

Gemeinde Hallbergmoos Bbauungsplan 69 // 1. Änderung

»Birkenecker Straße Süd«



Bauungsplan mit Grünordnungsplan // M 1:500

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANDARSTELLUNG UND PLANZEICHEN

- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bauungsplans (§ 9 (1) und 2) BauGB
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) BauGB)
 - A 1 - A 7** Bereich für Mehrfamilienhäuser
 - B** Bereich für Kettelhäuser / Reihenhäuser
 - C 1 - C 2** Bereich für Doppelhäuser
 - D** Bereich für Einfamilienhäuser
- III** **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 (1) BauGB)
 - GRzA** maximal zulässige Grundflächenzahl für den Hauptbaukörper
 - GRzB** maximal zulässige Grundflächenzahl für das Grundstück (§ 9 (1) BauGB)
 - GFZ** maximal zulässige Geschossflächenzahl (§ 20 (3) BauNBV)
- BAUWEISE UND BAUGESTALTUNG** (§ 9 (1) BauGB, § 22 und § 23 BauNBV)
 - o** offene Bauweise (§ 22 (1) BauNBV)
 - g** geschlossene Bauweise (§ 22 (3) BauNBV)
 - FD** Flachdach
 - SD** Satteldach
 - NA** Firstschrägung
 - o** Übernahme der Abstandsfläche / LBO, Art. 6 (1) 3
- VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 (1) und 2) BauGB
 - PA** Straßenbegrenzungslinie
 - CA** öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - GA** Flurstücksnummer - nachrichtliche Übernahme
 - NA** Fuß- und Radverkehrsfläche
 - WA** Ein- und Ausfahrt
 - WA** Verkehrsüberholer Bereich
 - WA** Grünflächenfläche
 - WA** private Grundstücksfläche, zu begrünen
 - WA** private Grünfläche, Fl.Nr. 10/39
 - WA** bestehender Baum, zu erhalten
 - WA** Baum, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort im öffentlichen Raum
 - WA** Baum, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
 - WA** Straßchen, zu pflanzen, vorgeschlagener Standort
 - WA** Spielplatz
- SONSTIGE PLANZEICHEN** Fläche für Stellplätze
 - o** vorgeschlagene Stellplätze
 - PA** Verkehrsflächen privat
 - CA** ebenerdige Parkieranlage
 - GA** Carport
 - GA** Garage
 - NA** Nebenanlagen
 - o** Transformatorstation (§ 14 (2) BauNBV)

Baufeld	GRzA	GRzB	Bauweise	Dachform
A 1	0,45	0,70	o	OG
A 2	0,45	0,70	o	OG
A 3	0,45	0,70	g	OG
A 4	0,45	0,70	o	OG
A 5	0,45	0,70	o	OG
A 6	0,45	0,70	o	OG
A 7	0,45	0,70	o	OG
B	0,35	0,70	g	OG
C 1	0,35	0,70	g	OG
C 2	0,35	0,70	g	OG
D	0,35	0,60	o	OG
E	0,35	0,60	o	OG
F	0,35	0,60	o	OG
G	0,35	0,60	o	OG
H	0,35	0,60	o	OG
I	0,35	0,60	o	OG
J	0,35	0,60	o	OG
K	0,35	0,60	o	OG
L	0,35	0,60	o	OG
M	0,35	0,60	o	OG
N	0,35	0,60	o	OG
O	0,35	0,60	o	OG
P	0,35	0,60	o	OG
Q	0,35	0,60	o	OG
R	0,35	0,60	o	OG
S	0,35	0,60	o	OG
T	0,35	0,60	o	OG
U	0,35	0,60	o	OG
V	0,35	0,60	o	OG
W	0,35	0,60	o	OG
X	0,35	0,60	o	OG
Y	0,35	0,60	o	OG
Z	0,35	0,60	o	OG

B HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- o** bestehende Grundstücksgrößen - nachrichtliche Übernahme (Katasterplan) / übermittelte dfr-Datei aus GIS-System / 04.08.2020
- 177/5** Flurstücksnummer - nachrichtliche Übernahme
- o** bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs
- o** Planungsvorschlag neues Gebäude im Geltungsbereich
- o** Maßgabe in m
- o** Maßzahl nach Tiefbauplanung (Planung Richard Schütz Tiefbau GmbH vom 02.12.2023)
- o** vorgeschlagene Durchwegung im Freiraum
- o** Baum, Bestand außerhalb des Planungsbereichs
- o** Straßennamen

