

6. Aufl.

Begründung

zum

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Graben“

Gemeinde Halfing

Planung:

Architekturbüro
Ludwig Labonte
Dipl.Ing. Architekt
Hochplattenstr. 20
83026 Rosenheim
Tel. 08031/69091

Stand: Vorentwurf	Okt. 1990
Entwurf	Jan. 1991
geändert	17.07.1997
überarbeitet	05.11.1997

GLIEDERUNG

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung
2. Vorgaben anderer Planungen
3. Lage und Geltungsbereich
4. Ziele und Vorentwurf Bebauungsplan
5. Flächenbilanz

1. Ziel und Zweck der Bebauungsplanaufstellung mit integrierter Grünordnung

Die Gemeinde Halfing ist einer starken Nachfrage nach Gewerbe- grund ausgesetzt. Da im Gemeindegebiet hierzu kaum Flächen bereitstehen, wurden diese Flächen wieder aufgegriffen, zumal mit den Grundeignern in der Vergangenheit entsprechende Verträge abgeschlossen wurden.

Die zusätzlichen Grundstücksverhandlungen sind inzwischen abgeschlossen und das Grundstück ist nach erfolgter Erschließung sofort bebaubar.

Die Ausarbeitung dieses Planes wurde dem Architekturbüro Ludwig Labonte in Rosenheim übertragen.

2. Vorgaben anderer Planungen

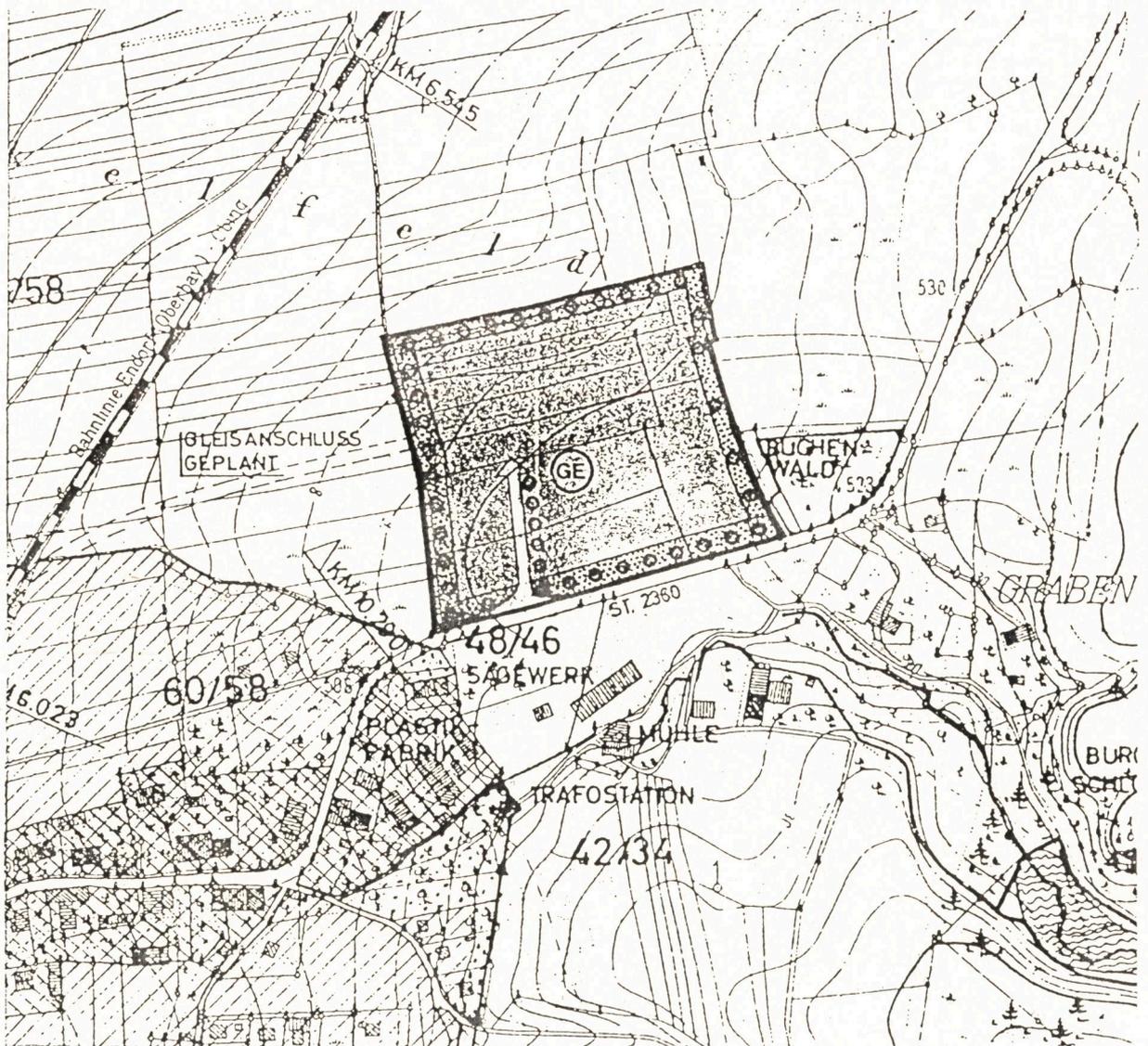
Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Halfing verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1964.

