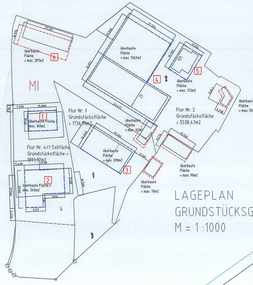
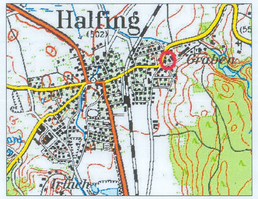


LAGEPLAN
GRUNDSTÜCKSGRENZEN
M = 1:1000



ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSTAB

LAGEPLAN M = 1:500

1. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- MI — Mischgebiet
- I — zul. 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze
- II — zul. 2 Vollgeschosse als Höchstgrenze
- II+D — zul. 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss als Höchstgrenze
- WE — maximal zulässige Wohneinheiten je Wohngebäude
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H — nur Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Firstrichtung (zwingend)
- 5,0 — Maßzahl in Metern (z. B. 5,0)
- NG — Umgrenzung von Flächen für Nebengebäude gen. Stellplätze und Garagen
- TGA — Flächen für Tiefaragen (TGA)
- Einfahrten
- öffentliche Verkehrsfläche
- 10 / 30 — Sichtdreieck
- Straßenbegrenzungslinie
- WH 6,00 — Wandhöhe max z. B. 6,00 -gemessen von OK FFB im EG bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit OK Dachhaut.
- zu pflanzende Sträucher gemäß Pflanzliste
- zu pflanzende Bäume gemäß Pflanzliste
- Bäume zu erhalten
- Unterscheidung der Nutzungen
- Grenze des Erweiterungs/bzw. Änderungsbereiches
- Grenze des bisherigen Plangebietes
- verrohrter Bach mit Baubeschränkungszone

2. FESTSETZUNG DER WANDHÖHEN
Siehe 1. und Lageplan

3. BEGRÜNDUNG:

3.0 Die Gemeinde Halfing beabsichtigt neben der Neuaufstellung von Baugebieten auch eine angemessene Nachverdichtung innerhalb der bebauten Ortsteile. Aufgrund des Strukturwandels der Landwirtschaft werden innerörtliche Flächen frei. Für diese besteht ein hoher Bedarf an Umnutzung als Wohnraum. Die Dominanz der großvolumigen Baukörper insbesonders entlang der Durchfahrtsstraßen soll durch die Festsetzung eines größeren Gebäudes an der bisherigen Hofstelle Flur Nr. 4 erhalten bleiben.
Die Neubauten wurden so festgesetzt, daß ihre Kubatur die ursprüngliche bauliche Nutzung nicht überschreitet und an die Gegebenheiten in der Nachbarschaft angepaßt ist. Ausgleichsmaßnahmen nach dem Naturschutzgesetz sind nicht erforderlich.

3.1 Planrechtliche Situation:

Der Bebauungsplan Nr. 4 "am Berg" wird mit dieser 9. Änderung um das betreffende Gebiet erweitert. Die bisherigen Festsetzungen gelten mit Ausnahme der für dieses Teilgebiet nachfolgend ergänzten Änderungen weiterhin.

3.2 Erläuterung des Plangebietes:

Bereits im Urkataster von 1832 sind in Flur Nr. 1 und 2 Landwirtschaftliche Anwesen mit Nebengebäude in ähnlicher Form wie heute nachgewiesen.
Der von der Löwenmühle kommende Bach wurde in den 50er-Jahren verrohrt und führt durch das Plangebiet (siehe Lageplan).
Das Plangebiet liegt an der Staatsstraße St 2360 von Halfing nach Amerang, innerhalb des Ortes (kein Ortsrand).
Der Immissionsschutz ist zu beachten (siehe 4.9). Teile des Nebengebäudes auf Flur Nr. 4 (Haus 1) sind in der Denkmalliste aufgeführt. Es handelt sich um einen Getreidespeicher und Fassadenteile (Bundwerk). Die Auflagen des Landesamts für Denkmalpflege hierzu sind zu beachten (siehe 4.8).

