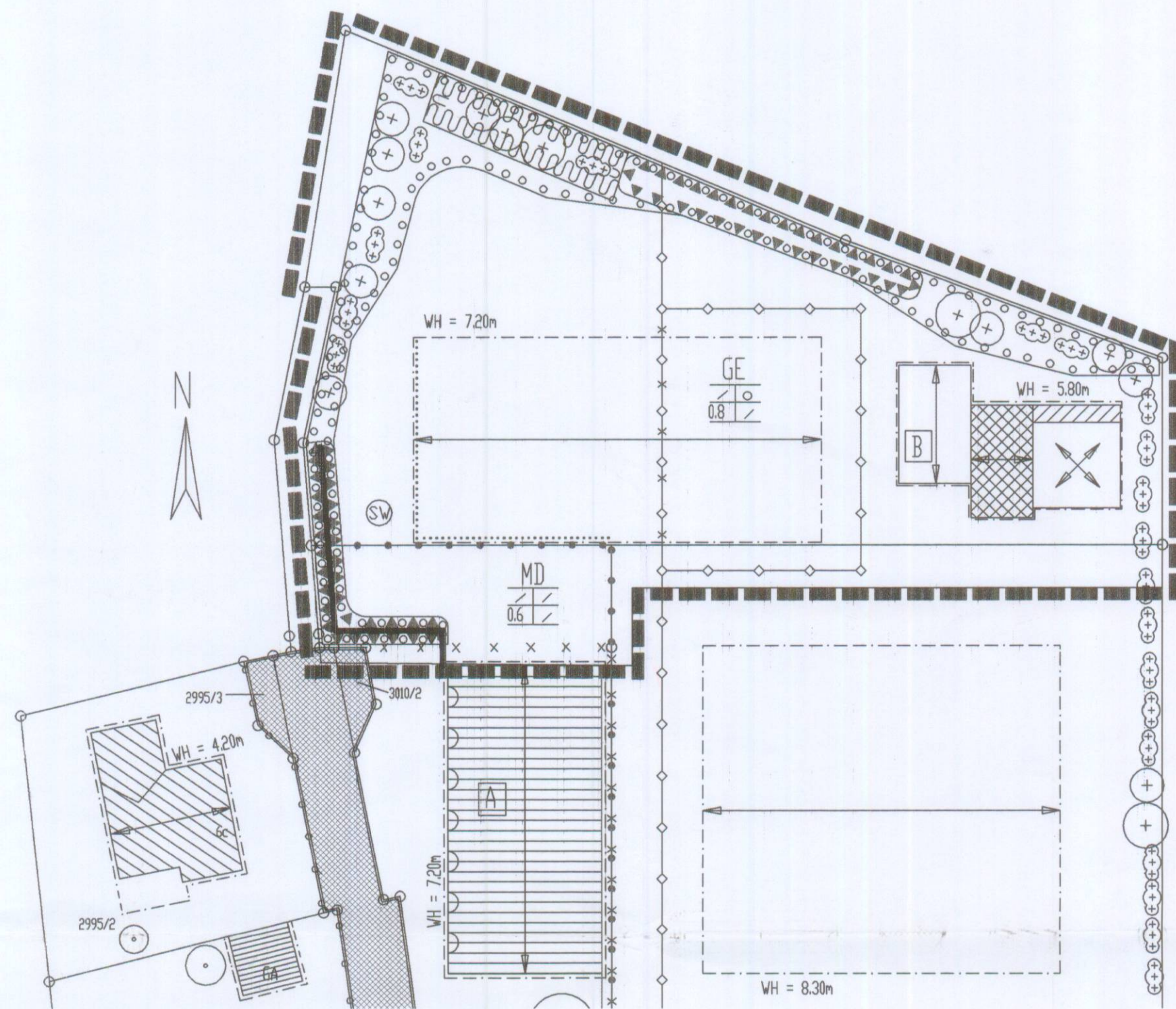




Die Gemeinde Halfing erläßt auf Grund

der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches 1998 (BauGB)
des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zuletzt geänderten Fassung
des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung 1998 (BayBO)
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts diesen Bebauungsplan als Satzung.

