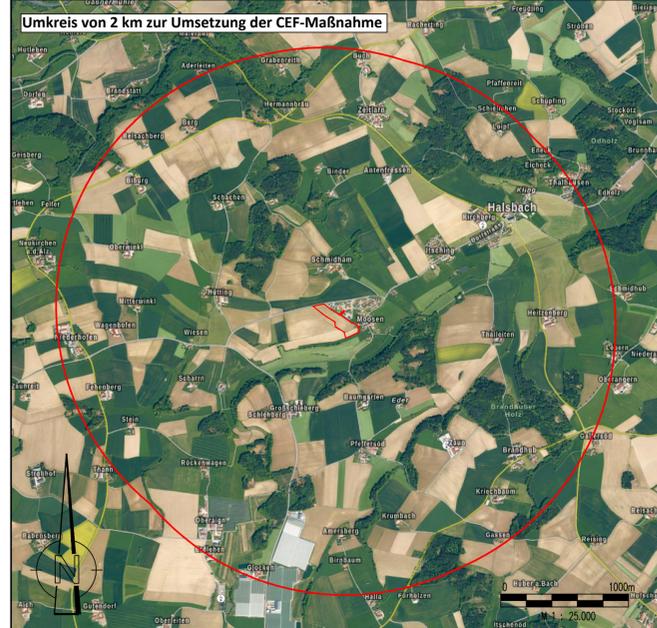


# BEBAUUNGSPLAN "Moosen West BA III" M 1 : 1.000



### Planzeichenerklärung

**BAULICHE UND SONSTIGE NUTZUNG**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Verkehrsfläche "Verkehrsberuhigter Bereich"**
- Verkehrsfläche Gehweg**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)**

0,4 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)  
 SD Satteldach  
 WD Walmdach  
 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**NUTZUNGSSCHABLONE (§ 16 BauNVO)**

Art der baulichen Nutzung | max. Zahl der Vollgeschosse  
 Grundflächenzahl | Höchstmaß | Wandhöhe  
 Bauweise | nur Einzel-, Doppelhäuser zulässig  
 Dachform/Dachneigung

**BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 und 2 BauGB + § 22-23 BauNVO)**

- o = offene Bauweise
- Baugrenze für Gebäude
- Umgranzung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze für Gebäude und Garagen

**GRÜNORDNUNG / LANDSCHAFTSPFLEGE**

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche "Baugebieteinbindung"
- Pflanzgebote (Baum zu pflanzen)
- Pflanzgebote (Hecke zu pflanzen)
- Pflanzbindung (Baum zu erhalten)
- Pflanzbindung (Hecke zu erhalten)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**ZEICHNERISCHE HINWEISE**

- vorgeschlagene Gebäudeanordnung
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern Bestand
- vorläufige Grundstücksgröße und Nummer der Bauflächen
- Bestandshöhenlinien

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

**Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan und Satzungspräambel:**  
 Die Gemeinde Halsbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bauzonierungsverordnung BauZO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenerverordnung - PlanZV in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), sowie des Art. 81 der Bayer. Verfassung - BayVO - (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO (BayRS 2020-1-1-I) den Bebauungsplan „Moosen West BA III“. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB.

**SATZUNG**

**§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**  
 Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die von der HPC AG ausgearbeitete Planzeichnung Bebauungsplan „Moosen West BA III“ (zeichnerischer Teil Maßstab 1:1.000) in der Fassung vom 09.03.2021 und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.  
 Die Satzung gilt ferner für die Fläche zur rechtlichen Sicherung der CEF-Maßnahme auf der Flurnummer 369 der Gemarkung Oberzellarn.

**§ 2 Inhalt des Bebauungsplans**  
 Der Bebauungsplan „Moosen West BA III“ besteht aus der Planzeichnung, den Textlichen Festsetzungen (Satzung) und der Begründung. Die Planzeichnung ist Bestandteil der Satzung.

**§ 3 Aufhebung überplanter Bebauungspläne**  
 Der mit dem Bebauungsplan „Moosen West BA III“ überplante Bebauungsplan „Moosen West“ verliert in dem überplanten Bereich seine Rechtsgültigkeit.

