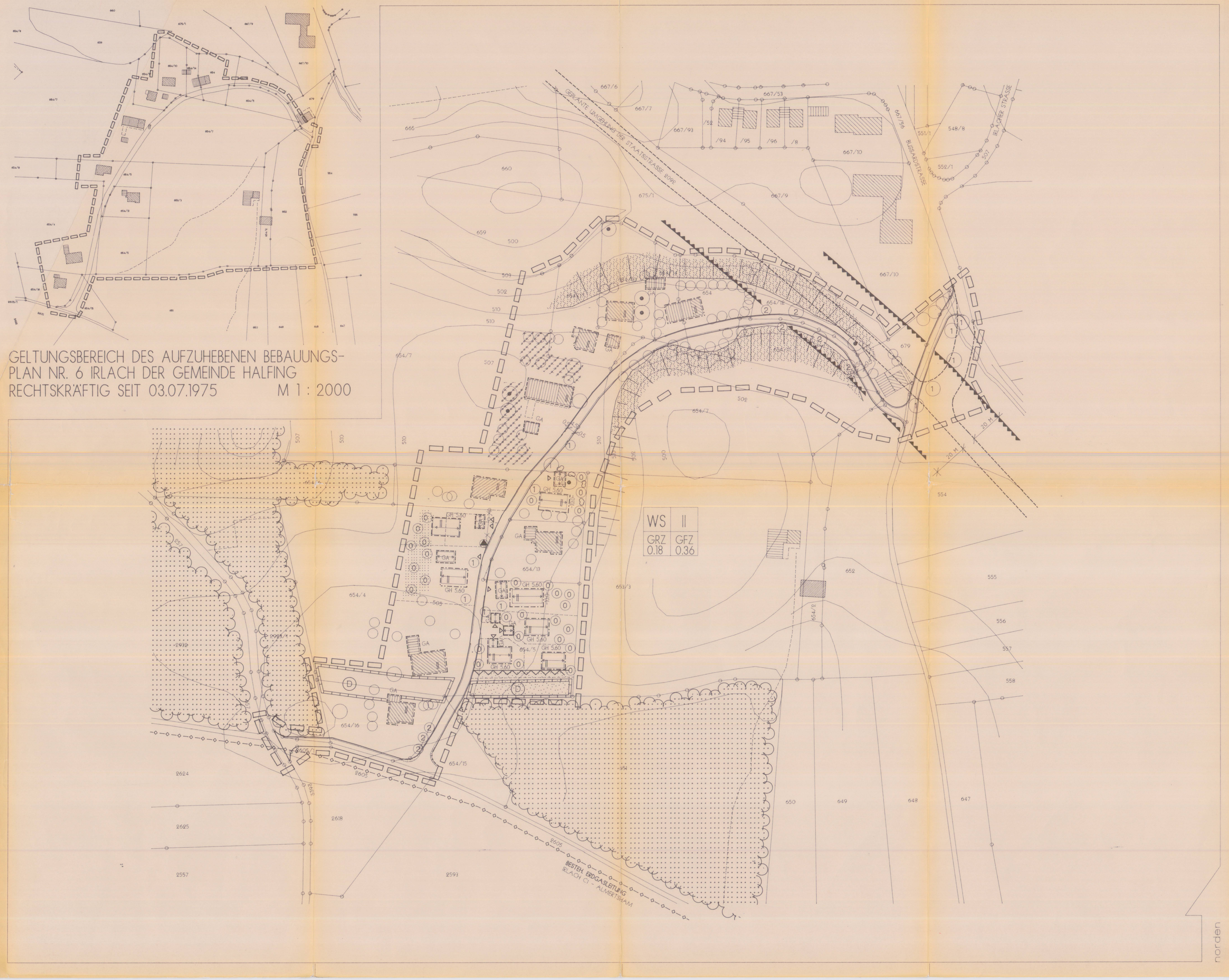

A. FESTSETZUNGEN D. TEXT UND PLANZEICHEN

1.0 GELTUNGSBEREICH

1.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

2.0 VERKEHRSFLÄCHEN

2.1 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

2.2 STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT STRASSENBEGLEITGRÜN (SOWEIT NOCH AUSZUBAUEN, MIT MASSANGABE)

3.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

ART DER NUTZUNG:

3.1 WS KLEINSIEDLUNGSGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

3.2 VORGESCHRIEBENE FIRSTRICHTUNG DER SATTELDÄCHER

3.3 II 2 VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE.

3.4 GH GEBÄUDEHÖHE WIRD GEMESSEN VON OK. FUSSBODEN IM EG BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER TRAUFSEITIGEN AUSSENWAND MIT OK. DACHHAUT.