1.000 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
	Baugrenze
GE	Gewerbegebiet §8 BauNVO
MD	Dorfgebiet §5 BauNVO
o	offene Bauweise
WH	max. zulässige Wandhöhe, gemessen von OK natürlichen Gelände bis Schnittpunkt traufseitiger Außenwand mit der Dachhaut
	Betriebsleiterwohnung und Musterwohneinheit
08	Grundflächenzahl
	Firsttrichtung
	Gemeinsamer eingeschossiger überdachter Hauseingang mit verglastem Kommunikationsbereich, nordseitig mit Dachbegrünung
	Eingeschossiges untergeordnetes Bauteil für Sauna / Abstellraum
	Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (Bevorzugte Versickerungsmethode: Muldenversickerung)
	Versickerung von Niederschlagswasser in zu erstellenden Sickerschächten
	Schallschutzwand, Schalldämmmaß nach vorhandenem Schallschutzgutachten (beidseitig begründ)
	Geschlossene Wandfläche, dh. keine Öffnungen zulässig
	Erdwall 1,5m hoch (hier innerhalb der Ortsrandeingrünung)
	Ortsrandeingrünung
	geschlossene Eingrünung mit folgenden Arten: Pflanzung 1.0x1.0 versetzt auf Lücke Mindestgröße 2 x v. 60-100cm Sträucher, bevorzugte Arten: Cornus sanguinea Hartriegel Corylus avellana Hasel Lonicera xylosteum Heckenkirsche Prunus spinosa Schlehe Sambucus nigra Holunder Viburnum lantana Schneeball
	zu pflanzende Laubbäume, bevorzugte Arten Tilia cordata Linde 4 x v. 20-25cm Acer Platanoides Spitzahorn 3 x v. 18-20cm Quercus robur Eiche 4 x v. 20-25cm Fraxinus Excelsior Esche 4 x v. 20-25cm Sorbus aucuparia Eberesche 3 x v. 18-20cm Bevorzugt alle heimischen Obstsorten
	Hauptversorgungsleitung Wasser unterirdisch
	aufzuhebende Hauptversorgungsleitung Wasser

