# Stadt Hallstadt

## 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hallstadt - Süd"

Maßstab M 1 : 1.000

| Füllschema der Nutzungsschablone | |
|---|---|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl | Geschossflächenzahl |
| Bauweise | Dachform |

(Auszug aus der Digitalen Flurkarte, Stand 12/2021)

# I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt beschließt die von der Ingenieurakteingesellschaft Höhnen & Partner (H & P) ausgearbeitete 1. Änderung des Bebaungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) "Hallstadt - Süd" in der Fassung vom ..... als Satzung. Rechtsgrundlagen des BBP/GOP sind

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist,

die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,

die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 1 und 2 des Gesetztes vom 08.11.2022 (GVBl. S. 650) geändert worden ist.

# II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA5"), § 4 Abs. 1 - Abs. 3 Nrn. 2und 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit (i. V. m.) § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z. B. (1,1) — Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ), § 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z. B. IV — Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse (VG), § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

E — Offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

H — Offene Bauweise (o), nur Hausgruppen (H) zulässig, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

a — Abweichende Bauweise (a), Baukörper mit Längen über 50,0 m zulässig, § 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze, § 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Hauptgebäuderichtung/-firstrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

### 4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Gartentüren/-tore, Grundstücks-, Garagen-, Stellplatz-, Carportzufahrten, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Rodung von Bestandsbäumen zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Erhaltung von Bestandsbäumen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP, § 9 Abs. 7 BauGB

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

St/GA I Parkpalette — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), Gemeinschaftsanlagen (GA) und Parkpalette, § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

# III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1.1 Art der baulichen Nutzung**
Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" - "WA5") gemäß (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen sind unzulässig.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung**
1.2.1 Die max. zulässige GRZ wird mit 0,4 festgesetzt (§ 19 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB); ergänzend gilt § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO. Die max. zulässige GFZ wird in den Bereichen "WA1" - "WA4" jeweils mit 1,2 und im Bereich "WA5" mit 1,1 festgesetzt (§ 20 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.2 In den Bereichen "WA1" und "WA4" sind jeweils max. 8 (VIII) VG zulässig, im Bereich "WA2" nur 1 (I) VG, im Bereich "WA3" max. sechs (VI) und im Bereich "WA5" max. vier (IV) VG (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 20 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

1.2.3 Für die max. zulässige Höhenlage der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss künftiger Wohn-/Hauptgebäude gilt ein Maß von 1,0 m, in begründeten Ausnahmefällen bis 1,50 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO). Für die Höhenlage der OK FFB EG gelten folgende untere (unt.) Höhenbezugspunkte (HBP):
a) Für Baugrundstücke, die an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche (Am Landgericht, Rotdornstraße oder Wacholderweg) grenzen: Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
b) Für Baugrundstücke, die an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen (Am Landgericht, Rotdornstraße) grenzen: Jeweilige Höhe der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höchste sich ergebende Wert ist der unt. HBP

**1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
1.3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 3 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). Die im Bereich "WA5" vorgegebene Hauptgebäuderichtung/-firstrichtung ist einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

1.3.2 In den Bereichen "WA1" - "WA3" sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a) mit Längen größer 50,0 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), im Bereich "WA4" nur die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses (E) in der offenen Bauweise (o, § 22 Abs. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

1.3.3 Die Errichtung von Stellplätzen (St), Gemeinschaftsanlagen (GA) und einer Parkpalette (§ 12 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nrn. 11 und 22 BauGB) sowie untergeordneter Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der hierfür besonders gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Errichtung von Balkonen bis max. 4,0 m Länge und 2,0 m Tiefe ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.4 Verkehrsflächen**
In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen ist die Errichtung priv. Grundstücks- und Stellplatzein-/-ausfahrten unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

