz oder Metall zulässig, an den übrigen Grundstücksgrenzen sind auch andere Zaunarten zulässig. Diese sind sockellos, mit einer Höhe von maximal 2,00 m und einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm herzustellen.

5.2 Abweichend davon sind in den Zu- und Abfahrtsbereichen Tore und Schranken, sowie im Zusammenhang damit kurze Mauern mit einer durchgehenden Länge von maximal 1 m und einer Höhe von maximal 2 m zulässig.

6. Immissionsschutz

6.1 Damit sichergestellt ist, dass an den schalltechnisch relevanten Immissions- orten die nach TA Lärm maßgebenden Immissionsrichtwerte durch die Nutzung im geplanten Bebauungsplangebiet nicht überschritten sind, hat die IFB Eigenschenk GmbH aus Deggendorf ein Schallgutachten (Bericht Nr. 3200013 vom 16.03.2020) erstellt.

6.2 In diesem sind die maximal möglichen Emissionskontingente und die dazu-gehörigen Richtungssektoren mit ihren Zusatzkontingenten ermittelt worden. Die sich aus dem Schallgutachten ergebenden schalltechnischen Anforderungen werden in die Satzung aufgenommen und sind somit verbindlich.

6.3 Im geplanten Gewerbegebiet westlich der Amalienstraße sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die Teilflächen GE 1 bis GE 8 nach folgender Tabelle angegebene Schallemissionskontingente LEK weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Schallemissionskontingente LEK der Teilflächen GE 1 bis GE 8

Teilfläche	Fläche in m²	Schallemissionskontingente L_{EK} in dB(A)/m²	
		tags	nachts
GE 1	2.548	49	34
GE 2	2.646	49	34
GE 3	2.914	49	34
GE 4	2.110	49	34
GE 5	1.572	49	34
GE 6	1.599	50	35
GE 7	1.700	50	35
GE 8	1.585	50	35

6.4 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B und C erhöhen sich die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel LEK der Teilflächen um folgende Zusatzkontingente LEK.zus, im Richtungssektor A ist kein Zusatzkontingent möglich.

Zusatzkontingente LeK. zus. für die Richtungssektoren

	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m² Tag/Nacht im Richtungssektor		
Teilfläche	A	B	C
GE 1	0/0	16/24	16/21
GE 2	0/0	16/24	16/21
GE 3	0/0	16/24	16/21
GE 4	0/0	16/24	16/21
GE 5	0/0	16/24	16/21
GE 6	0/0	15/23	15/20
GE 7	0/0	15/23	15/20
GE 8	0/0	15/23	15/20

6.5 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691; 2006-12, Abschnitt 5. Wenn dem Vorhaben nur ein Teil der Fläche zuzuordnen ist, ist die Gleichung (4) und (6) der DIN 45691 anzuwenden. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zuzuordnen, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, d. h. es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen (Summation).

6.6 Im Rahmen eines Genehmigungs- oder Freistellungsverfahrens hat der Bauherr mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass die festgelegten Emissionskontingente durch das Vorhaben eingehalten sind. Das Gutachten darf nur von einem nach § 29 b Bundes-Immissionsschutzgesetz für den Schallschutz bekannt gegebenen Sachverständigen erstellt werden. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Innerhalb des Gewerbegebietes ist an den nachbarschaftlichen Immissionsorten die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nachzuweisen.

6.7 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB (Relevanzgrenze nach DIN 45691) unterschreitet.

7. Grünordnung

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

7.1.1 Feldgehölz und Baumreihen am Nordwestrand auf Grundstück Flur-Nr. 5166/3 Tfl.
Auf der öffentlichen Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches auf Grundstück Flur-Nr. 5166/3 Teilfläche (rückgebautes Teilstück der Kreisstraße FS 11) ist ein Feldgehölz aus Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzliste 7.4 zu pflanzen. Dabei ist ein Bestandsschluss mit dem westlich angrenzenden bestehenden Gebüsch und der östlich auf Privatgrund festgesetzten Feldgehölzpflanzung anzustreben. An den Außenrändern, die nicht an bestehende oder weitere festgesetzte Gehölzflächen angrenzen, ist die Pflanzung gestuft aufzubauen mit einem Mantel aus Sträuchern und einem arten- und blütenreichen, ca. 5 m breiten Krautsaum aus autochthonem Saatgut. Zusätzlich sind entlang der Kreisstraße FS 11 fünf Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 7.4.1, bevorzugt Ahorne, als straßenbegleitende Baumreihen zu pflanzen. Das Feldgehölz mit dem Strauchmantel und dem Krautsaum sowie die Baumreihen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zeitnah nachzupflanzen.
Der auf der Fläche vorhandene derzeit verrohrte Entwässerungsgraben ist nach Möglichkeit vor Durchführung der Bepflanzung zu öffnen.

