

8. Ausfertigung

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 15 Holzham Ost

Gemeinde Halfing

Planung:

Architekturbüro
Thomas Schnitzer
Entenweg 8
83512 Wasserburg
Tel.: 08071/4516

Stand 18. Dez. 1997

Gliederung:

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

1. Ziel und Zweck der Bebauungsaufstellung mit integrierter Grünordnung

Erweiterung des Gewerbebetriebes der Fa. Peter Aicher sowie Lösung der emissionstechnischen Probleme durch die herangerückte Wohnbebauung.

Ausarbeitung des Planes durch das Architekturbüro Thomas Schnitzer in Wasserburg.

2. Vorgaben anderer Planungen

Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Gemeinde Halfing wird in den in der Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplan diesen Bebauungsplan aufnehmen.

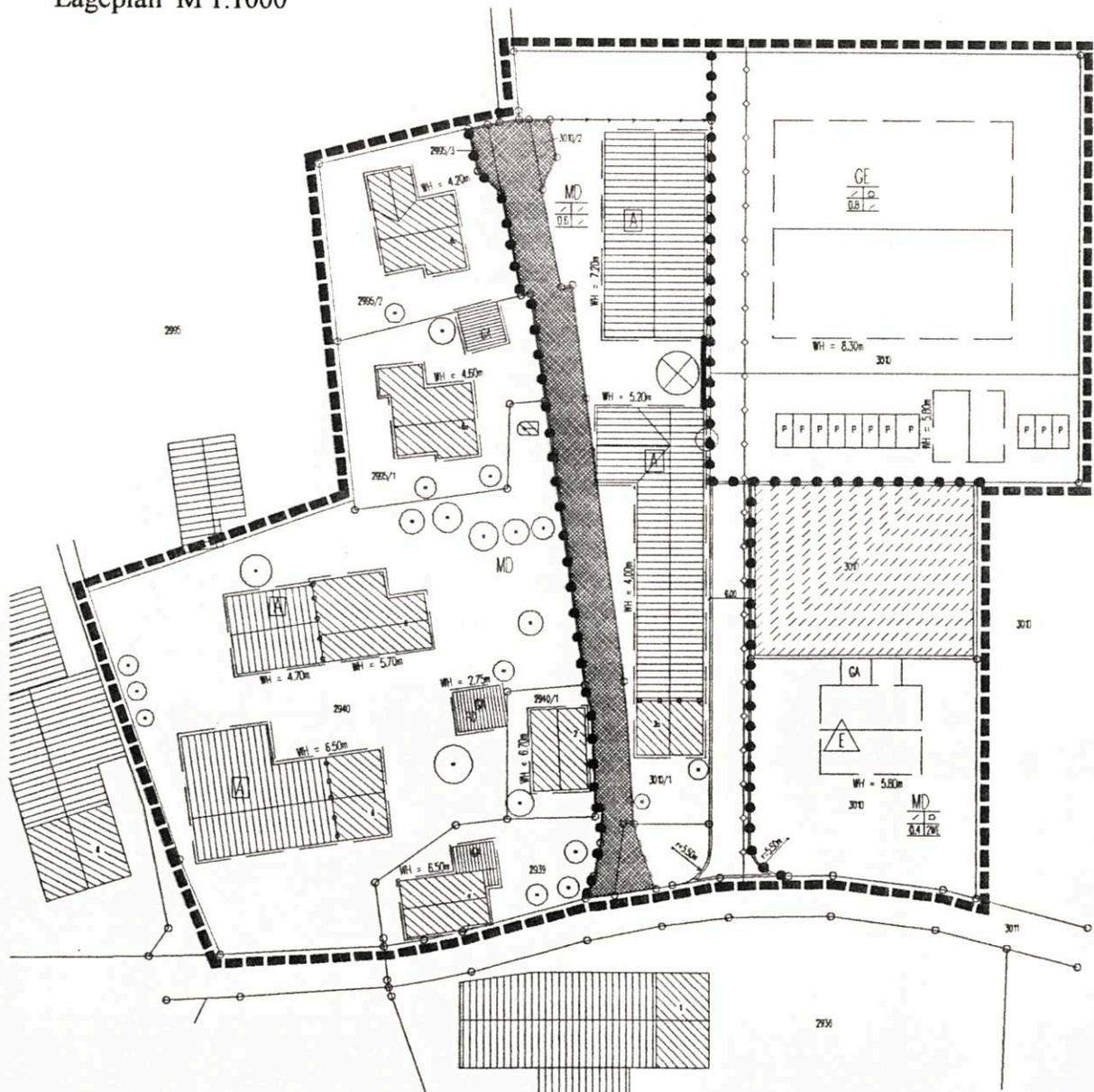
3. Lage und Geltungsbereich

Das Baugebiet liegt im östliche Ortsrand von Holzham

Geltungsbereich	Abgrenzung
im Süden	Gemeindestraße Fl-Nr. 3011
im Osten	landwirtschaftliche Nutzfläche Fl-Nr. 3010
im Norden	landwirtschaftliche Nutzfläche Fl-Nr. 3010
im Westen	landwirtschaftlicher Betrieb Fl.Nr. 2949 und landwirtschaftliche Nutzfläche Fl-Nr. 2995

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

Lageplan M 1:1000



4. Ziele und Entwurf des Bebauungsplanes

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO und als Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO festgelegt.

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

Die Erschließungsstraße wird als Stichstraße mit einer Fahrbahnbreite von 6.00m ausgebaut.