**§ 4 Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB) und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayVO)

In Ergänzung zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

**1. Art und Maß der Baulichen Nutzung**

**WA**

- Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO).  
 Schrank- und Speiseschrank im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO, Gartenbaubetriebe im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO sind in diesem Bereich (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO) unzulässig.  
 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von 15 m² je Grundstück und bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 3,50 m und einer maximalen Wandhöhe von 2,50 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Die Mindestzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,40.
- Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite beträgt im WA1 = 6,50 m, im WA2 = 7,75 m.
- Die maximal zulässige Wandhöhe an der Traufseite beträgt im WA2 = 7,75 m.
- Die Mindestwandhöhe an der Traufseite beträgt bei WA1 und WA2 = 4,00 m, (bergseitig kann sie geringer sein).  
 Die Wandhöhe wird bestimmt gem. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO. (Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder zum oberen Abschluss der Wand. Für Gebäude oder Gebäudeteile mit versetzten Außenwandteilen ist die Wandhöhe für jeden Wandteil entsprechend zu ermitteln.)

**Öffentliche Verkehrsfläche**

- Es werden öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung festgelegt.  
 Die Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und öffentlicher Verkehrsfläche ist als Straßenbegrenzungslinie in der Planzeichnung festgesetzt.  
 Der Gehweg ist eine Verbindung des Baugebiets mit der freien Landschaft.
- Die Bebauung ist dem natürlichen Gelände anzupassen. Aufschüttungen oder Abgrabungen sind bis max. 1,00 m zulässig. Die sich daraus ergebende endgültige Geländeoberfläche (festgelegte Geländeoberfläche) ist maßgebend für die Bestimmung der Wandhöhe nach Nr. 1.4.  
 Die harmonische Anpassung an das natürliche Gelände muss mindestens bis zur Grundstücksgrenze erfolgen.
- Die Oberkante Fertig-Fußboden des Erdgeschosses darf maximal 20 cm über der endgültigen Geländeoberkante im Bereich des Haupteinganges liegen.

**2. Bauweise, Baugrenzen und Abstandsflächen**

**o**

- Es gilt die offene Bauweise.
- Es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
- Gebäude sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (überbaubare Grundstücksflächen) zulässig.
- Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Ergänzend gilt, dass:  
 - Garagen mind. 5,00 m von der Grundstücksgrenze zur Erschließungsstraße zurückgesetzt sein müssen.  
 - Garagen unter Berücksichtigung der Abstandsflächenregelung nach Art. 6 Abs. 9 der Bay-BO errichtet werden müssen.
- Bei gegenseitiger Grenzbebauung ist eine Anpassung in Form, Größe, Dachneigung, Material und Farbgebung an das zuerst errichtete Gebäude einzuhalten.

**E**

- Zahl der Wohneinheiten**
  - Pro Bauparzelle sind in WA1 maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
 Pro Bauparzelle sind in WA2 maximal 6 Wohneinheiten zulässig.
- Gestaltung der Baukörper und Dächer**
  - Es sind nur Satteldächer und Walmdächer zulässig.
  - Es ist eine Dachneigung von 24° bis 37° zulässig.  
 Für Nebengebäude sind auch Putzdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° und Flachdächer zulässig.
  - Die Dachdeckung hat mit naturroten, braunen oder grauen Dachziegeln oder Dachsteinen zu erfolgen. Bei Nebengebäuden und Garagen sind auch andere Dachdeckungen möglich. Die Verwendung von glänzenden oder reflektierenden Materialien ist nicht zulässig.
  - Der Verlauf des Firstes hat in Längsrichtung des Gebäudes zu erfolgen.
  - Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Dachflächen zulässig.  
 Sie sind dachparallel anzuordnen, ihre Oberkante darf maximal 0,5 m höher als die Dachfläche liegen und den Dachfirst nicht überagen.
  - Dachüberstände dürfen in den Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und in den Nebengebäuden mindestens 0,30 m betragen.
  - Es sind nur helle unauffällige Fassadenansicht und Holzverkleidungen in natürlichen Holzfarben zulässig.
  - Höhenstümpfe sind dem natürlichen Gelände möglichst harmonisch anzupassen. Sind trotzdem bei Terrassen oder Garagenzufahrten Stützmauern notwendig sind diese in Naturstein auszuführen.
- Gestaltung der Einfriedungen**
  - Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zaunanlagen sind sockellos und mit einem Bodenabstand von 10 cm auszuführen.
- Gestaltung der unbebauten Fläche**
  - Garagen und Carports dürfen freistehend, angebaut oder in das Hauptgebäude integriert errichtet werden.
  - Stellplätze sind innerhalb der privaten Grünflächen mit besonderen Gestaltungsmaßnahmen oder Pflanzverpflichtung nicht zulässig.
  - Stellplätze, Carports und Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO, sowie untergeordnete Anlagen, welche nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind) sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dürfen jedoch nicht im Bereich der privaten Grünflächen zur Randeingerüstung liegen. Je Wohneinheit werden mind. 2 Stellplätze, davon mindestens einer in Garage/Carport, festgesetzt. Bei Wohneinheiten unter 60 m² Wohnfläche kann auf eine Garage / einen Carport verzichtet werden. Hier genügt die Errichtung von 2 Stellplätzen im Sinne des § 4 der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).  
 Bei Mehrfamilienhäusern können auch Tiefgaragen vorgesehen werden.  
 Der Stellplatznachweis hat auf der jeweiligen Bauparzelle zu erfolgen.