**1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**
Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke werden als Flächen festgesetzt, innerhalb derer Niederschlagswasser vollständig zur Versickerung zu bringen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Ist dies nicht vollumfänglich möglich, ist das Niederschlagswasser mittels geeigneter technischer/baulicher Maßnahmen/Einrichtungen (z. B. Rückhaltezisternen, Stauraumkanäle) zu sammeln und gedrosselt in die öffentl. Mischwasserkanalisation einzuleiten. Die Dimension der Rückhalteeinrichtungen und der hierfür notwendigen Grundstücksteilflächen ergibt sich aus dem festgesetzten Drosselabfluss (max. 1,0 Liter/Sekunde an der/den Einleitstelle(n) in die öffentl. Kanalisation) und den spezifischen Grundstücksverhältnissen (z. B. abhängig vom flächenmäßigen Umfang/Anteil überbauter/nicht überbauter bzw. versiegelter/unversiegelter Grundstücksflächen, deren Abflussbeiwerten, ihrer Versickerungsfähigkeit, von Dachbegrünungsmaßnahmen).

**1.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
Für alle neuen Ver- und Entsorgungsleitungen ist eine unterirdische Verlegeweise festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

**1.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
1.7.1 Zulässig ist nur die Rodung der in der nebenstehenden Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Bäume und auch nur dann, wenn sie aus platz-/flächentechnischen Gründen (z. B. zur Herstellung von Gebäuden, Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten, Wegen) stören. Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist (insbesondere während der Bauzeit) zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

1.7.2 Je gerodetem Bestandsbaum ist mind. ein standortgerechter, mittelgroßkroniger, stadtklimaresistenter Laubbaum mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB, Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht-/Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 - 20 cm, aus extra weitem Stand). Die sich aus der städtischen Stellplatzsatzung ergebende, zu pflanzende Baumanzahl kann auf die sich durch diese Festsetzung ergebende Baumanzahl angerechnet werden.

1.7.3 Die Verwendung von Koniferen zwecks privater Grundstückseingrünung ist unzulässig. Zu verwenden sind standortgerechte, stadtklimaverträgliche Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte, denen auch als Insektenweide/-nährgehölze Bedeutung zukommt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

**1.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
Das gesamte Grundstück Flur - Nummer 720/120 (Gemarkung Hallstadt) wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Hallstadt, der Öffentlichkeit/Allgemeinheit sowie der Feuerwehr und des Rettungswesen zu belastende Fläche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

**1.9 Immissionsschutz**
1.9.1 Für Neubauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Bereichen "WA1" - "WA" gelten jeweils folgende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB): Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 gem. Schallschutzklasse 3 nach VDI - Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" in Kombination mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszuführen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005-1 in Folge des vorhandenen Verkehrslärmes sowohl zur Tag- (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) eingehalten werden.

1.9.2 Für die mit St/GA/Parkpalette gekennzeichnete Fläche gelten folgende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
a) An der Nord- und Westseite der unteren Parkebene(n) sind schalldicht geschlossene Wände mit einem Mindestschalldämmmaß $D_{Ln}$ > 24 dB nach DIN EN 1793-2 sowie einem Flächengewicht von mind. 15 kg/m² herzustellen.
b) Auf allen Seiten der obersten Parkebene sind umlaufend schalldicht geschlossene Brüstungen (Höhe mind. 1,0 m) mit einem Mindestschalldämmmaß $D_{Ln}$ > 24 dB nach DIN EN 1793-2 sowie einem Flächengewicht von mind. 15 kg/m² herzustellen.
c) Die Decke(n) über der/den unteren Parkebene(n) ist schallabsorbierend mit einem Mindestschallabsorptionsgrad $DL_{\alpha}$ > 8 dB herzustellen.
d) In die Parkpalette integrierte, also innenliegende Zufahrtsrampen sind an Wänden und Decke vollständig bis 2,0 m in den Zufahrtsbereich hinein schallabsorbierend mit einem Mindestschallabsorptionsgrad $DL_{\alpha}$ > 8 dB zu verkleiden.
e) Nicht in die Parkpalette integrierte, also außenliegende Zufahrtsrampen sind einzuhausen. Die Einhausung muss schalldämmend (Mindestschalldämmmaß $DL_{\alpha}$ > 24 dB) und schallabsorbierend (Mindestschallabsorptionsgrad $DL_{\alpha}$ > 8 dB) ausgeführt werden.
f) Überfahrbare Regerinnen im Bereich der Zufahrtsrampen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
g) Eine Zufahrt zum aus Richtung Osten, ausgehend von der Rotdornstraße, ist unzulässig.

