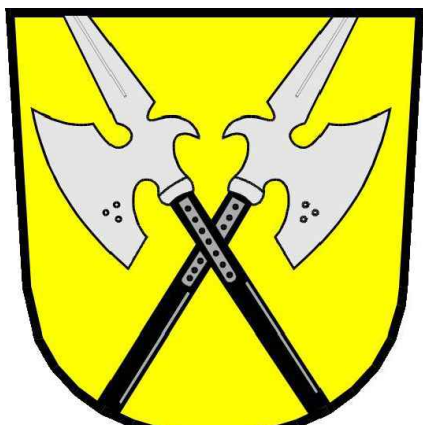




Stadt Hallstadt

2. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Hallstadt - Süd"

Maßstab M 1 : 1.000



I. PRÄAMBEL

Der Stadtrat der Stadt Hallstadt beschließt die von der Ingenieuraktiengesellschaft Hühnen & Partner (H & P) ausgearbeitete 2. Änderung des Bebauungs- 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. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) 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**
- Maximal (max.) zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
- Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstmaß, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO
- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Offene Bauweise (o), nur Einzelhäuser (E) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Offene Bauweise (o), nur Hausgruppen (H) zulässig, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 2 BauNVO
- Offene Bauweise mit abweichender (a) Gebäudelänge (> 50,0 m zulässig), § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO
- Baugrenze, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO
- Hauptgebäudefirststrichung, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 4. Verkehrsflächen**
- Öffentliche (Öffentl.) Straßenverkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Straßenbegrenzungslinie (SBL), § 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
- Umgränzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (BImSchG), § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
- Umgrözung von Flächen für Stellplätze (St) bzw. für Stellplätze (St)/Parkpalette, § 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
- Abgrözung 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 (gem.) § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Ausnahmeweise zulässig sind nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB. Die ausnahmeweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO werden ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
- Die max. zulässige GRZ wird gem. § 19 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB auf 0,4 festgesetzt. Die Grundflächen der in § 14 BauNVO und § 15 BauNVO genannten Anlagen dürfen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zusätzlich bis zu 50 % der festgesetzten GRZ in Anspruch nehmen. Im Einzelfall kann gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO eine Überschreitung durch Befreiung nach § 31 BauGB geprüft werden.
- 1.2.2 In den Bereichen "WA1" und "WA4" ist die Zahl der Vollgeschosse jeweils auf ein Höchstmaß von 8 (VIII) VG, im Bereich "WA2" auf 1 (I) VG, im Bereich "WA3" auf ein Höchstmaß von sechs (VI) und im Bereich "WA5" auf ein Höchstmaß von vier (IV) VG festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 20 Abs. 1 BauNVO).**
- 1.2.3 Für die Höhenlage der Oberkante (OK) Fertigfußboden (FFB) Erdgeschoss (EG) künftiger Hauptgebäude gilt: Sie darf max. 1,0 m über den jeweiligen unteren (unt.) Höhenbepunkt (HBP) liegen. Im Einzelfall kann eine 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 OK FFB EG gelten folgende Bestimmungen:**
- a) Bei Grundstücken mit Anbindung an eine öffentl. Straßenverkehrsfläche (Am Landgericht, Roldornstraße, Wacholderweg): Höhe fertige Oberkante (FOK) der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenzlinie/SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand
- b) Bei Eckgrundstücken mit Anbindung an zwei öffentl. Straßenverkehrsflächen (Am Landgericht, Roldornstraße): Höhe der FOK der öffentl. Straßenverkehrsfläche an den vorderen Grundstücksgrenzen/SBL, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höhere der beiden Werte gilt als unt. HBP
- 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" ist die Hauptgebäudefirststrichung entsprechend der zeichnerischen Festsetzung in der nebenstehenden Planzeichnung vorgegeben und einzuhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).**

