

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

1. Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Sondergebiet (§ 11 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- 2.2 Feuerwehr
- 2.3 **WH 9,00** Wandhöhe in Metern als Höchstmaß, z. B. 9,00 m (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 2.4 Unterer Bezugspunkt Wandhöhe, hier 462,60
- 2.5 **GR 2.550** Grundfläche als Höchstmaß, z. B. 2.550 m² (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- 2.6 Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Baugrenze

4. Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

4.1 **FD** Flachdach

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 5.1 Öffentliche Verkehrsflächen
- 5.2 Ein- und Ausfahrt
- 5.3 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 Mittelgroßer Baum zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.4 Straßenbegleitgrün
- 7 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 5,9
Maßangaben in m
- 6 Fläche zu begrünen

C Festsetzungen durch Text

- 1 **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 6.220 m² überschritten werden.
- 2 **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.
- 4.3 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.
- 4.4 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.
- 4.5 Die festgesetzten Baumpflanzungen können aus technischen oder gestalterischen Gründen innerhalb des Geltungsbereichs verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist bindend.
- 4.6 Bei Arbeiten in den Wurzelräumen der bestehenden Bäume sind die Vorgaben der DIN 18 920 und der RAS LP 4 zu beachten.
- 5 **Einfriedigungen**
- 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 Bodenfreiheit von mindestens 10 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 Grundstücken ist möglichst oberflächlich und unter Nutzung der Filterwirkung des Bodens über Si-ckermulden 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 eingeführten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGW) 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 Kompensationsbedarf von 12.515 Wertpunkten. Hierfür wird die unter A 7.2 als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ auf 1.400 m² als Streuobstwiese mit artenreichem Grünland angelegt und dauerhaft erhalten. Sie ist mit Bäumen (Hochstämme) gemäß der Artenliste Streuobstwiese zu bepflanzen. Der Ausgleichsumfang beträgt 12.600 Wertpunkte.
- 9 **Artenschutz**
- 9.1 Folgende Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen:
- Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit von Feldbrütern zwischen 15. März und 15. Juli.
 - Schutz der westlich benachbarten Gehölzbestände und der Baumreihe entlang der Hauptstraße während der Bauarbeiten.
 - Auf vogelgefährdende Glasflächen, insbesondere an Durchgängen und als Eckverglasung, ist zu verzichten. An gefährdeten Stellen sind die Empfehlungen der Länderalbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten Beschluss 21/01 (LAG-VWS 21/01) „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben“ zu verwenden.
 - Verwendung streulichtarmer und insektenfreundlicher Außenbeleuchtung. Entsprechend § 11a BayNatSchG und des Weiteren im Hinblick auf die Ortsanlage 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 der durch den Feuerwehrbetrieb zu erwartenden Immissionsbelastung für die umliegende Bebauung durchgeführt (Hentschel Consult 2024, siehe Begründung Anlage II). Sie kam zum Schluss, dass das geplante Feuerwehrhaus unter Einhaltung von Vorgaben zur Gebäudetechnik (Schalldämmmaß der Tore, Schallleistungspegel von Notstromaggregat und Luft-Wasser-Wärmepumpe), Vorgaben zur konkreten Ausführung (Asphaltierung der Fahrgassen) sowie betrieblichen Vorgaben (Betriebszeiten der Waschküche, Beschränkung von Veranstaltungen und Musikdarbietungen) verträglich ist. Die Einhaltung der Vorgaben hat der Bauherr gutachterlich im Bauantragsverfahren nachzuweisen.
- 5 **Artenlisten für Gehölzpflanzungen**
- 5.1 **Artenliste Gemeinbedarfsfläche und Verkehrsfläche**
- | | | |
|--------------------|--------------------------|-------------------|
| Große Bäume | Mittelgroße Bäume | Feld-Ahorn |
| • Acer platanoides | • Acer campestre | Schwarz-Erle |
| • Quercus robur | • Alnus glutinosa | Hainbuche |
| • Tilia cordata | • Carpinus betulus | Trauben-Kirsche |
| • Tilia tomentosa | • Prunus padus | Eisbeere |
| | • Sorbus torminalis | |
- 5.2 **Artenliste Streuobstwiese**
- | | |
|--------------------|---|
| Große Bäume | Mittelgroße Bäume – Kulturobst H, mind. 2xv. |
| • Juglans regia | • Boskoop |
| • Malus sylvestris | Korbiniansapfel |
| • Pyrus pyrastrer | Jakob Fischer |
| • Prunus avium | Zabergäurennetze |
| • Sorbus aucuparia | • Birnen: |
| | • Köstliche von Charneux |
| | • Zwetschgen: Hauszwetschge |

E Verfahrensmerkmale

- 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.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Gemeinde Hallbergmoos hat den Bebauungsplan in der Fassung vom mit Beschluss des Bau- und Planungsausschusses vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Hallbergmoos, den
Josef Niedermair, Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Hallbergmoos, den
Josef Niedermair, Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 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
Josef Niedermair, Erster Bürgermeister

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

Vorentwurfsfassung zu den Verfahren nach
§ 3.1 und 4.1. BauGB



Bearbeitung:

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

Datum:

09.04.2024

Maßstab der Planzeichnung:

1 : 500