7.1.2 Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen südlich der Erschließungsstraße
Die Straßenbegleitgrünflächen südlich der Erschließungsstraße sind mit gebietsheimischem, standortangepasstem arten- und kräuterreichem Saatgut anzusäen und möglichst extensiv zu mähen. Am Anschluss an die Theresienstraße sind vier Bäume zu pflanzen: Entlang der Theresienstraße zwei Bäume 1. Ordnung gemäß Artenliste 7.4.1, bevorzugt Ahorne, und entlang der neuen Erschließungsstraße ebenfalls zwei Bäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 7.4.1, bevorzugt Winter-Linden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zeitnah nachzupflanzen.

7.1.3. Straßenbegleitgrün entlang der Amalienstraße
Die verkehrsbegleitenden öffentlichen Grünflächen entlang der Amalienstraße sind zu erhalten bzw. im Falle einer bauzeitlichen Inanspruchnahme durch Ansaat von gebietsheimischem Saatgut für arten- und kräuterreiche Wiesen wiederherzustellen. Entlang der Amalienstraße sind insgesamt vier Bäume 1. Ordnung, bevorzugt Schwarz-Pappeln, als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zeitnah nachzupflanzen.

Die vorhandenen Bäume sind zu erhalten und während der Bauzeit vor Beeinträchtigungen zu schützen.

7.2 Private Grundstücksflächen, zu begrünen

Die als "private Grundstücksfläche, zu begrünen" festgesetzten Flächen sind gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen als Rasen, Wiese, Stauden- und/oder Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Pflanzgebote für private Grundstücksflächen

7.3.1 Feldgehölz am Nordwestrand der Parzellen GE 7 und GE 8

Am Nordwestrand der Parzellen GE 7 und GE 8 ist ein Feldgehölz aus Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzliste 7.4 zu pflanzen. Dabei ist ein Bestandsschluss mit der nordwestlich festgesetzten Feldgehölzpflanzung auf öffentlichem Grün anzustreben. An den Außenrändern, die nicht an weitere festgesetzte Gehölzflächen angrenzen, ist die Pflanzung gestuft aufzubauen mit einem Mantel aus Sträuchern und einem arten- und blütenreichen Krautsaum, der durch Ansaat von gebietseigenem Saatgut angelegt wird. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 x 1,5 m im Dreiecksverband. Das Feldgehölz mit dem Strauchmantel und dem Krautsaum ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zeitnah nachzupflanzen

7.3.2 Hecken aus Bäumen und Sträuchern

Auf den als private „Grundstücksfläche, zu begrünen" festgesetzten Flächen entlang der Nordostgrenze des Geltungsbereiches sowie zwischen den Parzellen GE 6 und GE 7, den Parzellen GE 4 und GE 5 sowie zwischen den Parzellen GE 2 und GE 3 sind gemäß den planerischen Darstellungen dreireihige freiwachsende Hecken aus Bäumen 1. und 2. Ordnung und Sträuchern gemäß Pflanzliste 7.4 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5 m bei einem Abstand der Pflanzreihen untereinander von 1 m und versetzter Pflanzung. Ausgefallene Gehölze sind zeitnah nachzupflanzen.

7.3.3 Hecke aus Sträuchern

Auf der als private „Grundstücksfläche, zu begrünen" festgesetzten Fläche am Südostrand der Parzelle GE 1 ist eine dreireihige freiwachsende Hecke aus Sträuchern gemäß Pflanzliste 7.4.3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 1,5 m bei einem Abstand der Pflanzreihen untereinander von 1 m und versetzter Pflanzung. Ausgefallene Gehölze sind zeitnah nachzupflanzen.

7.3.4 Baumreihe entlang der Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße am Südrand der Bauparzellen ist eine Baumreihe aus Bäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste 7.4.1, bevorzugt Winter-Linden zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zeitnah nachzupflanzen.

Auf den einzelnen Bauparzellen sind in dieser Baumreihe mindestens zu pflanzen:

Parzellen GE 1, 2 und 3:	mind. vier Bäume
Parzellen GE 4, 5, 6 und 8:	mind. drei Bäume.

7.4 Pflanzenartenlisten

Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

7.4.1 Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität bei Pflanzung innerhalb freiwachsender Hecken und Feldgehölze: verpflanzte Heister, 200-250 cm.
Pflanzqualität bei Pflanzung als Einzelbaum:
Hochstämme 3xv., StU 20 bis 25 cm.

Acer platanoides	–	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	–	Berg-Ahorn
Quercus robur	–	Stiel-Eiche
Tilia cordata	–	Winter-Linde
Entlang der Amalienstraße:		
Populus nigra	-	Schwarz-Pappel

7.4.2 Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität bei Pflanzung innerhalb freiwachsender Hecken und Feldgehölze: verpflanzte Heister, 150-200 cm.
Pflanzqualität bei Pflanzung als Einzelbaum:
Hochstämme 3xv., StU 18 bis 20 cm.

