

**Vierte Ausfertigung**

Begründung zur 1. Änderung

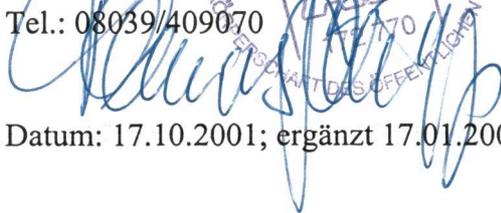
des

Bebauungsplan Nr. 15 Holzham Ost

Gemeinde Halfing

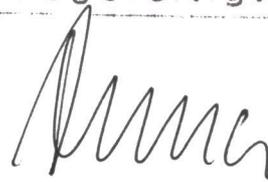
Planung:

Architekturbüro  
Thomas Schnitzer  
Kettenham 19  
83556 Griesstätt  
Tel.: 08039/409070



Datum: 17.10.2001; ergänzt 17.01.2002

ausgefertigt am 25. MRZ. 2004



**ANNER**  
1. Bürgermeister



Datum: 17.01.2002

## Gliederung:

1. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung
  2. Vorgaben anderer Planungen
  3. Lage und Geltungsbereich
  4. Ziele und Entwurf Bebauungsplan
  5. Flächenbilanz
- 

### 1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanerweiterung

Erweiterung des Gewerbebetriebes der Fa. Peter Aicher

Bau einer weiteren Halle, sowie einer Betriebsleiterwohnung

Ausarbeitung des Planes durch das Architekturbüro Thomas Schnitzer in Griesstätt.

### 2. Vorgaben anderer Planungen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Gleichzeitig mit der Änderung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing geändert.

### 3. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im östlichen Ortsrand von Holzham

Geltungsbereich

Abgrenzung

im Süden

Gewerbegebiet Fl-Nr. 3010/1

im Osten

landwirtschaftliche Nutzfläche Fl-Nr. 3010

im Norden

Weg von Sonnendorf nach Halfing Fl-Nr. 2992

im Westen

landwirtschaftliche Nutzfläche Fl-Nr. 2995

Das Gelände ist eben. Der Untergrund ist tragfähig lt. vorhandener Bebauung.

Lageplan M 1:1000

### 4. Ziele und Entwurf des Bebauungsplanes

Der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und gemäß § 5 BauNVO als Dorfgebiet (MD) festgelegt.

Das Gewerbegebiet ist durch den unmittelbaren Anschluß an die Gemeindestraße Fl-Nr. 3011 gut an das Verkehrsnetz angeschlossen.

Die private Erschließungsstraße wird als Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6.00m ausgebaut. Die gewerbliche Zufahrt erfolgt ausschließlich über die Flur-Nrn. 3010 und 3010/3.

Die anfallenden Abwässer werden in die örtl. Kanalisation eingeleitet. Da im Erweiterungs- bzw. Änderungsbereich reiner Kiesuntergrund vorhanden ist, wird das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Halfing gesichert. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über die vorhandenen Anlagen der Isar-Amper-Werke.

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist in Richtung Westen ein aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwand, Erdwall) festzusetzen. Schalldämmmaß nach vorhandenem schalltechnischem Gutachten.

Ein wesentliches Ziel der Ortsplanung ist die optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Dies wird erreicht durch die Festsetzung der Höhenentwicklung der Gebäude und einer wirksamen Randeingrünung in Verbindung mit 1,0-1,5m hohen Erdwällen.

Für den neu überplanten Bereich ist eine Fläche zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des §8 und §8a BNatSchG festzusetzen. 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 erforderliche Ausgleichsmaßnahme wird in der Gemeinde Eiselfing ausgewiesen (siehe Beiblatt). Die Sicherung der o.g. Flächen erfolgt mittels eines städtebaulichen Vertrags zwischen der Gemeinde Halfing und der Besitzerin Frau Margit Aicher, Halfing.

Die Ortseingangssituation erfordert es, die Wohneinheiten für das Wohngebäude, welche notariell an den Betrieb bzw. Einheimische zu binden sind, auf max. 1 Wohneinheit und 1 Musterwohnungseinheit zu begrenzen, um für den kleinen Ort eine unorganisch verdichtete Wohnnutzung zu verhindern.

Im Übrigen gelten die Festsetzungen (Auflagen) des bisherigen Bebauungsplanes.

## 5. Flächenbilanz

Das neu zu bebauende Planungsgebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

Neu zu bebauendes Planungsgebiet-Bruttobaugebiet:	2800 m <sup>2</sup>	=	100%
davon entfallen auf: - Fläche Gewerbegebiet	2100 m <sup>2</sup>	=	75%
- Fläche Wohnbebauung	700 m <sup>2</sup>	=	25%

Halting, **17. Jan. 2002** .....



1. Bürgermeister

Kettenham, **17. Jan. 2002** .....



Architekt