- 1.3.3 In den Bereichen "WA1" - "WA3" ist die Errichtung von Hauptgebäuden in offener Bauweise mit abweichender Gebäudelänge (> 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 max. Auskragung von 2,0 m und einer max. Länge von 4,0 m Länge ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO).**
- 1.4 Verkehrsflächen**
- Die in der Planzeichnung in Orange gekennzeichnete Fläche wird als öffentl. Straßenverkehrsfläche 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 wasserwirtschaftlich 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 max. Abfluss von 20,0 Liter/Sekunde je Grundstück gesammelt in die öffentl. Kanalisation einzuleiten.
- 1.6 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- Festgesetzt ist die unterirdische Verlegungswiese (§ 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, Parkpaletten) 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 (mind.) 10 Laubbäume (Arten, Mindestpflanzqualität (MPQ) s. textliche Festsetzung in Abschnitt III, Ziffer 1.7.3) zu pflanzen.**
- 1.7.3 Für die private Grundstückseingröndung sind folgende Arten zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):**
- Bäume (Mindestpflanzqualität (MPQ): Hochstamm (H.), dreimal gepflanzt (3xv.) mit Tuch-/Drahtballen (mB,mDb.) je nach Art, Stammumfang (SU 14 - 16) bzw. Solitär (Sol.) 3xv., mB,mDb., 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 "Südburst", Prunus serrulata, Malus "Lisot", Pyrus calleryana "Chanticleer", Cornus mas, Amelanchier ovalis
 - Sträucher (MPQ: Verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm): Cornus 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, Amelanchier ovalis
 - Obstbäume (MPQ: H., SU 8 - 10 cm): Malus domestica, Pyrus communis, Prunus avium, Juglans regia, Prunus domestica
 - Kletter-/Schlingpflanzen (MPQ: Sol., im Container, 7,5 l): Hedera helix, Parthenocissus quinquefolia "Engelmannii", Parthenocissus tricuspidata "Veitchii", Aristolochia macrophylla, Clematis, Humulus lupulus, Lonicera, Polygonum Auberti, 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 Versorgungsträger 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 und von Stellplätzen bzw. einer Parkpalette ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO). Lagemaßige Verschiebungen der festgesetzten Stellplätze, der Stellplätze/Parkpalette und der Nebenanlagen bis zu 2,0 m sind zulässig, sofern die funktionale Erschließung sowie die städtebauliche Einfügung gewahrt bleiben.**
- 1.8.3 Für die mit "St/Parkpalette" gekennzeichnete Fläche gilt: Die OK FFB der oberen Palettenebene wird auf 245,30 m ü. NHN festgesetzt, die OK FFB der unteren Palettenebene auf 242,45 m NHN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO sowie § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).**
- 1.8.4 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig: Garten-, Gerätehäuschen, Fahrradschuppen-/überdachungen/-stellplätze, Mülleneinhausungen/-sammelstellen, Teppichkopflangen und Technikräume für die Nahwärmeversorgung. Diese Anlagen müssen der Versorgung des Baugebietes bzw. seiner Bewohner/-innen dienen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind außerdem Nebenanlagen der öffentl. 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 Außenbauteilen eingehalten werden. Zugrunde zu legen ist der Lärmpegelbereich III nach Tabelle (Tab.) 7 der DIN 4109-1:2018-01. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabstrahlung des Gebäudes - ein niedrigerer Lärmpegelbereich nach Tab. 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorliegt.**
- 1.9.2 Für die mit "St/Parkpalette" gekennzeichnete Fläche gelten folgende Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):**
- a) Entlang der gesamten Parkpalette Nordseite ist über beide Palettenebenen hinweg eine flächenhaft geschlossene Lärmschutzwand mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß $D_{Lw} > 25$ dB gem. DIN EN 1793-2:2019-05 herzustellen. Die Lärmschutzwandoberkante muss mind. 1,0 m über der festgesetzten OK FFB (245,30 m ü. NHN) der oberen Palettenebene liegen. Der unt. HBP der Lärmschutzwand ist die OK FFB (242,45 m ü. NHN) der unteren Palettenebene.
- b) Entlang der gesamten Parkpalette West- und Ostseite sind über beide Palettenebenen hinweg jeweils flächenhaft geschlossene Lärmschutzwände mit einem bewerteten Mindestschalldämmmaß $D_{Lw} > 25$ dB gem. DIN EN 1793-2:2019-05 herzustellen. Erforderliche Öffnungen für Treppenaufgänge und Zufahrtsrampen sind zulässig. Die Lärmschutzwandoberkanten müssen jeweils mind. 1,0 m über der festgesetzten OK FFB (245,30 m ü. NHN) der oberen Palettenebene liegen. Der unt. HBP der Lärmschutzwände ist jeweils die OK FFB (242,45 m ü. NHN) der unteren Palettenebene.
- c) Überfahrbare Regenerien im Bereich der Parkpalette/Zufahrtsrampen müssen dem Stand der Lärminderungs-technik 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 Nichtausschöpfen der festgesetzten Fläche, die Einhaltung der geforderten Immissionsrichtwerte 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 als Fläche für Nebenanlagen "St/Parkpalette" festgesetzten Bereich. Innerhalb dieser festgesetzten Flächen können die baulichen Anlagen ohne Einhaltung zusätzlicher Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO 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 Puttdächer (PD), im Bereich "WA5" ausschließlich Satteldächer (SD) zulässig. FD und PD (diese mit Neigungen bis max. 18 Grad) von Hauptgebäuden sowie von untergeordneten Nebenanlagen sind mind. mit einer extensiven, flächigen Dachbegröndung zu versehen. Von der Begröndungspflicht ausgenommen sind FD und PD von Terrassen, Balkonüberdachungen, Wintergärten, Loggien, Dachgauben und Bestandsgebäuden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BayBO). Dacheindeckungen sind mit nicht glänzenden Materialien in den Farbtönen Rot sowie Grau bis Schwarz auszuführen.**
- 2.2.2 Metalldacheindeckungen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Verblechungen im Bereich von Altiken, Terrassen- und Balkonüberdachungen, Dachgauben sowie die Dacheindeckungen 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 Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten Wohngebäuden, von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzenspruch (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen) oder von Verkehrsteilnehmern auf öffentl. Straßenverkehrsflächen entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).**