## 2. Örtliche Bauvorschriften

**2.1 Dachgestaltung**
2.1.1 In den Bereichen "WA1" - "WA4" ist bei Wohn-/Hauptgebäuden jeweils nur das Flach- (FD), im Bereich "WA5" nur das Satteldach (SD) zulässig. Flachdächer von Wohn-/Hauptgebäuden und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen (z. B. Mülleinhausungen, überdachte Fahrradstellplätze) sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung (z. B. als Sedumbegrünung in Form einer Aespitzbegrünung oder als Sedum - Sprossenansaat) zu versehen. Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden (z. B. glasierten) Materialien in den Farbtönen Rot und/oder Grau bis Schwarz auszuführen. Metalldacheindeckungen sind allgemein unzulässig; hiervon ausgenommen sind Verblechungen im Bereich von Attiken.

2.1.2 Von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ausgehende, benachbarte schutzwürdige Nutzungen, beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und/oder Blendeffekte sind unzulässig.

**2.2 Fassadengestaltung**
2.2.1 Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), sämtlicher RAL - Leuch- und/oder RAL - Perlfarben sowie die Verwendung reflektierender und/oder spiegelnder Fassadenmaterialien ist unzulässig. Die textliche Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 2.1.2 gilt entsprechend.

2.2.2 Vogelschlag im Bereich von Glasfassaden ist durch Verzicht auf großflächige, ungegliederte Glasfronten, oder durch die Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen-, aber auch Punkt-, Rasterstrukturen), durch die Verwendung lichtdurchlässiger, aber mattierter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben) bzw. farbig (ab-)getönter Scheiben, durch die Verwendung von Ausenjalusien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen sowie durch die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster) zu vermeiden/minimieren. Die Verwendung aufgeklebter Vogelsilhouetten ist unzulässig.

**2.3 Einfriedungen**
Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig. Einfriedungssockel sind nur an den vorderen Grundstücksgrenzen mit den öffentl. Straßenverkehrsflächen (Am Landgericht, Rotdornstraße, Wacholderweg) bis zu einer Höhe von max. 0,20 cm zulässig (unt. HBP: Höhe FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sockel). An den übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück; ob. HBP: Unterkante Einfriedung) aufweisen. Grenzständige Einfriedungen (einschließlich Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Zauntore/-türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Anstelle grenzständiger Einfriedungen ist die Pflanzung grenzständiger, bis max. 2,0 m hoher Hecken (unt. HBP: Höhe FOK Baugrundstück bzw. Höhe FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Hecke) zulässig. Diesbezüglich gilt die textliche Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.7.3.

**2.4 Nicht überbaute Flächen**
Hochbeanspruchte Grundstücksteilflächen (z. B. Be-, Entlade-, Anlieferzonen, Grundstückszufahrten, Fahrgassen zwischen Stellplätzen) dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Beton, Asphalt) ausgeführt werden. Alle sonstigen, zu befestigenden Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Mülllagerung) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergeb. Bauweisen). Gem. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i. V. m. Art. 7 Abs. 1 Nr. 2 BayBO ist die Ausführung von Zierkies-, von Splitt- und von Schotterflächen im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind für den Artenschutz relevante, für Flora/Fauna wertvolle, versteinte Flächen im Sinne artenreich gestalteter, extensiver Steingärten, Trocken- und Magerflächen (wie z. B. Alpinum) sowie Sandspielflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Spielgeräten und Traufstreifen.

**2.5 Beleuchtung**
Eine nur optisch - ästhetischen Zwecken (gestalterische Aufwertung der Gebäudearchitektur) dienende Beleuchtung an den Hauptgebäudeaußenfassaden (Akzentbeleuchtung) ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB). Zulässig ist nur eine funktionsbezogene Beleuchtung i. S. der Beleuchtung von Balkonen, Hauseingängen und Stellplätzen. Für diese Art von Beleuchtung sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200° Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum) zu verwenden. Allgemein ist die Beleuchtung so auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung und/oder Blendung im Bereich angrenzender, schutzwürdiger Nutzungen vermieden werden.

