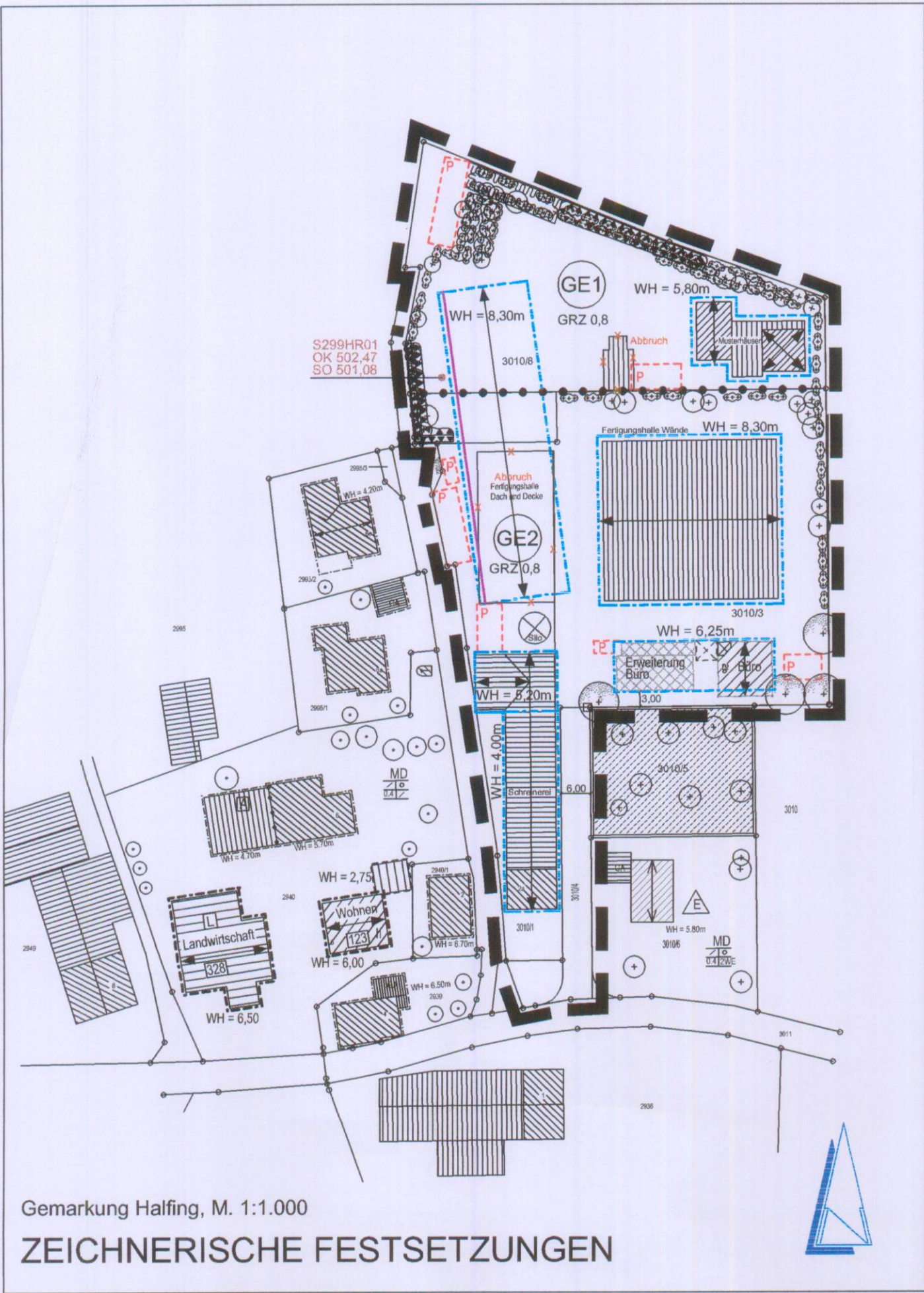




Gemarkung Halfing, M. 1:1.000

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0. Art der baulichen Nutzung

- GE1
GE2
- 1.1. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Teilfläche 1
1.2. Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, Teilfläche 2

2.0. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8
WH = 8,30m
- 2.1. Grundflächenzahl 0,8
2.2. maximal zulässige Wandhöhe in m, gemessen von OK festgesetzter Bezugshöhe in m üNN (= 502,75 m üNN) bis Schnittpunkt traufseitige Außenwand mit der Dachhaut, z.B. 8,30 m