- Um die abzuleitenden Regenwassermengen möglichst zu reduzieren, sind die befestigten Flächen der Garagenzufahrten, Stellplätze und Hofbereiche auf das notwendige Maß zu begrenzen und in folgenden Bauweisen auszuführen:  
 - Riesel auf verdichtetem Kies oder Mineralbeton  
 - Schotterrasen  
 - Luft- und wasserdurchlässige Betonsteine  
 - Rasenflügelplaster  
 - Natursteinplaster  
 Asphaltdecken sind auf privatem Grund nicht zulässig.
- Oberflächenwasser der privaten Grundstücke darf nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden. Das gesamte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Ein Notüberlauf an den gemeindlichen Regenwasserkanal wird zugelassen.

## 7. Ver- und Entsorgungsleitungen

7.1. Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## 8. Grünordnung

- Je angefangener 300 m² Grundfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen in der Ortsrandeingerüstung werden angerechnet.
- Auf Schutz des Oberbodens gem. § 202 BauGB und DIN 18915 ist zu achten. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist behutsam zu lagern und vor Vermichtung zu schützen.
- Öffentliche Grünflächen und Straßenbegleitgrün: Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art nicht zulässig. Gehölzbestände sind wie im Plan dargestellt zu erhalten und bei Ausfall gleichartig und gleichwertig entsprechend der Pflanzenlisten zu ersetzen.
- Im Plangebiet werden private Grünflächen ausgewiesen. Die Festsetzung dient der dauerhaften Eingrünung und landschaftlichen Einbindung des Baugebiets. Innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie die Anlage von Stellplätzen, Carports, Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO, sowie untergeordnete Anlagen, die nach BayBO innerhalb der Abstandsflächen zulässig sind) nicht zulässig.
- Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind entsprechend der festgesetzten Pflanzgebote mit vorwiegend heimischen Arten (siehe Pflanzenliste) zu bepflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Von den im Plan festgesetzten Pflanzstandorten (Pflanzgebote) kann lägermäßig abgewichen werden. Nachbarrechtliche Belange sind hierbei zu beachten.
- Nicht zulässig sind parasitierende Gehölze, Gehölze mit strengen oder trauerförmigen Wuchsformen, exotische Züchtungen, buntnadelige Koniferen und streng geschnittenen Formhecken jeglicher Art.
- Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen (Rasen, Stauden, Gehölze) und als solche zu erhalten. Eine Flächenverengung ist auf ein Minimum zu reduzieren. Nicht zulässig sind Schotter-, Kies- oder Steingärten ohne Oberboden und Vegetationsschicht.
- Die gesetzlichen Grenzabstände bei Bepflanzungen sind einzuhalten.

## PFLANZENLISTEN

Die Arten lehnen sich an die standortheimische Vegetation des Planungsraumes an bzw. sind ergänzt durch ortstypische Gehölzarten (Obstbäume) und kleinreine Baumarten für gebäudehane Pflanzungen. Die mit einem „g“ gekennzeichneten Pflanzen sind bedingt giftig und sollten daher in Bereichen in denen Kinder unbeaufsichtigt spielen möglichst nicht verwendet werden.