3.3 Ver- und Entsorgung:

Die anfallenden Schmutzabwässer werden über das best. Kanalnetz in die vollbiologische gemeindliche Kläranlage eingeleitet. Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist (GR-Beschluß vom 19.10.02) nach den zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden technischen Vorschriften auf den Privatgrundstücken zu versickern.

3.4 Eingriffsregelung nach BNatSchG

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB sind Flächen, die vor der planerischen Entscheidung einer Bebauung ohne Eingriffsausgleich zugeführt werden durften, der Notwendigkeit des Ausgleichs entzogen. Dies ist hier der Fall. Der neu überplante Bereich lag bisher im Innenbereich (§34 BauGB) und die neue im Bebauungsplan vorgesehene Bebauung geht nicht über die nach §34 BauG zulässige Bebauung hinaus. Im Gegenteil wird durch die Überplanung die Gefahr einer ausufernden Bebauung eingeschränkt.
Durch eine Anordnung der KFZ-Stellplätze in einer TGA mit entsprechender Überdeckung entstehen qualitativ hochwertige Freiräume.
Es handelt sich beim Vorhaben um ein Mischgebiet MI (Vornals Dorfgebiet MD).
Es werden lediglich Ersatzbauten errichtet, deren überbaute Fläche kleiner als der Bestand ist. Der Nutzungsanteil zwischen Gewerblicher bzw. landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnen verschiebt sich durch die geplanten Ersatzbauten von 76-24 auf 51-49.
Die insgesamt überbaute/versiegelte Fläche wird ca. 23% des Plangebietes betragen. (Bisher 32%) Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung vorgesehen.
Der schützenswerte Baumbestand im Plangebiet bleibt erhalten (siehe Festsetzungen).
Die vorgesehene Tiefgarage (bei Neubau) zwischen den Gebäuden 1 und 2.1 soll teilweise unter Gebäude 2.1 errichtet werden. Zwischen dem Keller Gebäude 1 und TGA muß mindestens ein Abstand von 5-6m verbleiben, damit evtl. vorhandene Grundwasserströme weniger gestört werden.

4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

4.1 Das Baugebiet ist als Mischgebiet -MI-
im Sinne des §6 BauNVO festgelegt.

4.2. Als Gebäudeform ist ein klarer, ruhiger, rechteckiger Baukörper vorzusehen, ausgenommen best. Gebäude. Das Seitenverhältnis der Baukörper muß wenigstens 4:5 betragen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist. Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen. Zierputze sowie Verkleidungen aus natürlichen oder künstlichen Steinen sowie aus Kunststoff, Bleche - ausgen. Kupfer- und Plattenbeläge - sind nicht zulässig.

4.3 Fassadengestaltung:
Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muß dabei deutlich überwiegen.
Grundsätzlich sind nur klare stehende Öffnungsformate zu wählen, größere Öffnungsflächen sind symmetrisch zu unterteilen.
Eine diesem Erscheinungsbild widersprechende Gliederung durch Pfeiler, Mauerscheiben und Übereckbalkone ist unzulässig. Zulässig sind nur Satteldächer.

4.4 Dächer:
Es sind gleichschenkelige Satteldächer vorgeschrieben. Dachneigung: 22°-28°
Als Dacheindeckung sind rote, kleinteilige Dachplatten zu verwenden.
Bei Gebäude 2.1 wird das Hauptdach in Ost-Westrichtung festgesetzt, der Querbau ist mit mind. 50cm niedrigerer Firsthöhe untenzuordnen. Die Breite des Querbaus muß geringer als die des Hauptgebäudes sein.
Standgiebel(Quergiebel) sind ab 26° Dachneigung zulässig.
Pro Baukörper maximal 1 Quergiebel (ab 26°), höchstens 4m breit,
oder 2 Dachgauben als Standgauben sind ab 28° Dachneigung zulässig. Die vorhandenen Flach- und Pultdächer sind in den Gebäuden Nr. 4a und 4b beizubehalten.