3.0. Baugrenzen, Firstrichtungen

- 3.1. Baugrenze
3.2. Firstrichtung
4.0. Flächen zur Entsorgung

- 4.1. Flächen zur Versickerung von Niederschlagswasser (bevorzugte Versickerungsmethode: Muldenversickerung)

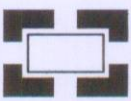
5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 5.1. geschlossene Eingrünung mit folgenden Arten, Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m, versetzt auf Lücke, Mindestgröße Str. 2xv. 60-100 cm
Cornus sanguinea - Hartriegel, Corylus avellana - Hasel, Lonicera xylosteum - Heckenkirsche, Prunus spinosa - Schlehe, Sambucus nigra - Holunder, Viburnum lantana - Schneeball

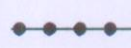
- 5.2. Pflanzgebot Laubbäume
Tilia cordata - Linde, H. 4xv. StU 20-25 cm
Acer platanoides - Spitzahorn, H. 3xv. StU 18-20 cm
Quercus robur - Eiche, H. 4xv. StU 20-25 cm
Sorbus aucuparia - Eberesche, H. 3xv. StU 18-20 cm
oder heimische Obstbäume

6.0. Sonstige Planzeichen

- 6.1. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
6.2. geschlossene Wandfläche, keine Öffnungen zulässig
6.3. Erdwall, 1,5 m Höhe, innerhalb der Ortsrandeingrünung



6.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes



6.5. Abgrenzung Maß unterschiedlicher Nutzung

B. Hinweise durch Planzeichen

- bestehende Haupt- und Nebengebäude
bestehende Grundstücksgrenze
bestehende Flurnummer
Gebäude Abbruch

C. Festsetzungen durch Text

1.0. Maß der baulichen Nutzung

1.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximal zulässigen Wandhöhe.

1.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

2.0. Gestalterische Festsetzungen

2.1. Als Dachform sind Satteldächer und Pultdächer bzw. bei Musterhäusern auch ein Zeltdach zulässig.
Die Dachneigung wird auf 7°-15° für Produktions- und Lagergebäude bzw. auf 20°-27° bei der Betriebsleiterwohnung / Musterhäuser festgesetzt.
Als Farbe wird rotes oder rotbraunes Material festgesetzt.
Dachgauben sind erst bei 27° Dachneigung zulässig.
Dachgauben dürfen nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge errichtet werden.
Für Bürogebäude sind auch Flachdächer zulässig.

2.2. Die Baukörper sind durch Proportion, Materialwahl und Färbung harmonisch in das Ortsbild einzufügen.
Sichtbare Materialien der Außenwände sind beschränkt auf Putzflächen in Weißtönen und Holzschalungen naturfarben und hell getönt.
Auffällige Putzstrukturen sind nicht zulässig.

2.3. Werbeanlagen
Lichtwerbung ist nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden unterhalb der Traufe / des Giebels als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben, zulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie insektenfreundlich durch die Verwendung von NAV-Leuchten (warmes Licht) bzw. LED-Leuchten mit einer maximalen Farbtemperatur von 3.000 bis 3.500 Kelvin und der Verwendung geschlossener Gehäuse ausgestattet sind.

3.0. Garagen und Tiefgaragen

3.1. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.0. Einfriedungen

4.1. Es sind nur Einfriedungen als Maschendraht-, Stabgitter- und Holzzäune zulässig.

5.0. Grünordnung

5.1. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.
Die geforderte Mindestpflanzung muss spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn des entsprechenden Bauabschnitts fertiggestellt sein.
Die geforderten Stellplätze müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden.
Als mögliche Befestigung sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder Schotterrasen zu verwenden.
Die im Bebauungsplan dargestellte Freiflächengestaltung ist in die Bauanträge oder Freistellungsanträge zu übernehmen.

6.0. Immissionsschutz

6.1. Das Plangebiet ist nach § 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Auf der nach Maßgabe des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesenen Gewerbegebietsfläche des Bebauungsplans "Holzham - Ost" der örtlich zuständigen Gemeinde Halfing sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L EK weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Emissionsfläche	Emissionskontingent Tag (LEK,tags) dB(A)/qm	Emissionskontingent Nacht (LEK,nachts) dB(A)/qm
Teilflächen GE 1	66	50
Teilflächen GE 2	65	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 5. Die Ermittlung der Immissionskontingente L EK erfolgt nach DIN 45691, Ausgabe 12/2006, Abschnitt 4.5, ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitung.