## BAÜME UND STRÄUCHER

**Bäume:**

Acer campestre	Feld-Ahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Juglans regia	Walnuß	Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel	Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudacacia	Robinie	Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche oder Vogelbeere „g“		
Obsthalmbaum- und Hochstamm alle Sorten			

## STRÄUCHER:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Prunus spinosa	Schlehdorn
Corylus avellana	Haselnuß	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus padus	Traubenkirsche	Rhamnus fruticosa	Faulbaum „g“
Rosa spec.	Heckenrose	Rubus idaeus	Himbeere
Cornus sanguinea	Roter-Hartriegel „g“		
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster „g“		
Rubus fruticosus	Brombeere		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		

## PFLANZEN ZUR INNEREN GLIEDERUNG

Amelanchier ovalis	Felsenbirne „g“	Cornus mas	Kornelkirsche
Rosa arvensis	Feld-Rose	Rosa pimpinellifolia	Alpen-Rose
Viburnum lantana	Wolliger-Schneeball „g“		

## RHIZOMPFLANZUNG IN FEUCHTBEREICHEN

Carex elata	Stief-segge	Iris pseudacorus	Gelbe Schwertlilie
Phragmites australis	Schilf	Ranunculus aquatilis	Ranunculus
Spartanium erectum	Aufrechter Igelkolben		
Typha latifolia	Breitblättriger Rohrkolben		

## 9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Ausgleichsmaßnahme für mögliche Beeinträchtigungen von bodenbrütenden Vögeln, insbesondere Feldlerche und Kiebitz, erfolgt die Anlage einer jährlichen Brachfläche von einer Mindestgröße von 1 ha auf viersechenden Standorten. Die Brachfläche ist im Februar umzubrechen und es darf kein Düngemittel- und Pflanzenschutzmittelinsatz und keine Bearbeitung der Fläche zwischen dem 15.03. und 01.07. erfolgen.

Die rechtliche Sicherung der Fläche erfolgt auf dem Flurstück Nr. 369 der Gemarkung Oberzellarn, welche sich im Eigentum der Gemeinde Halsbach befindet.

## Hinweise

In Form von Hinweisen werden sonstige für die Erschließung und die Bebauung des Wohngebiets wichtigen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans aufgeführt (z.B. Hinweise zu Denkmalschutz, Altlagernungen, Pflichten des Eigentümers, Baugrund, Emissionen aus der Landwirtschaft). Die Hinweise sind bei der Umsetzung des B-Plans zu berücksichtigen.

- Hinweis zum Denkmalschutz**  
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- Hinweis auf Immissionen und Emissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung**  
 In der räumlichen Nähe des Geltungsbereichs liegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die bewirtschaftet werden. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehen Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen). Diese sind zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Darüber hinaus wird auf die in der Nähe vorbeiführende Straße im Norden des Baugebietes hingewiesen.
- Hinweise auf die Ausstattung von Kaufverträgen**  
 Im Rahmen der Kaufverträge sind die Käufer auf folgendes hinzuweisen:  
 a) uneingeschränkter Kenntnis der Planzeichnung, der planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften. Kenntnisnahme der Hinweise sowie der Begründung.  
 b) Haftungsausschluss der Gemeinde Halsbach für die Tragfähigkeit des Baugrundes.
- Hinweise auf Pflichten der Eigentümer (§ 126 BauGB)**  
 Der Eigentümer der Baugrundstücke hat das Anbringen von:  
 - Haltevorrichtungen und Leutungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und deren Zubehör,  
 - Verteileranlagen,  
 - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen sowie  
 - Randsteinhinterbauten in jeder erforderlichen Breite und Tiefe  
 auf seinem Grundstück zu dulden.  
 Nach der Richtlinie RAST-End Q müssen feste Einbauten und Masten in einem Mindestabstand von 0,50 m vom Fahrbahnrand aufgestellt werden.
- Hinweise zum Artenschutz**  
 Alle europäischen Vogelarten sind nach der europäischen Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders oder streng geschützt (§ 7 Abs. 2 Ziff. 13 und 14 BNatSchG). Es dürfen daher Maßnahmen an Gehäusen (Bäumen, Stäbchen, Eisen, etc.) nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel oder von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden können (§ 4 Abs. 1 Nr. 1, 2, 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutzeit vom 1. März bis 30. September, kann aber auch außerhalb dieses Zeitraumes von Bedeutung sein. Unmittelbar vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme muss geprüft werden, ob diese Voraussetzungen vorliegen. Gleiches gilt auch für Bäume mit Höhlungen, in denen sich unter Umständen andere geschützte Tiere regelmäßig aufhalten (z.B. Fledermäuse), auch in den Herbst- und Wintermonaten.