2.000 FESTSETZUNG DURCH TEXT

2.100 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.110	Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet GE gemäß §8 BauNVO und Dorfgebiet MD gemäß §5 BauNVO festgesetzt.
2.200	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
2.210	Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe der - der Grundflächenzahl (GRZ) - der max. zulässigen Gebäudehöhe
2.211	Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0.8 (GE) bzw. 0.6 (MD) festgelegt.
2.212	Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2.220	Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Falle gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.
2.300	GESTALTERISCHE FESTSETZUNG
2.310	Die Baukörper sind in zeitgemäßer, landschaftsgebundener Bauweise so zu gestalten, daß ein ruhiger, maßstäblicher und geschlossener Gesamteindruck entsteht.
2.311	Als Dachform sind Satteldächer bzw. bei der Musterwohnung ein Zeltdach zulässig. Die Dachneigung im GE wird auf 7 - 15°, sowie bei der Betriebsleiter-/ Musterwohnung auf 20 - 27° festgelegt. Als Farbe wird rotes oder rotbraunes Material festgesetzt. Dachgauben sind erst bei 27° Dachneigung zulässig.
2.312	Die Fassade Die Baukörper sollen sich durch Proportion, Materialwahl und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen. Sichtbare Materialien der Außenwand sind beschränkt auf Putzflächen in Weißtönen und Holzschalungen naturfarben und getönt. Auffällige Putzstrukturen sind nicht zulässig. Die Fenster- und Türöffnungen müssen durch Anordnung, Format und ggf. Teilung innerhalb der Einzelfensterflächen zu einer ausgewogenen Gliederung der Fassade beitragen.
2.400	WERBUNG
2.410	Lichtwerbung (ist nicht) oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden unter Traufe/des Giebels als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben, zulässig.
2.500	GARAGEN UND STELLPLÄTZE
2.510	Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
2.600	EINFRIEDUNGEN
2.610	Es sind nur Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer max. Höhe von 1.10m oder Holzstaketenzäune mit einer max. Höhe von 0.90m ohne Sockel zulässig.
2.700	GRÜNORDNUNG
2.710	Grünflächen und Verkehrsflächen: Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden. Die geforderten Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder Schotterrasen zu verwenden.
2.720	Zeitpunkt der Pflanzung: Die geforderte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn des entsprechenden Bauabschnitts fertiggestellt sein.
2.730	Die im Bebauungsplan dargestellte Freiflächengestaltung ist in die Bauanträge zu übernehmen.
2.800	Im Übrigen gelten die Festsetzungen (Auflagen) des bisherigen Bebauungsplanes.
3.000	HINWEISE
	bestehende Grundstücksgrenzen
	aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.100	Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege entsprechend Art. 8 DSchG unverzüglich gemeldet werden.
3.200	Landwirtschaft Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) wird hingewiesen.
3.300	Nivelement Geländeangleichungen an das Werkstraßengelände sind mittels Nivellement nachzuweisen.
3.400	Werksverkehr Werksverkehr und Staplervverkehr im Bereich zwischen Fl.Nr. 2995/1, 2995/2, 2995/3 und der Zimmerei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Bedienung des Spänsilos und der Containerstellplätze.
3.500	Ausgleichsflächen Die neue GE-Fläche beträgt ca. 0,22 ha ohne Randeingrünung. Die Fläche wird wie folgt eingestuft: Typ A, hoher Versiegelungsgrad, Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung (intensive landw. Nutzung), Ausgleichsfaktor 0,5. Dies ergibt ca. 1100qm Ausgleichsfläche. Die Sicherung der Ausgleichsfläche in der Gemeinde Eising (lt. Beiblatt) wird durch einen städtebaulichen Vertrag mit Grunddienstbarkeit geregelt.
4.000	BEGRÜNDUNG Begründung siehe Anlage

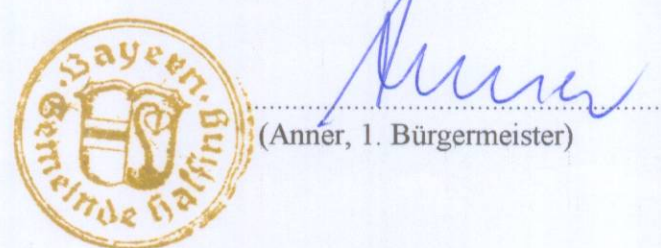
Dieser Bebauungsplan ist über CAD gefertigt. Grundlage ist ein vervielfältigter katasteramtlicher Lageplan M 1:1000; St. und Juli 1997. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

5.000	VERFAHRENSVERMERKE
5.100	Änderungsbeschluß am 02.08.2001
5.200	Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.11.2001 bis 05.12.2001 Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 05.11.2001 bis 05.12.2001
5.300	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 24.05.2002 bis 25.06.2002
5.400	erneute öffentliche Auslegung (§3 Abs. 3 BauGB) vom 06.03.2003 bis 21.03.2003
5.500	Satzungsbeschluß am 21.08.2003
5.600	Bekanntmachung gemäß § 10 Abs.3 Satz 1 BauGB am 25. MRZ. 2004

Der Bebauungsplan mit Begründung wird ab Veröffentlichung der Bekanntmachung zu üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Halfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB, sowie § 44 Abs. 3 und 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Halfing, den 25. MRZ. 2004 GEMEINDE HALFING



Dritte Ausfertigung

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15
HOLZHAM OST M 1:500

1. ÄNDERUNG

PLANUNG / GRÜNORDNUNG

ausgefertigt am 25. MRZ. 2004



Kettenham, den 14.10.01; ergänzt 17.01.02 / 13.02.03 / 21.08.03