Acer campestre	–	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Populus tremula	–	Zitter-Pappel
Prunus avium	–	Vogel-Kirsche
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Sorbus domestica	–	Speierling
Ulmus minor	–	Feld-Ulme

7.4.3 Sträucher

Pflanzqualität: vStr, 3-4 Tr, 100-150.

Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Hartriegel
Corylus avellana	–	Hasel
Crataegus monogyna	–	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	–	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	–	Gemeine Heckenkirsche
Malus sylvestris	–	Holzapfel
Prunus spinosa	–	Schlehe
Pyrus communis	–	Holzbirne
Rhamnus cathartica	–	Kreuzdorn
Rosa canina	–	Hundsrose
Rosa rubiginosa	–	Weinrose
Salix caprea mas	–	Sal-Weide
Viburnum lantana	–	Wolliger Schneeball

7.5 Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Ausgenommen sind Dachflächenanteile, die durch liegende Anlagen zur Energiegewinnung (Photovoltaik oder Sonnenkollektoren) oder durch notwendige technische Aufbauten oder Öffnungen für Be- und Entlüftung sowie für Belichtung belegt sind, sowie Dachterrassen und Wege.

Bei Ausführung als Extensivbegrünung beträgt der Mindestaufbau 12 cm Substratstärke und es ist eine artenreiche Dachsaatmischung aus heimischen Kräutern und Blühstauden zu verwenden.
Wird auf Flachdächern eine intensive Dachbegrünung (d. h. Substratstärke ab 25 cm) vorgesehen, so sind heimische Pflanzen bzw. heimisches Saatgut zu verwenden und eine größtmögliche Arten- und Strukturvielfalt sowie Blütenreichtum anzustreben. Befestigte Flächen wie Wege und Dachterrassen dürfen einen Anteil von 20% an der Dachfläche nicht überschreiten.

7.6 Von den Festsetzungen kann in der Lage abgewichen werden oder ein flächengleicher Austausch vorgenommen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

7.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft werden drei Maßnahmen festgesetzt:

Die Ausgleichsmaßnahme A1 umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 467 in der Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos mit einer Flächengröße von 3.990 m² und einer anrechenbaren Fläche von 3.933 m². Auf der Ausgleichsmaßnahmenfläche wurde ein intensiv genutzter Acker in eine artenreiche Frischwiese umgewandelt. Hierzu wurde die Fläche im Herbst 2014 mit gebietseigenem Saatgut für artenreiche Frischwiesen angesät und von 2015 bis 2017 dreimal jährlich nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr gemäht. Zur Unterhaltungspflege wird sie zweimal im Jahr mit Mähgutabfuhr gemäht (Anfang bis Mitte Juli und Mitte bis Ende September).

Die Ausgleichsmaßnahme A2 umfasst eine Teilfläche des Grundstückes Flurnummer 446 in der Gemeinde und Gemarkung Hallbergmoos mit einer Flächengröße von 345 m² und ist voll anrechenbar. Im Rahmen des Aufbaus eines kommunalen Ökokontos wurde auf der ehemaligen Ackerfläche im Jahr 2018 eine naturnahe Hecke aus gebietsheimischen Bäumen und Sträuchern angepflanzt und ein artenreicher Krautsaum mit gebietsheimischem Saatgut angesät. Zur Aushagerung wird dieser zwei- bis dreischürig nach dem 15. Juni mit Mähgutabfuhr gemäht. Nach Erreichen des Aushagerungsziels wird der Krautsaum jährlich im Herbst auf 2/3 der Fläche im Turnus gemäht werden.

Die Ersatzmaßnahme E3 wird auf dem Grundstück Flurnummer 380, Teilfläche, in der Gemarkung Günzenhausen in der Gemeinde Au in der Hallertau im Landkreis Freising festgesetzt. Sie umfasst eine Fläche von 6.481 m. Die anrechenbare Fläche beträgt 5.283 m². Auf der Ersatzmaßnahmenfläche E3 werden artenarme Grünlandbrachen und Brennnesselfluren zu artenreichen Frischwiesen entwickelt und vorhandene Feuchtbiotope erhalten und optimiert. Die Herstellung der Ersatzmaßnahme E3 wurde im Herbst 2020 begonnen.
Die Maßnahmen A1, A2 und E3 sind gemäß Anlage 02 zur Begründung, „Lageplan Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2, Flurnummer 446 und 467, jeweils Teilfläche, Gemarkung Hallbergmoos", M 1:2.000, sowie Anlage 03 zur Begründung „Lageplan Ersatzmaßnahme E3, Flurnummer 380 Teilfläche, Gemarkung Günzenhausen", M 1:1.000, herzustellen (sofern noch nicht erfolgt) und dauerhaft zu pflegen.