**2.6 Abstandsflächen**
Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO, wonach die regulären Abstände gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht gelten. Die konkret von jedem Bauköprer einzuhaltenden Abstandsflächen werden hier durch die festgesetzten Baugrenzen definiert.

# IV. TEXTLICHE HINWEISE

**1. Allgemeine Hinweise**
Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 8.9 (Sonstige Planzeichen und Festsetzungen), 11 (Umweltbezogene Belange) und 12 (Artenschutzrechtliche Belange) sind zu beachten.

**2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
Die in der Planzeichnung dargestellten Standorte für Baumneupflanzungen sind weder lagemäßig noch der Anzahl nach fixiert und ergeben sich gem. der textlichen Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.7.2.

**3. Maß der baulichen Nutzung**
Die Einhaltung der in Abschnitt III. Ziffern 1.2.2 und 1.2.3 gemachten Höhenvorgaben ist bei der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie des/der geplanten Wohn-/Hauptgebäude(s) nachzuweisen.

**4. Immissionsschutz**
Auf die Ausführungen in Kap. 10 (Immissionsschutz) der Planbegründung wird hingewiesen. Diese sind zu beachten. Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) am maßgeblichen Immissionsort (jeweils 0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) gilt ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (6.00 - 22.00 Uhr) von max. 49 dB(A) und nachts (von 22.00 - 6.00 Uhr) von 34 dB(A). Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem Anlagenbetreiber und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen. Auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird hingewiesen; sie ist wichtiger Bestandteil des BBP/GOP. Die dort gemachten Angaben/Ausführungen sind zu beachten.

**5. Sonstige Satzungen**
Auf das kommunale Satzungsrecht (u. a. insbesondere auf die aktuelle Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung in der Fassung vom 24.02.2022) wird hingewiesen. Dessen Vorgaben sind zu beachten.

**6. Pflanzungen an Grundstücksgrenzen**
Die Zulässigkeit von Pflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen regelt sich nach Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Auf die Informationen in der Broschüre des Bayerischen Justizministeriums mit dem Titel "Rund um die Gartengrenze" wird hingewiesen.

**7. Artenschutzrechtliche Belange**
Die in Kap. 12.3 der Planbegründung erarbeiteten Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und gem. § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB im Rahmen der Baugenehmigung bzw. mit einem städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB mittels gleichlautender Auflagen zu sanktionieren, sofern der BBP/GOP hierfür nicht bereits Festsetzungen vorsieht bzw. gesetzliche Regelungen/Vorgaben vorhanden sind.

**8. Gesetze, Richtlinie, Verordnungen, DIN - Normen**
Die in der Planurkunde, in der Begründung und im Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Bürgerhaus der Stadt Hallstadt (Mainstraße 2, 96103 Hallstadt, Bauamt, Erdgeschoss) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. ihr zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. im öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

# V. ZEICHNERISCHE HINWEISE

Vorhandene (vorh.) Haupt-/Nebengebäude

687/2 — Vorh. Grundstücksgrenzen mit Flurnummer

Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus der Festsetzung in Abschnitt III. Ziffer 1.7.2)

Abbruch Bestandsgebäude geplant

# VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne

**Übersichtslageplan**
(genordet, ohne Maßstab)

# Stadt Hallstadt

## 1. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hallstadt - Südt"

Entwurfsverfasser:

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
BERATENDE INGENIEURE

Vorentwurf: 12.09.2022
Entwurf: 04.12.2022
Satzung:

1. Der Bauausschuss der Stadt Hallstadt hat in der Sitzung vom 12.09.2022 die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hallstadt - Süd" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2022 hat in der Zeit vom 12.10.2022 bis 18.11.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.09.2022 hat in der Zeit vom 12.10.2022 bis 18.11.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2023 bis 17.02.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2022 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2023 bis 17.02.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Stadt Hallstadt, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Stadt Hallstadt, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Hallstadt zur Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Hallstadt, den .....

(Siegel)

.....
1. Bürgermeister