3.5 GRZ 0.18 GRUNDFLÄCHENZAHL MAX. 0,18
GFZ 0.36 GESCHOSSFLÄCHENZAHL MAX. 0,36

3.6 BAUGRENZE GEM. § 23 ABS. 3 BAUNVO
DIE MAX. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.

3.7 BAUGRENZE GEM. § 23 ABS. 3 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG

3.8 FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH WIRD DIE OFFENE BAUWEISE FESTGESETZT (GEM. § 22 BAUNVO)

3.9 TRAFOSTATION

4.0 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

4.1 HERZUSTELLENDE EXTENSIVE WIESE (KEINE DÜNGUNG, KEINE PESTIZIDE -MAHD NUR NOCH 1-2 X PRO JAHR)

4.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE AM RÖMERWEG, VON JEGLICHER BEBAUUNG, BEPFLANZUNG, EINZÄUNUNG, GELÄNDE-VERÄNDERUNG FREIZUHALTEN.

4.3 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE WINDWURFZONE ZUM WALDSAUM.

4.4 SCHUTZFLÄCHE FÜR DAS BODENDENKMAL "RÖMERWEG" KEINE VERÄNDERUNGEN DES BODENPROFILS ZULÄSSIG. KEINE BAULICHEN ANLAGEN UND BEPFLANZUNGEN ZULÄSSIG.

4.5 ZU ERHALTENDER EINZELBAUM (LAGE UNGEFÄHR, NICHT EINGEMESSEN)

4.6 ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME NACHFOLGENDER ARTEN :

(1)	1 ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN	3XV. STU 18-20 CM
	1 TILIA CORDATA	LINDE	3XV. STU 18-20 CM
	1 CARPINUS BETULUS	HAINBUCHE	3XV. STU 18-20 CM
	1 FAGUS SYLVATICA	BUCHE	3XV. STU 18-20 CM
(2)	2 SORBUS ARIA	MEHLBEERE	3XV. STU 16-18 CM
	2 SORBUS AUCUPARIA	EBERESCHE	3XV. STU 16-18 CM
	2 PRUNUS AVIUM	KIRSCHE	3XV. STU 16-18 CM

ALLE AUFGEFÜHRTEN LAUBBÄUME MIT HOCHSTAMM ODER STAMMBUSCH

(0) 0 OBSTBAUMHOCHSTAMM ODER HALBSTAMM

4.7 ZU PFLANZENDE STRÄUCHER :
CORYLUS AVELLA HASEL SOL. 3XV. 150-175 CM ODER
SAMBUCUS NIGRA HOLUNDER SOL. 3XV. 150-175 CM

4.8 BESTEHENDE ZU ERHALTENDE OBSTGÄRTEN BEI ABGANG ODER BESEITIGUNG IST EIN ERSATZBAUM ZU PFLANZEN (OBSTBAUM).

4.9 BESTEHENDE ZU ERHALTENDE SUKZESSIONSFLÄCHEN UND EXTENSIVE WIESENFLÄCHE. UNZULÄSSIG SIND DÜNGUNG UND PESTIZIDEINSATZ, JEGLICHE BEBAUUNG, SONSTIGE GELÄNDEVERÄNDERUNG.

4.10 ZU ERHALTENDES GELÄNDERPROFIL (NICHT EINGEMESSEN, LAGE UNGEFÄHR) STÜTZMAUERN UND GELÄNDEVERÄNDERUNGEN SIND UNZULÄSSIG.

5.0 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

5.1 GA FLÄCHE FÜR GARAGEN

6.0 ABSTANDSFLÄCHEN

FÜR DIE BAULICHEN ANLAGEN SIND DIE ABSTANDSFLÄCHEN NACH ART. 6 BAYBO EINZUHALTEN.

B. FESTSETZUNGEN ZUR BAUL. GESTALTUNG

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES WIRD DIE OFFENE BAUWEISE ENTSPRECHEND § 22 BAUNVO FESTGESETZT.

1.2 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BAUNVO SIND ENTSPRECHEND § 23 ABS. 5 BAUNVO AUF DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUND-STÜCKSFLÄCHEN ALLGEMEIN ZULÄSSIG.

BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER SIND INNERHALB DER BAULICHEN ANLAGEN UNTERZUBRINGEN.

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG IST BESTIMMT DURCH DIE ANGABE
- DER MAX. ZULÄSSIGEN VOLLGESCHOSSE
- DER MAX. ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE IN ABHÄNGIGKEIT DER BAUGRENZEN
- DER MAX. ZULÄSSIGEN GRUND-U. GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- DER MAX. ZULÄSSIGEN GEBÄUDEHÖHEN

2.2 JE GEBÄUDE SIND MAX. 2 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.
BEI DOPPELHÄUSERN IST JE HAUSHÄLFTE MAX. 1 WOHNEINHEIT ZULÄSSIG.

2.3 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAUGRENZEN FESTGESETZT.
GERINGFÜGIGE ÜBERSCHREITUNGEN DIESER BAUGRENZEN FÜR ANBAUELEMENTE Z.B. ERKER, BALKONE, WINTERGÄRTEN, VORDÄCHER, ETC. BIS MAX. 1,50 M TIEFE SIND GEMÄß § 23 ABS. 2 UND 3 BAUNVO ZULÄSSIG.

3.0 GARAGEN UND STELLPLÄTZE

3.1 DIE RICHTZAHLEN FÜR DEN STELLPLATZBEDARF RICHTEN SICH NACH DER BEKANNTMACHUNG DES BAY. STAATSMINISTERIUMS DES INNERN VOM 12.02.1978, MABL. S. 181.

3.2 PRO STELLPLATZPFLICHTIGER EINHEIT (WOHNUNG, BÜRO, PRAXIS, ETC.) WIRD MINDESTENS EINE GARAGE GEFORDERT.
IN ERWEITERUNG DER FESTSETZUNG NACH ABS. 3.1 WERDEN JE WOHNEINHEIT MINDESTENS 0,5 STELLPLÄTZE FÜR BESUCHER GEFORDERT.

3.3 DIE GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER BESONDERS AUSGEWIESENEN FLÄCHEN BZW. INNERHALB DER BAUGRENZEN ZULÄSSIG.

3.4 FÜR GARAGEN UND DEREN NEBENRÄUME IST ZUR BEIBEHALTUNG DES DACHÜBERSTANDES LANDSCHAFTSTYPISCHER HAUSFORMEN UND ZUR ABLEITUNG DES REGENWASSERS EINE VERRINGERTE ABSTANDSFLÄCHE ALS NACH ART.6 BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO) VORGESCHRIEBEN, VON 0,6 M ZULÄSSIG, GEMÄß ART.98 ABS.1, NR.6 BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO). ES WIRD DIESBEZÜGLICH EINE ABWEICHENDE BAUWEISE NACH § 22 ABS. 4 BAUNVO FESTGESETZT.

4.0 FREIFLÄCHEN UND GRÜNORDNUNG

EINFRIEDUNGEN

4.1 STRASSENSEITIGE EINFRIEDUNGEN SIND NUR AUS HOLZ, MIT SENKRECHTEN LATTEN, STAKETEN ODER RUNDHOLZPFOSTEN MIT HALBRUNDEN WAAGRECHTEN STANGEN, BIS ZU 1.00 M HÖHE ZULÄSSIG.

4.2 GRÜNORDNUNG ZU ERHALTENDE BÄUME

DIE ALS ZU ERHALTENDE FESTGESETZTEN EINZELBÄUME DÜRFEN NICHT BESCHÄDIGT UND NICHT ENTFERNT WERDEN. IM GESAMTEN WURZELBEREICH DÜRFEN KEINE ABGRABUNGEN UND KEINE AUFSCHÜTTUNGEN VORGENOMMEN WERDEN. AUSNAHMEGENEHMIGUNGEN ERTEILT NUR DAS LANDRATSAMT ROSENHEIM IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE.

4.3 PFLANZHINWEIS

4.3.1 BÄUME UND STRÄUCHER, DIE NICHT ANWACHSEN, EINGEHEN ODER ENTFERNT WERDEN, SIND DURCH DIESELBEN ARTEN, QUALITÄTS- UND GRÖSSENANFORDERUNGEN, WIE IM PLAN DARGESTELLT, ZU ERSETZEN. AUSNAHMEGENEHMIGUNGEN KANN NUR DAS LANDRATSAMT ROSENHEIM ERTEILEN.

DIE IM PLAN DARGESTELLTEN BÄUME UND STRÄUCHER SIND AUF DAUER ZU ERHALTEN.
AUSNAHMEGENEHMIGUNGEN ERTEILT NUR DAS LANDRATSAMT ROSENHEIM IM EINVERNEHMEN MIT DER GEMEINDE.

4.3.2 HECKEN
GESCHNITTENE HECKEN, KONIFERENHECKEN UND THUJENHECKEN, BUNTLAUBIGE GEHÖLZE, EINZELSTEHENDE KONIFEREN UND THUJEN, SOWIE SÄULEN- BZW. PYRAMIDENARTIG WUCHERNDE ZUCHTGEHÖLZE SIND UNZULÄSSIG.