8. Artenschutz

8.1 Maßnahmen zum Insektenschutz

Für Baustellen-, Straßen-, Wege- und Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich insektenfreundliche, insektendichte Lampen mit UV-armen Lichtspektren mit Abschirmung von nächtlichem Streulicht zu verwenden.

8.2 Maßnahmen zum Vogelschutz

Vogelgefährdende transparente Durchgänge oder stark spiegelnde und/oder sehr große Glasflächen sind nicht zulässig. Die Gefährdung der Vogelfauna durch Glasflächen lässt sich durch den Einsatz von strukturiertem, mattierten, bedrucktem, etc. Glas vermeiden.

8.3 Maßnahmen zum Schutz potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die im Geltungsbereich zu erhaltenden und die nahe an der Grenze des Geltungsbereiches stockenden Einzelbäume, insbesondere die Altbäume entlang der Amalienstraße, sind wirksam durch Bauschutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" zu schützen.

D) Textliche Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gem. Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaft

2.1 Die Gebäude sind vor Fertigstellung an die öffentliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

2.2 Die Schmutzwasserentsorgung der Gebäude erfolgt über die öffentliche Abwasseranlage.

2.3 Dachflächen- sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.

2.4 Der für die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung notwendige Flächenbedarf wird im Bebauungsplan – soweit notwendig – nachgewiesen.

2.5 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasser-freistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdisches Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

2.6 Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

3. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sowie Verstöße gegen Art. 11a BayNatSchG, etwa durch geplante Beleuchtungsanlagen sind zu unterlassen.

4. **Landwirtschaft**
Auf weiteren Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches sind bestehende landwirtschaftlich genutzte Betriebe untergebracht. Vorsorglich wird hier auf eine mögliche Beeinträchtigung hingewiesen. Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Emissionen während der Betriebszeiten, insbesondere Geruch und Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

5. **Lärmschutz**
Das Baugebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzonenkarte B des Flughafens München. Deshalb müssen sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, einen ausreichenden Schallschutz aufweisen.

6. **Geogenes Arsen im Gemeindegebiet Hallbergmoos**
Die Handlungshilfe des Landesamtes für Umwelt zum Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden ist zu beachten und umzusetzen. Auf das Bodengutachten des Büros ifb Eigenschenk vom 17.12.2019 wird hingewiesen.

7. **Altlasten**
Innerhalb des Gewerbegebietes ist an den nachbarschaftlichen Immissionsorten die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nachzuweisen.

8. **Bauschutzbereich Flughafen München**
Die überplante Fläche befindet sich auf der Fläche des Bauschutzbereiches des Flughafens München. In diesem Bereich überschreiten Bauwerke bzw. sonstige Luftfahrthindernisse die Begrenzung des Bauschutzbereiches, wenn sie eine Höhe von 473 m ü. NN (ca. 17 m ü. Grund) erreichen. Zu errichtenden Gebäude sind der Regierung von Oberbayern – Luftamt Südbayern - im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

9. **Hausanschluss**
Als Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssystem, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden.

10. **Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften**
Alle Normen und Richtlinien können während der allgemeinen Dienstzeiten in der Gemeindeverwaltung, Rathausplatz 1, 85399 Hallbergmoos, Abteilung Planen, Bauen, Technik und Umwelt eingesehen werden

11. **Mit dem Bauantrag sind folgende Unterlagen einzureichen:**
- Freiflächengestaltungsplan
- Entwässerungsplan
- Schalltechnisches Gutachten

E) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos hat in der Sitzung vom 04.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsaufstellungsbeschluss wurde am 02.06.2020 gefasst.

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 17.12.2020 bis zum 19.01.2021 durch Planauslage des Vorentwurfes statt.

3. Frühzeitige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange

Die berührten Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung jeweils in der Fassung vom 08.12.2020 mit Schreiben vom 14.12.2020 unter Fristsetzung bis zum 19.01.2021 beteiligt.

4. Öffentliche Auslegung

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2021 mit Begründung in der Zeit vom 16.06.2021 bis 13.07.2021 öffentlich ausgelegt.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2021 mit der Begründung in der Fassung vom 18.05.2021 mit Schreiben vom 10.06.2021 unter Fristsetzung bis zum 13.07.2021 beteiligt.

6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Hallbergmoos hat mit Beschluss des Bau- und Planungsausschuss vom 19.04.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 24.08.2021 als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, den 24. Mai 2022

(Siegel)

.....
Josef Fischer (Dritter Bürgermeister)

7. Ausgefertigt, Hallbergmoos, den 25. Mai 2022

(Siegel)

.....
Josef Fischer (Dritter Bürgermeister)

8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 25. Mai 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Hallbergmoos, den 25. Mai 2022

(Siegel)

.....
Josef Fischer (Dritter Bürgermeister)