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- 2.3 Fassadengestaltung**
- Die Verwendung von Signalfarben in Anlehnung an die RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalfeld, Nr. 4008 Signalfeld, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalfeld und Nr. 6032 Signalfeld, sämtlicher RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben sowie speigelnden 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 Vogelnetze 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 öffentl. Straßenverkehrsflächen (Am Landgericht, Roldornstraße, Wacholderweg) bis zu einer Höhe von max. 0,20 m zulässig (unt. HBP: Höhe FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Sockel). An den übrigen Grundstücksgrenzen müssen Einfriedungen einen Bodene Abstand von mind. 0,15 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrubenstück; ob. HBP: Unterante Einfriedung) aufweisen. Grenzständige Einfriedungen (einschließlich Sockel/Bodenabstand) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrubenstück bzw. Höhe FOK an der vorderen Grundstücksgrenze; ob. HBP: OK Zaun) nicht überschreiten. Zaunorte/-türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen. Anstelle grenzständiger Einfriedungen ist die Pflanzung grenzständiger Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m (unt. HBP: Höhe FOK Baugrubenstück bzw. Höhe FOK öffentl. Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/SBL; ob. HBP: OK Hecke) zulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BayBO).
- 2.5 Nicht überbaute Flächen**
- Hochsprünge und großflächige Stellflächen (z. B. Be-, 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 teilverseckungsfähiger Bauweise herzustellen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-Spaltfüllen, wassergeb. Bausteine). Die Anlage von Zierkes-, Split- und Schotterflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen ist unzulässig. Zulässig bleiben artenreich gestaltete, ökologisch wertvolle Trocken- und Magerstandorte (z. B. extensive Steingärten, Alpinum), Sandspielflächen, 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 ULRL) muss 0 % betragen. Die Beleuchtung ist so auszurichten und auszuführen, dass eine Aufhellung oder Blendung angrenzender Wohngebäude sowie von Einrichtungen mit vergleichbarem Schutzenspruch (Kindergärten, Schulen, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen) oder von Verkehrsteilnehmern auf öffentl. Straßenverkehrsflächen vermieden werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- IV. TEXTLICHE HINWEISE**
- 1. Allgemeine Hinweise**
- Die Ausführungen in der Planbegründung in den Kapiteln (Kap.) 7.3 (Boden-, Baudenkmäler, Ensemble-schutz, 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) 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 लगemäßig nicht fixiert und können innerhalb des Geltungsbereiches frei gewählt werden. Die Mindestzahl neu zu pflanzender Bäume ergibt sich gem. der textl. 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 Umrandes, 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 wichtiger Bestandteil des BBP/GOP. Die dort gemachten Angaben/Ausführungen sind zu beachten.
- 4.2 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 Teilbelastungsspiegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (6,00 Uhr - 22,00 Uhr) von max. 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/der Anlagenbetreiber/-in und ist im Rahmen der Bauvorlage zu führen.**
- 4.3 Zum Schutz vor Verkehrslärm wird für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 der Einbau schalldämmender 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. Planungen 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. Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen**
- Die in der Plankunde, 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. in öffentl. Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.
- V. ZEICHNERISCHE HINWEISE**
- Vorhandene (vorh.) Haupt-/Nebengebäude
- 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
- Röndung von Bestandsbäumen geplant
- VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Geltungsbereiche benachbarter, rechtskräftiger Bebauungspläne



Stadt Hallstadt

2. Änderung Bebauungs- und Grünordnungsplan

"Hallstadt - Süd"



- Vorentwurf: 13.10.2025
Entwurf: 13.10.2025
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 gem. § 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 gem. § 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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 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 Bürgerhaus 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