Baufeld	GRzA	GRzB	Bauweise	Dachform
A 1	0,45	0,70	o	OG
A 2	0,45	0,70	o	OG
A 3	0,45	0,70	g	OG
A 4	0,45	0,70	o	OG
A 5	0,45	0,70	o	OG
A 6	0,45	0,70	o	OG
A 7	0,45	0,70	o	OG
B	0,35	0,70	g	OG
C 1	0,35	0,70	g	OG
C 2	0,35	0,70	g	OG
D	0,35	0,60	o	OG
E	0,35	0,60	o	OG
F	0,35	0,60	o	OG
G	0,35	0,60	o	OG
H	0,35	0,60	o	OG
I	0,35	0,60	o	OG
J	0,35	0,60	o	OG
K	0,35	0,60	o	OG
L	0,35	0,60	o	OG
M	0,35	0,60	o	OG
N	0,35	0,60	o	OG
O	0,35	0,60	o	OG
P	0,35	0,60	o	OG
Q	0,35	0,60	o	OG
R	0,35	0,60	o	OG
S	0,35	0,60	o	OG
T	0,35	0,60	o	OG
U	0,35	0,60	o	OG
V	0,35	0,60	o	OG
W	0,35	0,60	o	OG
X	0,35	0,60	o	OG
Y	0,35	0,60	o	OG
Z	0,35	0,60	o	OG

PRÄAMBEL

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde Hallbergmoos erlässt auf der Grundlage des § 2 Abs. 1 des § 9 (1) und 2) des BauGB (BauGB) i. V. m. §§ 1 bis 23 der BauNVO (BauNVO) der Planzeichnungsverordnung (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 Bauungsplan als Satzung.

DER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN BESTEH AUS DEN TEILEN

- A Festsetzungen durch Plandarstellung und Planzeichen
- B Hinweise durch Planzeichen
- C Festsetzungen durch Text
- D Verfahrensvermerke
- E Begründung
- F Grundriß

NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE DIGITALE GRUNDLAGEN

- 1) Gemeinde Hallbergmoos / Katasterplan / übermittelte dfr-Datei aus GIS-System vom 04.08.2020
- 2) Hrycyk Architekten GmbH / 2022-05-04-04-08-09_Begründung_idf der Bekanntmachung vom 04.05.2022.pdf / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 07.05.2025
- 3) Hrycyk Architekten GmbH / 2022-05-04-04-08-09_Plandokument_idf der Bekanntmachung vom 04.05.2022.pdf / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 07.05.2025
- 4) Hrycyk Architekten GmbH / Datei (BPO) / Planart. 21123.dwg / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 29.09.2025
- 5) Hrycyk Architekten GmbH / HMB_BPPlan_190322.dwg / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 29.09.2025
- 6) Richard Schütz Tiefbau GmbH & Co. KG / 26701054-2023/0703_Bestandsplanung_LP3007_DBP_FL.dwg / von der Gemeinde Hallbergmoos übermittelte Datei am 02.12.2025

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO (BauNVO) festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) 4, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Kennwerte der GRzA, GRzB, GFZ, Anzahl der Geschosse, Bauweise, Dachform, Dachneigung und die maximale Wandhöhe sind in den Nutzungsbedingungen festgesetzt.

- 1) Für die Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern A 1, A 2, A 3, A 4, A 5, A 6 und A 7 wird die maximale Grundflächenzahl zulässig § 16 Abs. 2 Nr. 3, BauNBV.
- 2) Für die Stadthäuser im Baufeld B werden die Vollgeschosse verpflichtend festgesetzt.
- 3) Für die Kettelhäuser in den Baufeldern C 1 und C 2 wird die maximale Grundflächenzahl zulässig § 16 Abs. 2 Nr. 3, BauNBV.
- 4) Für die Doppelhäuser im Baufeld D und die Einfamilienhäuser im Baufeld E wird die maximale Grundflächenzahl zulässig § 16 Abs. 2 Nr. 3, BauNBV.
- 5) Für die Doppelhäuser im Baufeld F und die Einfamilienhäuser im Baufeld G wird die maximale Grundflächenzahl zulässig § 16 Abs. 2 Nr. 3, BauNBV.
- 6) Die Höhe der Fertigtüröffnungen wird bei allen Baufeldern mit höchstens 0,25m über der fertigen Oberkante des Straßenniveaus im Schwerpunkt des Gebäudes festgesetzt.

HÖHENENTWICKLUNG

Die maximale Gebäudehöhe wird über die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe definiert. Die sich daraus errechnenden notwendigen Abstandsflächen sind entweder in den Grundstücksflächen abgebildet oder erstrecken sich in den öffentlichen Raum LBO, BY § 6 (2) 1 und 2.

- 1) In der ersten Fassung des Bauungsplans wurde eine Übernahme der Abstandsflächen von DIN 1021 auf Fl.Nr. 10/39 nach LBO, BY § 6 (2) 1 festgesetzt.
- 2) Diese wird unverändert festgesetzt.
- 3) Die Tiefe der Abstandsflächen wird nach LBO, BY § 6 (5) 1 mit 0,4m festgesetzt.
- 4) Die zulässige Wandhöhe wird nach LBO, BY § 6 (4) ermittelt und einzeln für die unterschiedlichen Baufelder festgesetzt.
- 5) Für die Mehrfamilienhäuser in den Baufeldern A 1, A 2, A 3, A 4, A 5, A 6 und A 7 wird die maximale Wandhöhe mit 10,70m festgesetzt.
- 6) Für die Stadthäuser im Baufeld B und die Kettelhäuser in den Baufeldern C 1 und C 2 wird die maximale Wandhöhe mit 9,75m festgesetzt.
- 7) Für die Doppelhäuser im Baufeld D und die Einfamilienhäuser im Baufeld E wird die maximale Wandhöhe mit 6,45m festgesetzt.
- 8) Die Höhe der Fertigtüröffnungen wird bei allen Baufeldern mit höchstens 0,25m über der fertigen Oberkante des Straßenniveaus im Schwerpunkt des Gebäudes festgesetzt.