**6 Hinweis zum Baugrund / Grundwasser / Anlage von Kellern**  
 Da von der geologischen Gesamtsituation her verändernde Hangverhältnisse nicht auszuschließen sind, wird bei der Errichtung von Kellern der Einbau einer wasserdichten Wanne dringend empfohlen.  
 Die Dachwasser sind, wenn es der Untergrund zulässt auf dem eigenen Grundstück zu versickern.  
 Für konkrete Baumaßnahmen wird die Erstellung eines Baugrundrisikos dringend empfohlen.

**7 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen-Systemen**  
 Ob der Baugrund im Baugbiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Beurteilung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW ist hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchzuführen.  
 http://www.fhw.bayern.de/wasser/sachverständige\_waerme/index.htm  
 Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondeanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Die hydrogeologischen und geologischen Bedingungen deuten auf einen möglichen Bau einer Erdwärmesondeanlage hin, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.  
 Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind folgende Mindestabstände zur benachbarten schutzbedürftigen Bebauung erforderlich:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A)	Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und bestehender bzw. baurechtlich zulässiger schutzbedürftiger Bebauung in Meter in einem			
	Reinen Wohngebiet	Allgemeines Wohngebiet	Misch- / Dorfgebiet	Urbanes Gebiet
45	7	4	4	2
50	13	7	7	4
55	23	13	13	7
60	32	23	23	13
65	40	32	32	23
70	80	49	49	32
75	133	80	80	49

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schalleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Schalleistungspegel von Wärmepumpen sind beim jeweiligen Hersteller zu erfragen.  
 Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen. Die Nichteinhaltung kann zu zivilgerichtlichen Nachbarklagen führen.

## 8 Hinweis zur elektrischen Erschließung

Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,5 m beiderseits des Erdkabels freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit der Stromgesellschaft geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Pflanzungen von Sträuchern sind nach Möglichkeit im Bereich der Erdkabel ebenfalls zu vermeiden. Bei einer Annäherung ist der Stromversorger auch zu verständigen.  
 Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und der Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Das „Merksblatt über Baumstände und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.  
 Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist dem Stromversorger rechtzeitig zu melden.

## 9 Hinweis zu Starkniederschlägen

Starkniederschläge können flächendeckend überall auftreten. Voraussichtlich werden solche Niederschläge aufgrund der Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Auch im Planungsgebiet können bei sogenannten Sturzfluten flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosionserscheinungen auftreten. Dabei ist auch das von außen dem Planungsgebiet zufließende Wasser zu beachten. Es wird darauf hingewiesen in eigener Zuständigkeit Vorkehrungen zur Schadensreduzierung zu treffen und Schutzmaßnahmen bezüglich Personenschäden vorzunehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung des Gemeinderates am 09.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1. BauGB den Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Moosen West III“ gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2019 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Homepage ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit durch öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 03.11.2020 bis 04.12.2020 stattgefunden. Die Auslegung wurde am 27.10.2020 durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung auf der Homepage öffentlich bekannt gemacht.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.11.2020 Gelegenheit gegeben, zu den Zielen und Zweck der Planung bis 04.12.2020 Stellung zu nehmen.

Die Gemeinde Halsbach hat in der Sitzung des Gemeinderates am 09.03.2021 die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den hernach gefertigten Bebauungsplan Nr. 10 „Moosen West III“ in der Fassung vom 09.03.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB durch Anschlag an den Amtstafel und Veröffentlichung auf der Homepage ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 10 „Moosen West III“ ist damit in Kraft getreten.

Halsbach, .....

.....

Martin Poschner, 1. Bürgermeister



## GEMEINDE HALSBACH

## BEBAUUNGSPLAN "Moosen West BA III"

Maßstab: 1 : 1.000

GEMEINDE: Halsbach  
 LANDKREIS: Alttötting  
 REGIERUNGSBEZIRK: Oberbayern

Vorhabensträger:  
 Halsbach, den .....

Entwurfsverfasser:  
 .....

Halsbach, den 09.03.21 i.A. 

HPC AG  
 Nördlinger Straße 16  
 86655 Harburg/Schwaben