In diesem Flächennutzungsplan ist der Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt, daher wurde ein entsprechendes Änderungsverfahren, das im Norden eine zusätzliche Fläche beinhaltet durchgezogen.

Lageplan: M = 1:5000

Ausschnitt aus der 5. Flächennutzungsplanänderung



3. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im nordöstlichen Ortsrand von Halfing..

Geltungsbereich	-	Abgrenzung
im Süden	-	Staatsstraße ST 2360
im Osten	-	bewaldete Geländestufe
im Norden	-	landwirtschaftliche Nutzfläche
im Westen	-	landwirtschaftliche Nutzfläche

etwas entfernt das Wohngebiet
„Am Hinterbach“

Das Gelände ist eben. Der Untergrund ist tragfähig (lt.Schürfgruben durch die Gemeinde).

Lageplan:



4. Ziele und Vorentwurf des Bebauungsplanes

Das Baugebiet wird als teilweise eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgelegt.

Das Gewerbegebiet ist durch den unmittelbaren Anschluß an die Staatsstraße Nr. 2360 sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Erschließungsstraße wird als Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m und teilweise mit einem Stellplatzstreifen mit Baumpflanzung bzw. Gehweg ausgebaut.

Die Stichstraße erhält am Ende eine Wendeanlage, die zum Umkehren für einen Lastzug ausgelegt ist.

Die anfallenden Abwässer werden durch ein noch zu erstellendes Kanalnetz (vorhanden bis zum Ortsrand) der neuen vollbiologischen Kläranlage zugeführt.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Halfing gesichert. Die unverschmutzten Oberflächenabwässer sind zu versickern.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über eine neue Trafostation im Baugebiet durch die Isar-Amperwerke.

Die vorhandene Freileitung wird entfernt.

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde zum westlich benachbarten Wohngebiet für den westlichen Teil des Gewerbegebietes eine Festsetzung getroffen, nach der Betriebe und Anlagen unzulässig sind, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 64 dB (A) und nachts 48 dB (A) überschreitet.

Im Gewerbegebiet wurde keine Parzellierung vorgeschlagen, da hier die Ansiedlung noch nicht bekannt ist. Es besteht jedoch jederzeit die Möglichkeit, diese Fläche nach Bedarf zu parzellieren.

Ein wesentliches Ziel der Ortsplanung ist die optimale Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft. Dies wird erreicht durch die Festlegung der Höhenentwicklung der Gebäude von außen (im Westen niedriger) nach innen (höher) sowie der Anpassung der Gebäude an die Dachlandschaft und eine wirksame Randeingrünung.

5. Flächenbilanz

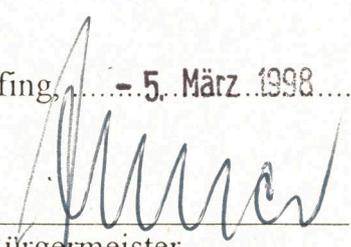
Das gesamte Planungsgebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

Planungsgebiet - Bruttobauland ca. 33.500 m² = 100%

davon entfallen auf:

- Verkehrsflächen -einschließl.
begleitendem Grün und
Stellplätzen sowie ST 2360 ca. 4.760 m² = 14,2%
- Nettobauland mit Eingrün-
nung ca. 28.740 m² = 85,8%

Halfing, - 5. März 1998



1. Bürgermeister

Rosenheim,



Architekt

Rosenheim, 04. 03. 1998
Landratsamt

Stadler, RAmtn