4.5 Garagen, Stellplätze:
Die Dachneigung soll der Neigung des Hauptgebäudes entsprechen. Die Dacheindeckung und das Profil benachbarter Grenzgaragen muß einheitlich sein.
Es werden pro Wohneinheit 2 Stellplätze verbindlich festgelegt.
Wandhöhe (Traufe) für oberirdische Garagen und TG - Einfahrt max 3,00m.
Nebengebäude (Geräteräume) sind bis zu einer Größe von 12 m2(mit Vordach) zulässig. Die Nebengebäude dürfen nicht entlang der Bahnhofstr. errichtet werden. Die befestigten Flächen müssen wasserdurchlässig z. B. mit Rasenfuge oder Rasengitter erstellt werden. Garagentore an der Straßenseite sind nicht zulässig. In Abweichung von Art. 6 Bay BO sind Garagen auch in einem Abstand von 0.5m bis zu 10m zur Grundstücksgrenze zulässig.
Stellplätze direkt entlang der Bahnhofstraße sind nicht möglich.

4.6 Höhenfestlegung der Gebäude:
Im jeweiligen Bauantrag ist die Wandhöhe verbindlich einzutragen. Auf Grundlage einer detaillierten Geländeprofilaufnahme ist die geplante Höhe im Bezug auf OK Straße und Nachbargrundstücke darzustellen. Das Gelände muß an die Nachbargrundstücke angepaßt werden. Aufschüttungen und Stützmauern sind unzulässig.
Im Freistellungsverfahren nach Art. 70 BayBO ist der Planfertiger und Bauherr für die Einhaltung der festgelegten Höhenlage verantwortlich. Die Höhenlage OK FFB ist jeweils max. 30cm über dem Straßenniveau festgesetzt (Bahnhofstr., Str.zur Löwenmühle im Bezug auf Gebäudemitte).

4.7 Soweit sich bei Ausnützung der in Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen für Garagen und Nebengebäude und der zugelassenen Höhenentwicklung Abstandsflächen ergeben, die von den Vorschriften des Art. 6 BayBO abweichen, werden diese abweichenden Abstandsflächen festgesetzt. Ein ausreichender Brandschutz und eine ausreichende Belichtung müssen gewährleistet sein.

4.8 Denkmalschutz:
Im Bezug auf den im nördlichen Grundstücksteil Flur Nr. 4 befindlichen Getreidespeicher und die Fassadenteile (Bundwerk) sind die Auflagen des Landesamts für Denkmalpflege zu beachten. Ein Gesamtabbruch bzw. eine vollständige Beseitigung des Baudenkmals ist nicht möglich. Mindestens der Getreidekasten muß auf dem Grundstück erhalten bleiben. Dieser ist in die Freiflächengestaltung zu integrieren. Die genaue Lage sowie der Ab- und Wiederaufbau ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

4.9 Immissionsschutz:
Bei den Gebäuden entlang der Staatsstraße St 2360 müssen die Schlafräume an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden. Die Fenster der betroffenen Gebäude (mit Ausnahme der Ostseite) sind mit Fenstern der Schallschutzklasse II auszustatten. Die Baukonstruktion der Wände entsprechend.

4.10 Überbaubare Fläche:
Die maximale Überbaubare Fläche der Gebäude wird wie folgt festgelegt:

Nr. 1: 160 m2	Nr. 4: 1300m2 (4a und 4b)
Nr. 2: 340 m2(2.1und2.2)	Nr. 5: 120m2
Nr. 3: 320 m2	Nr. 6: 250m2

4.11 Bei den Parzellen 1 und 2 sind umfangreiche Keller- und Tiefgaragen vorgesehen. Rechtzeitig vor Baubeginn ist daher vom Bauherrn noch abzuklären, ob davon Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung ausgehen können. Die Lage der TGA ist entsprechend zu gestalten.
Behinderungen der natürlichen Grundwasserströmung sind ggf. durch geeignete Grundwasserleitungsmaßnahmen auszugleichen (z.B. durch Grundwasserdüker, Einbau von Filterkiesmänteln und dgl.). Diese Ausgleichsmaßnahmen müssen rechtzeitig vor Baubeginn beantragt und wasserrechtlich behandelt werden.

4.12 Einfriedungen:
In Sichtdreiecken max. 80 cm hoch, sonst 100 cm. Es können einfache Holzzäune aus Rund- oder Kantholzern oder Stakketenzäune erstellt werden. Zur öffentlichen Straße ist ein Abstand von 50 cm einzuhalten. Einfriedungen dürfen nur in sockelloser Ausführung errichtet werden.

4.13 Befestigte Flächen, Wege, Zufahrten:
Diese sind mit wassergebundener Decke oder wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.

5. HINWEISE

- 5.1 abgemarkte Grundstücksgrenze
- 5.2 Vorschlag zur Teilung der Grundstücke
- WE — 5.3 Wohngebäude (mit Anzahl der Wohneinheiten)
- GE — 5.4 Gewerbliche Gebäude
- 15 — 5.5 Flurstücknummer
- 5.6 bestehende Wohngebäude
- 5.7 bestehende Nebengebäude
- 5.8 bestehende Landwirtschaftliche Nutzung
- 5.9 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, sind nach Art. 8 DschG meldepflichtig, und müssen beim Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt gemacht werden.

6. GRÜNORDNUNG:

6.1. Tiefgaragenüberdeckung:
Die Tiefgarage ist mit einer durchwurzelbaren Vegetationsschicht von mindestens 50 cm zu überdecken. Die Baukonstruktion ist so zu gestalten, daß auch größere Sträucher gepflanzt werden können.

6.2. Bepflanzung:
Anzahl und Standort für Baum- und Strauchpflanzungen sind durch Plandarstellung festgesetzt. Der Pflanzabstand gemischter Gehölzpflanzungen beträgt max. 1,5m.
Für die vorgeschlagene Bepflanzung sind die nachstehenden Baumarten und Pflanzgrößen festgesetzt. Die zu pflanzenden Bäume müssen mindestens einen Stammumfang von 16 cm haben.
Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen nur Bäume als Hochstamm gepflanzt werden, welche die Sicht nicht behindern. Sträucher und Heister mind. 100 cm hoch.
Die Gehölzpflanzungen sind spätestens jeweils nach der Fertigstellung des Gebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

6.3. Artenliste Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betelus	Hainbuche
Juglans regia	Nußbaum
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Sonnereiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume gemäß den Empfehlungen der Kreisfachberater für Gartenbau (LRA) und/ oder des örtlichen Gartenbauvereins.

6.4. Artenliste Sträucher:

Berberis Vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder

6.5 Wandbegrünung- Vorschläge:

Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Clematis	Waldrebe
Parthenocissus	Wilder Wein

6.6 Folgeplanungen:
Für die Gebäude ist im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

Die Gemeinde Halfing erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 91 der bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung!

7. VERFAHRENSVERMERKE

7.100 Aufstellungsbeschluss	am	31.05.2001 und 05.07.2001
7.101 Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	20.06.2001 und 06.07.2001
7.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB	vom	11.10.2001 bis 07.11.2001
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB		Schreiben vom 04.10.2001 bis 07.11.2001
7.300 Öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs 2 BauGB	vom	03.09.2002 bis 04.10.2002
7.310 erneute öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs 3 BauGB	vom	29.04.2003 bis 13.05.2003
7.320 erneute öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs 3 BauGB	vom	12.12.03 bis 29.12.03
7.400 Satzungsbeschluss	am	15.01.2004
7.600 Bekanntmachung gemäß §10 Abs.3 Satz 1 BauGB	am	19. Jan. 2004

Der Bebauungsplan mit Begründung wird nun ab Veröffentlichung der Bekanntmachung zu den 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 §15 Abs. 2 BauGB sowie §44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Halfing, den 19. Jan. 2004 — Gemeinde Halfing

(Anner, 1.Bürgermeister)

ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN "AM BERG"

GEMEINDE HALFING MASSTAB 1:500

9. ÄNDERUNG

Original

PLANGEBIET VON WESTEN

GEMEINDE HALFING

ausgefertigt am 19. Jan. 2004

ANNER
Bürgermeister

Halfing, den 17.09.2001
ARCHITEKT DIPL. ING. (FH) SEPP GIESSIBL
KASTANIENWEG 6
83128 HALFING
TEL.08035-904901 FAX 904902
www.giessibl.de
E-Mail: ArchitektSeppGiessibl@t-online.de

Überarbeitet:
17.01.2002
03.06.2002
30.01.2003
10.03.2003
15.04.2003
15.10.2003
30.10.2003