BAUWEISE

Für die Baufelder A 1, A 2, A 3, A 4, A 5, A 6, A 7, D und E gilt die offene Bauweise.

- 1) Für die Baufelder A 3, B, C 1 und C 2 wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 2) Aus städtebaulichen Gründen wird die Raumbildung an der Birkenecker Straße und der öffentlichen Verkehrsfläche der Baufelder A 1, A 2, A 3, A 4, A 5, A 6 und A 7 festgesetzt. Die Schutzlinie der Abstandsflächenregelung wie Bänke, Belichtung, Bepflanzung und Brandschutz bleiben hiervon unberührt.
- 3) Geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien für untergeordnete Bauteile können nach § 23 (2) und (3) BauNBV als Ausnahme zugelassen werden.
- 4) Für die einzelnen Baufelder werden vorgeschlagene Haupttypen im Sinne einer städtebaulichen Mischung festgelegt:
- 4.1) Mehrfamilienhaus in A 1 bis A 7
- 4.2) Stadthaus / Reihenhaus in B
- 4.3) Kettelhäuser / Reihenhaus in C1 und C2
- 4.4) Doppelhaus in D
- 4.5) Ein- und Zweifamilienhaus in E

BAULICHE GESTALTUNG

Die Dächer der Baufelder A 1 bis A 7, D und E sind als asymmetrische Satteldächer mit durchgängigem First in Längsrichtung gemäß Planzeichnung zulässig.

- 1) Die Dachneigungen in den Baufeldern A 1 bis A 7, D und E sind zwischen 15° - 30° zulässig.
- 2) Die Satteldächer in den Baufeldern A 1 bis A 7 sind aus baukonstruktiver und ökonomischer Sicht als Kattächer auszuführen und dürfen nicht für eine Wohnnutzung vorgesehen sein. Dachgauben, Dachaufbauten (ausgenommen Solaranlagen) und Dacherschneide sind bei diesen Dächern nicht zulässig. Im Falle einer notwendigen Aufzugsüberfahrt bei den Mehrfamilienhäusern in den Baufeldern A 1 bis A 7 ist diese gestalterisch in die Dachfläche zu integrieren.
- 3) Bei zusammengebauten Gebäuden im Baufeld D müssen Traufe und First sowie Dachdeckung und -neigung einheitlich ausgeführt werden. Die Gesamtgestalt ist einander anzugleichen.
- 4) Die Orientierung der Satteldächer ermöglicht eine gute Ausnutzung der Sonnenenergie. Nach LBO, BY § 4 (1) sollen Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.
- 5) Dachüberstände sind frei, traufseitig bis zu einer Tiefe von 60cm zulässig.
- 5.1) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf den Dächern zulässig.
- 5.2) Die Dächer im Baufeld B sind als Dachterrace gemäß Planzeichnung zulässig.
- 5.2.1) Im Baufeld B ist eine einheitliche Wandhöhe aus städtebaulichen Gründen auszuführen. Die Gestaltung der Stadthäuser ist einander anzugleichen.
- 5.2.2) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf dem Flachdach auszuführen.
- 5.3) Die Dächer im Baufeld C sind als Flachdächer oder symmetrische Satteldächer mit durchgängigem First in Längsrichtung gemäß Planzeichnung zulässig.
- 5.3.1) Die Orientierung der Satteldächer ermöglicht eine gute Ausnutzung der Sonnenenergie. Nach LBO, BY § 4 (1) sollen Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.
- 5.3.2) Bei der Gestaltung mit einem Flachdach ist die oberste Dachebene extensiv mit einer Vegetationsschicht von mind. 25cm auszuführen, zu begrünen und mit einer Solaranlage zu versehen. Nach LBO, BY § 4 (4) (1) sollen Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen errichtet und betrieben werden.
- 5.3.3) Antennen und Satellitenempfangsanlagen sind ausschließlich auf dem Flachdach auszuführen.
- 5.4) Balkone und Erker sind im beschriebenen Maß der LBO, BY § 6 (1) 2 als untergeordnete Bauteile strafrechtlich zulässig.
- 5.5) Balkone mit einer Tiefe von mehr als 1,5m sind in die Abstandsflächen einzurechnen.

VERKEHRSLÄCHEN

Ein- und Ausfahrten sind nur gemäß Planzeichen zulässig.

- 1) Ein- und Ausfahrten sind nur gemäß Planzeichen zulässig.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG</