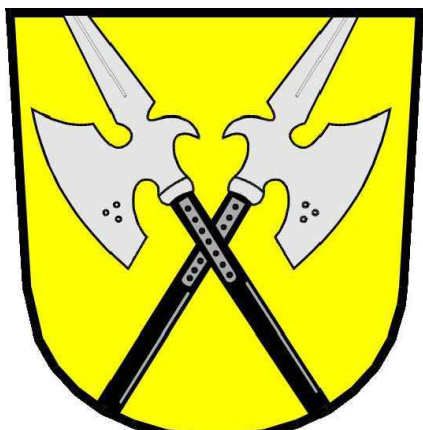




Stadt Hallstadt

2. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hallstadt - Süd"

Maßstab M 1 : 1.000



Fallschema der Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	---

I. PRÄAMBEL

- Der Stadtrat der Stadt Hallstadt beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Hühnen & Partner ausgearbeitete 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hallstadt - Süd" in der Fassung vom als Satzung. Rechtsgrundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 178) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 durch die § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 687) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 695) geändert worden ist.

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Allgemeines Wohngebiet ("WA1" - "WA5"), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit (i. V. m.) § 4 Abs. 1 - Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Höchstzulässige Grundflächenzahl, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Offene Bauweise mit abweichender Gebäudelänge (> 50,0 m zulässig), § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO
- Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Firstrichtung/Gebäudeausrichtung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 4. Verkehrsflächen**
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie, § 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**
- Erhaltung Bäume, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
- 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
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St), für Stellplätze (St)/Parkpalette bzw. für Nebenanlagen (Na), § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauGB
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichem Maß der Nutzung, § 16 Abs. 5 BauNVO

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Festgesetzt wird ein "Allgemeines Wohngebiet" ("WA1" - "WA5") gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Die Grundflächen der in §§ 14 und 15 BauNVO genannten Anlagen dürfen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zusätzlich bis zu 50 % der festgesetzten Grundflächenzahl in Anspruch nehmen. Im Einzelfall kann gemäß § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO eine Überschreitung durch Befreiung nach § 31 BauGB geprüft und zugelassen werden.
- 1.2.1**
- In den Bereichen "WA1" und "WA4" wird die Zahl der Vollgeschosse jeweils auf ein Höchstmaß von 8 (VIII), im Bereich "WA2" auf 1 (I), im Bereich "WA3" auf ein Höchstmaß von sechs (VI) und im Bereich "WA5" auf ein Höchstmaß von vier (IV) Vollgeschossen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- 1.2.2**
- Für die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss künftiger Hauptgebäude gilt: Sie darf höchstens 1,0 m über dem jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Im Einzelfall kann die Höhenlage bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern besondere topographische oder funktionale Gründe dies erfordern. In diesen Fällen ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Für die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gelten folgende untere Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
- a) Bei Grundstücken mit Anbindung an eine öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Am Landgericht, Rottomstraße, Wacholderweg): Höhe fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
- b) Bei Eckgrundstücken mit Anbindung an zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Am Landgericht, Rottomstraße): Höhen fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsflächen an den vorderen Grundstücksgrenzen/Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höhere der beiden Werte gilt als unterer Höhenbezugspunkt.
- 1.2.3**
- Für die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss künftiger Hauptgebäude gilt: Sie darf höchstens 1,0 m über dem jeweiligen unteren Höhenbezugspunkt liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Im Einzelfall kann die Höhenlage bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern besondere topographische oder funktionale Gründe dies erfordern. In diesen Fällen ist eine Befreiung nach § 31 BauGB erforderlich. Für die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss gelten folgende untere Höhenbezugspunkte (§ 18 Abs. 1 BauNVO):
- a) Bei Grundstücken mit Anbindung an eine öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Am Landgericht, Rottomstraße, Wacholderweg): Höhe fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
- b) Bei Eckgrundstücken mit Anbindung an zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Am Landgericht, Rottomstraße): Höhen fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsflächen an den vorderen Grundstücksgrenzen/Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höhere der beiden Werte gilt als unterer Höhenbezugspunkt.
- 1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- 1.3.1**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO).
- 1.3.2**
- Für den Bereich "WA5" wird die Stellung der Hauptgebäude durch Festsetzung der Firstrichtung/Gebäudeausrichtung bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

- 1.3.3**
- In den Bereichen "WA1" - "WA3" ist die Errichtung von Hauptgebäuden in offener Bauweise mit Gebäudelänge auch über 50,0 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO), im Bereich "WA4" die Errichtung eines freistehenden Einzelhauses in der offenen Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO) und im Bereich "WA5" die Errichtung einer Hausgruppe in der offenen Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO).
- 1.3.4**
- Die Errichtung von Balkonen mit einer Auskragung von höchstens 2,0 m und einer Länge von höchstens 4,0 m ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).
- 1.4 Verkehrsflächen**
- In der in der Planzeichnung mit der grünen Straßenbegrenzungslinie eingefassten Fläche werden öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).
- 1.5 Flächen für die Abwasserbeseitigung**
- Die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke sind Flächen, auf denen das anfallende Niederschlagswasser vorrangig auf dem Grundstück zu versickern ist, soweit dies technisch möglich und wirtschaftlich unbedenklich ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Ist eine vollständige Versickerung nicht möglich, ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken in geeigneten Rückhalteeinrichtungen zu sammeln und anschließend mit einem Abfluss von höchstens 20,0 Liter/Sekunde je Grundstück gedrosselt in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.
- 1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Festgesetzt ist die unterirdische Verlegeweise (§ 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**
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB). Ausnahmen vom Erhalt sind zulässig, soweit ihre Beseitigung für die Realisierung der festgesetzten Haupt- und Nebenanlagen (inkl. notwendiger Zufahrten/Stellplätze, Parkpalette) technisch unvermeidbar ist. Der zum Erhalt festgesetzte Baumbestand ist insbesondere während der Bauzeit durch geeignete Maßnahmen zu schützen und zu erhalten.
- 1.7.2**
- Innerhalb des Geltungsbereiches sind mindestens 10 Laubbäume (Arten, Mindestpflanzqualität siehe textliche Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.7.3) zu pflanzen.
- 1.7.3**
- Für die private Grundstückseingründung sind folgende Arten zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
- Bäume (Mindestpflanzqualität (MPQ): Hochstamm (H.), dreimal verpflanzt (3x)) mit Tuch-/Drahtballen (mB/mDb), je nach Art, Stammumfang (StU 14 - 16) bzw. Solitär (Sol.) 3xv, mB/mcB, Höhe 250 - 300 cm): Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Prunus avium, Prunus padus, Quercus robur, Sorbus aucuparia, Tilia cordata, Fagus sylvatica "Dawyck", Styphnolobium japonicum, Platanus, Quercus, Liquidambar styraciflua, Gleditsia triacanthos "Sunburst", Prunus serrulata, Malus "Lisel", Pyrus calleryana "Chanticleer", Cornus mas, Aemeliocler ovalis
 - Sträucher (MPQ: Verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm): Prunus sanguinea, Cornus mas, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Malus sylvestris, Prunus spinosa, Pyrus communis, Rhamnus catharticus, Rhamnus frangula, Ribes uva - crispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rubus caesius, Rubus idaeus, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Viburnum opulus, Aemeliocler ovalis
 - Obstbäume (MPQ: H., StU 8 - 10 cm): Malus domestica, Pyrus avium, Prunus avium, Juglans regia, Prunus domestica
 - Kletter-/Schlingpflanzen (MPQ: Sol., im Container, 7,5 l): Hedera helix, Parthenocissus quinquefolia "Engelmanni", Parthenocissus tricuspidata "Veltheim", Aristolochia macrophylla, Clematis, Humulus lupulus, Lonicera, Polygonum aversa, Rosa, Wisteria sinensis
- 1.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
- 1.8.1**
- Das Grundstück mit der Flur - Nummer 720/120 (Gemarkung Hallstadt) wird als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Hallstadt, der Allgemeinheit sowie der jeweiligen Versorgungssträger zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Rechte dienen zugleich der gesicherten Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).
- 1.8.2**
- Die Errichtung von Stellplätzen (St), von Stellplätzen/Parkpalette (St/Parkpalette) und von Nebenanlagen (Na) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO). Lagemäßige Verschiebungen jeweils bis zu höchstens 2,0 m sind zulässig, sofern die funktionale Erschließung sowie die städtebauliche Einfügung gewahrt bleiben.
- 1.8.3**
- Für die mit "St/Parkpalette" bezeichneten Fläche gilt: Die Oberkante Fertigfußboden der oberen Palettenebene wird auf 245,30 m ü. NHN festgesetzt, die der unteren Palettenebene auf 242,45 m ü. NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- 1.8.4**
- Innerhalb der mit "Na" bezeichneten Fläche sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig: Technikräume/-einrichtungen für die Nahwärmeversorgung, Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen/-überdachungen/-stellplätze, Mülleneinhausungen/-sammelstellen und Teppichklopfstangen. Diese Anlagen müssen der Versorgung des Baugebietes bzw. seiner Bewohner/-innen dienen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind außerdem Nebenanlagen der öffentlichen Versorgung, insbesondere Trafostationen und Schaltkästen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- 1.9 Immissionsschutz**
- 1.9.1**
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauten eingehalten werden. Zugrunde zu legen ist der Lärmpegelbereich III nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01. Für diese Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenbeschirmung des Gebäudes - ein niedrigerer Lärmpegelbereich nach Tabelle 7 der DIN 41098-1:2018-01 vorliegt.
- 1.9.2**
- Für die mit "St/Parkpalette" gekennzeichnete Fläche wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):
- a) Entlang der gesamten Parkpalettenrandsseite ist über beide Palettenebenen hinweg eine flächenhaft geschlossene Lärmschutzwand mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß $D_{Lw} > 25$ dB gemäß DIN EN 1793-2:2019-05 herzustellen. Die Lärmschutzwandoberkante muss mindestens 1,0 m über der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden (245,30 m ü. NHN) der oberen Palettenebene liegen. Der untere Höhenbezugspunkt der Lärmschutzwand ist die Oberkante Fertigfußboden (242,45 m ü. NHN) der unteren Palettenebene.
- b) Entlang der gesamten Parkpalettenwest- und -ostseite sind über beide Palettenebenen hinweg jeweils flächenhaft geschlossene Lärmschutzwände mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß $D_{Lw} > 25$ dB gemäß DIN EN 1793-2:2019-05 herzustellen. Erforderliche Öffnungen für Treppengänge und Zufahrtsrampen sind zulässig. Die Lärmschutzwandoberkanten müssen jeweils mindestens 1,0 m über der festgesetzten Oberkante Fertigfußboden (245,30 m ü. NHN) der oberen Palettenebene liegen. Der untere Höhenbezugspunkt der Lärmschutzwand ist die Oberkante Fertigfußboden (242,45 m ü. NHN) der unteren Palettenebene.
- c) Überfahrbare Regenrinnen im Bereich der Parkpalettenzufahrtsrampen müssen dem Stand der Lärminderungspraktik entsprechen.
- Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass bedingt durch geänderte Rahmenbedingungen, insbesondere dem Nichtausbilden der festgesetzten Flächen, die Einhaltung der geforderten Lärmemissionsrichtwerte nach TA Lärm zur Tag- (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr) nachgewiesen werden kann.
- 2. Örtliche Bauvorschriften**
- 2.1 Abstandsflächen**
- Die Abstandsflächen richten sich abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sowie nach dem Maß für die Flächen für Nebenanlagen "St/Parkpalette" festgesetzten Bereich. Innerhalb dieser festgesetzten Flächen können die baulichen Anlagen ohne Einhaltung zusätzlicher Abstandsflächen nach Art. 6 BauGB errichtet werden (Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie § 12 BauNVO).
- 2.2 Dachgestaltung**
- 2.2.1**
- In den Bereichen "WA1" - "WA4" sind bei Hauptgebäuden ausschließlich Flach- (FD) und Pultdächer (PD), im Bereich "WA5" ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig. FD und PD (diese mit Neigungen bis maximal 18 Grad) von Hauptgebäuden sowie von untergeordneten Nebenanlagen sind mindestens mit einer extensiven, flächigen Dachbegrünung zu versehen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind FD und PD von Terrassen, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien, Dachgängen und Bestandsgebäuden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO). Dachendeckungen sind mit nicht glänzenden Materialien in den Farbtönen Rot sowie Grau bis Schwarz auszuführen.
- 2.2.2**
- Metalldachendeckungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verblechungen im Bereich von Attiken, Terrassen- und Balkonüberdachungen, Dachgängen sowie die Dachendeckungen von Wintergärten und Loggien (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 2.2.3**
- Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflexionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen) oder von Verkehrsteilnehmern auf öffentl. Straßenverkehrsflächen entstehen (§ 9

Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2.3 Fassadengestaltung

- 2.3.1**
- Die Verwendung von Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalarange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalfiolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau und Nr. 6032 Signalgrün, sämtlicher RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben sowie von spiegelfähigen Fassadenmaterialien ist unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Die textliche Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 2.1.3 gilt entsprechend.
- 2.3.2**
- Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass Vogelschlag wirksam vermieden wird. Hierzu sind Glasflächen durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sichtbar zu machen oder Durchsichten zu verhindern. Ungeeignete Maßnahmen wie aufgeklebte Vogelhäuten sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 2.4 Einfriedungen**
- Grenzständige Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig. Einfriedungssockel sind nur an den vorderen Grundstücksgrenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Am Landgericht, Rottomstraße, Wacholderweg) bis zu einer Höhe von maximal 0,20 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel). An den übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterer Einfriedung aufweisen. Grenzständige Einfriedungen (einschließlich Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück bzw. Höhe fertige Oberkante an der vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel) nicht überschreiten. Zauntore/-türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Anstelle grenzständiger Einfriedungen ist die Pflanzung grenzständiger Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m (unterer Höhenbezugspunkt: Höhe fertige Oberkante Baugrundstück bzw. Höhe fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Hecke) zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BayBO).
- 2.5 Nicht überbaute Flächen**
- Hochbeanspruchte Grundstücksflächen (z. B. Be- und Entlade-, Anlieferzonen, Grundstückszufahrten, Fahrgassen zwischen Stellplätzen) dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Beton, Asphalt) ausgeführt werden. Alle übrigen, zu befestigenden Flächen (z. B. Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, nicht überdachte Stellplätze, Flächen für die Müllagerung) sind in teilversickerungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-Splittungen, wassergeb. Bauweisen). Die Anlage von Zierkes-, Splitt- und Schotterflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist unzulässig. Zulässig bleiben artenreich gestaltete, ökologisch wertvolle Trocken- und Magerstandorte (z. B. extensive Steingärten, Alpinum), Sandspießflächen, Flächen mit Fallschutzbelägen im Bereich von Spielgeräten sowie technisch erforderliche Traufstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).
- 2.6 Beleuchtung**
- Eine ausschließlich dekorative Fassadenbeleuchtung ohne funktionalen Bezug (sog. Akzent- oder Architekturbeleuchtung) ist unzulässig. Zulässig ist ausschließlich eine funktionsbezogene Beleuchtung, insbesondere die Beleuchtung von Balkonen, Hauseingängen und Stellplätzen. Hierfür sind warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von höchstens 3.000 Kelvin und mit Nachtabsenkung zu verwenden. Die Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR) muss 0 % betragen. Die Beleuchtung ist so auszurichten und auszuführen, dass eine Aufhellung oder Blendung angrenzender Wohngebäude sowie von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzanspruch (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen) oder von Verkehrsteilnehmern auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen vermieden werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- IV. TEXTLICHE HINWEISE**
- 1. Allgemeine Hinweise**
- Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln 7.3 (Boden-, Baudenkmal-, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler), 7.4 (Geologie/Baugrund), 7.5 (Altlasten), 7.6 (Geothermie), 7.7 (Wasser), 8.6.3 (Niederschlagswasserbeseitigung), 8.9 (Sonstige Planzeichen und Festsetzungen), 11 (Umweltbezogene 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 Baumeupflanzungen sind lagemäßig nicht fixiert und können innerhalb des Geltungsbereiches frei gewählt werden. Die Mindestzahl neu zu pflanzender Bäume ergibt sich gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.7.2.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
- Die Einhaltung der in Abschnitt III, Ziffer 1.2.2 und 1.2.3 gemachten Höhenvorgaben ist bei der Bauvorlage durch ein Geländestellungsplan (Geländeschritte) mit Darstellung des Ureländes, des künftig geplanten Geländes sowie des/der geplanten Hauptgebäude(s) nachzuweisen.
- 4. Immissionsschutz**
- Auf die vorliegenden schalltechnischen Untersuchungen (H & P, Stand: 13.10.2025 und Fa. BASIC GmbH, 96163 Gundelsheim, Stand: 13.10.2025) wird hingewiesen. Beide sind wichtige Bestandteile des Bebauungs- und Grünordnungsplanes. Die dort gemachten Angaben/Ausführungen sind zu beachten.
- 4.1**
- Für den potenziellen Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) am maßgeblichen Standort (jeweils 0,50 m vor dem jeweiligen Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) gilt ein Teilbeurteilungspegel I, S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr) von maximal 49 dB(A) und nachts (von 22:00 Uhr - 6:00 Uhr) von 34 dB(A). Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt dem Anlagenbetreiber/-in und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen.
- 4.2**
- Zum Schutz vor Verkehrslärm wird für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-01:2018-01 der Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen empfohlen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen.
- 5. Sonstige Satzungen**
- Auf das kommunale Satzungsrecht (u. a. insbesondere auf die Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung) 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. Geltungsbereichsabgrenzung**
- Maßgeblich für die Abgrenzung ist in Zweifelsfällen der dünne durchgezogene Bestandteil der schwarzen Linie. Der dicke gestrichelte Bestandteil soll alleine der besseren Visualisierung dienen. Die grafische Darstellung dieses Planzeichens entspricht den Vorgaben der PlanZV.
- 8. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen**
- Maßgeblich für die Begründung und im Fachgutachten ggf. in Bezug genommen DIN - Vorschriften können im Bürgerhaus der Stadt Hallstadt (Mainstraße 2, 96103 Hallstadt, Baumart, 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. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.
- V. ZEICHNERISCHE HINWEISE**
- 1.**
- Vorhandene Haupt-/Nebengebäude gemäß digitaler Flurkarte
- 2.**
- Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Flurnummer gemäß digitaler Flurkarte
- 3.**
- Anpflanzen von Bäumen (unverbindlicher Standortvorschlag, zu pflanzende Anzahl ergibt sich aus der Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.7.2)
- 4.**
- Abbruch Bestandsgebäude geplant
- 5.**
- Rodung von Bestandsbäumen geplant
- VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 1.**
- Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne



Stadt Hallstadt

2. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan "Hallstadt - Süd"



- Vorentwurf: 13.10.2025
Entwurf: 19.01.2026
Satzung:
1. Der Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Hallstadt hat in der Sitzung vom 19.05.2025 die 2. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Hallstadt - Süd" nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.11.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2025 hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis 05.12.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.10.2025 hat in der Zeit vom 03.11.2025 bis 05.12.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2026 wurden die Behörden und sonstigen Dienststellen im Bürgerhaus der Stadt Hallstadt (Mainstraße 2, 96103 Hallstadt, Baumart, 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. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.01.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.02.2026 bis 05.03.2026 öffentlich ausgestellt.
6. Die Stadt Hallstadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den Bebauungsplan gemäß § 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 Bürgerhaus der Stadt Hallstadt zur Einsicht bereitgestellt. 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