Überschreitungen der Emissionskontingente L EK auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes / Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente L EK eingehalten werden.

Bei Antrag auf Genehmigung bzw. auf Genehmigungsfreistellung von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist anhand eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente L EK nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten L EK an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes (GE) ergeben,

eingehalten werden können. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Gewerbegebietes (GE) das jeweilige Immissionskontingent LK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

6.2. Wohnungen für Betriebsleiter, Betriebsinhaber sowie Aufsichts- und Bereitschaftspersonal innerhalb der Gewerbegebietsflächen dürfen nur dann errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die schalltechnischen Richtwerte nach Maßgabe der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vor schützenswerten Aufenthaltsräumen mit Öffnungen ins Freie nach Maßgabe der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau von tagsüber 65 dB(A) und nachtsüber von 50 dB(A) für Gewerbegebiete (GE) eingehalten werden können.

D. Hinweise durch Text

1.0. Bodendenkmäler

1.1. Art. 8 Abs. 1 DSchG
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmal-schutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

1.2. Art. 8 Abs. 2 DSchG
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.0. Landwirtschaft
Auf mögliche Emissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft (Lärm und Geruch) wird hingewiesen.

3.0. Nivellement
Geländeangleichungen an das Werkstraßengelände sind mittels Nivellement nachzuweisen.

4.0. Werksverkehr
Werksverkehr und Staplerverkehr im Bereich zwischen Fl.Nr. 2995/1, 2995/2, 2995/3 und der Zimmerei sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Bedienung des Spänesilos und der Containerstellplätze.

5.0. Immissionsschutz

5.1. Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 71/1118/BP-GP-E1 vom 27.11.2018 der Handwerkskammer für München und Oberbayern, Referat Umweltberatung - Lärmschutztechnik, München ist Grundlage der Festsetzungen zum Immissionsschutz.

5.2. Die einschlägigen DIN-Normen und Richtlinien sind während der üblichen Dienstzeiten in der Bauabteilung der Verwaltungsgemeinschaft Halfing einzusehen.

6.0. Wasserleitung

6.1. Der Bestand der Wasserleitung der Gemeinde ist im Rahmen der Baumaßnahme entsprechend zu schützen und zugänglich zu halten.

7.0. Wasserwirtschaft

7.1. Wild abfließendes Wasser
Keller sind wasserdicht auszuführen. Öffnungen an den Gebäuden sind bis über das Gelände so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Lichtgräben sind gegen eindringendes Wasser zu schützen. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

7.2. Umgang mit Niederschlagswasser
Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENGW über die belebte Bodenzone zu versickern.
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nachweislich nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist die Versickerung beim Landratsamt Rosenheim, SG Wasserrecht, wasserrechtlich zu beantragen.

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.10.2018 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2018 hat in der Zeit vom 17.01.2019 bis 19.02.2019 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung und des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2018 hat in der Zeit vom 17.01.2019 bis 19.02.2019 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2019 bis 07.05.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2019 bis 07.05.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Halfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.04.2020 die 5. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.04.2020 als Satzung beschlossen.

Halfing, 27. April 2020

P. Böck
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Halfing, 27. April 2020

P. Böck
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplans wurde am 27. April 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 5. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Halfing, 28. April 2020

P. Böck
Erster Bürgermeister

2. Ausfertigung

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "HOLZHAM OST"

5. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Halfing erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 2, 2a, 3, 4, 8 und 9 BauGB, der Art. 81, 79, 3, 6 und 7 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 5. Änderung des Bebauungsplans als

SATZUNG.

Masstab = 1 : 1.000

Fertigstellungsdaten:

Vorentwurf: 16.11.2018
Vorentwurf: 19.12.2018
Entwurf: 14.03.2019
redaktionell geändert: 16.04.2020

Entwurfsverfasser der 5. Änderung
auf Planungsgrundlage Fa. Aicher:

HUBER PLANUNGS-GMBH
Hubertusstrasse 7, 83022 Rosenheim
Tel. 08031/381091, Fax 08031/37695
HUBER.PLANUNGS-GMBH@t-online.de