Die anfallenden Abwässer werden in die örtl. Kanalisation eingeleitet.

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 vorh. Anlagen der Isar-Amper-Werke.

Aus Gründen des Immissionsschutzes wurde zum westlich benachbarten Wohnhaus für den westlichen Teil der Gewerbehalle eine Festsetzung getroffen.

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 eine wirksame Randeingrünung.

Im Dorfgebiet ergibt sich beim bestehenden Gewerbebetrieb eine höhere Nutzung (0.6), die bestehen bleiben soll.

Die Bauweise für den zentralen Bereich des MD wird nicht festgesetzt, da sowohl die offene als auch die geschlossene Bauweise besteht und auch zukünftig zulässig sein soll.

Für die größeren landwirtschaftlichen und gewerblichen Gebäudeteile wurde eine Wohnnutzung ausgeschlossen, um sicherzustellen, daß der dörfliche Charakter erhalten bleibt.

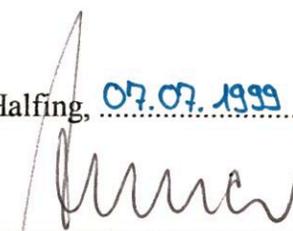
Die Ortseingangssituation erfordert es, die Wohneinheiten auf max. 2WE zu begrenzen, um für den kleinen Ort eine unorganisch verdichtete Wohnnutzung zu verhindern.

5. Flächenbilanz

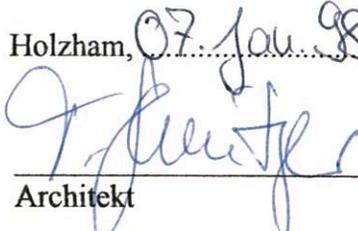
Das neu zu bebauende Planungsgebiet teilt sich in folgende Flächen auf:

Neu zu bebauendes Planungsgebiet-Bruttobaugebiet:	5985 m ²	=	100%
davon entfallen auf: - Fläche Gewerbegebiet	3692 m ²	=	62%
- Fläche Zufahrtsstraße	360 m ²	=	6%
- Fläche Wohnbebauung	1075 m ²	=	18%
- Fläche Streuobstwiese	858 m ²	=	14%

Halfing, 07.07.1999


1. Bürgermeister

Holzham, 07. Jan. 98


Architekt