4.3.3 ZEITPUNKT DER AUSFÜHRUNG
DIE GEFORDERTEN MINDESTPFLANZUNG MUSS SPÄTESTENS IN DER NÄCHSTEN PFLANZPERIODE NACH BEZUGSFERTIGKEIT DER GEBÄUDE FERTIGGESTELLT SEIN.

4.4 STELLPLÄTZE
STELLPLÄTZE, HÖFE UND EINFAHRTEN MÜSSEN MIT EINEM WASSERDURCHLÄSSIGEN BELAG VERSEHEN WERDEN. ALS MÖGLICHE BEFESTIGUNG SIND KIES, RASENGITTER ODER PFLASTERSTEINE MIT GRASFUGE ZU VERWENDEN.

5.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

GEMÄß ART. 98 BAYBO IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

5.1 DER BAUKÖRPER

NEUBAUTEN SOLLEN SICH AN DER FÜR DIE REGION TYPISCHER HAUSFORMEN UND IHREN EINFACHEN GESTALTUNGSMERKMALEN ORIENTIEREN.
DIE TRAUFSEITE MUSS BETONT LÄNGER SEIN ALS DIE GIEBELSEITE.

-10.0- Z.B. MAX. ZULÄSSIGE SEITENLÄNGE BEI GEBÄUDEN.

5.2 HÖHENLAGE VON GEBÄUDEN

DEM NATÜRLICHEN GELÄNDEVERLAUF WIDERSPRECHENDE GRÖSSERE GELÄNDE-ANSCHÜTTUNGEN BZW. - ABGRABUNGEN SIND UNZULÄSSIG, GGF. SIND DIE GESCHOSSEBENEN DER TOPOGRAPHIE ANZUPASSEN.

5.3 DAS DACH

IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SIND GLEICHSCHENKLIGE SATTELDÄCHER FÜR HAUPT- UND NEBENGEBÄUDE ZWINGEND VORGESCHRIEBEN.
SCHLEPPDÄCHER SIND NICHT ZULÄSSIG.

BEI BESTEHENDEN GEBÄUDEN IST DIE GEGENWÄRTIGE DACHEINDECKUNG BINDEND.

DIE DACHNEIGUNG BEI NEUBAUTEN WIRD ORIENTIERT AM BESTAND AUF 22° - 26° FESTGELEGT.

FÜR KORRESPONDIERENDE HAUPT- UND NEBGENGEBÄUDE IST DIE GLEICHE DACHNEIGUNG VORGESCHRIEBEN.

GEMEINSAME DACHFLÄCHEN BEI GRENZBAUTEN (Z.B. GARAGEN) SIND IN GLEICHER DECKUNG, TRAUFHÖHE UND DACHNEIGUNG AUSZUFÜHREN.

DACHAUFBAUTEN EINSCHLIESSLICH STANDGIEBEL, SOWIE DACHEINSCHNITTE SIND UNZULÄSSIG.

DIE DACHEINDECKUNG MUSS SICH AM BESTAND ORIENTIEREN. VERWENDET WERDEN DÜRFEN NUR ROTE BIS ROTBRAUNE DACHZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE.

5.4 DIE FASSADE

DIE BAUKÖRPER SOLLEN SICH DURCH PROPORTION, MATERIALWAHL UND FARBGEBUNG HARMONISCH IN DAS ORTSBILD EINFÜGEN.

SICHTBARE MATERIALIEN DER AUSSENWAND SIND BESCHRÄNKT AUF PUTZFLÄCHEN IN WEISSTÖNEN UND HOLZSCHALUNGEN NATURFARBEN UND LEICHT GETÖNT.
AUFFÄLLIGE PUTZSTRUKTUREN SIND NICHT ZULÄSSIG.

DIE FENSTER- UND TÜRÖFFNUNGEN MÜSSEN DURCH ANORDNUNG, FORMAT UND GGF. TEILUNG INNERHALB DER EINZELFENSTERFLÄCHEN ZU EINER AUSGEWOGENEN GLIEDERUNG DER FASSADE BEITRAGEN.

C. VORANGEGANGENE PLANUNG

1.0 DER BEBAUUNGSPLAN NR. 6 IRLACH RECHTSKRÄFTIG SEIT 03.07.1975, GELTUNGSBEREICH SIEHE PLANFENSTER M 1 : 2000 WIRD AUFGEHOBEN.

D. HINWEISE

1.0 AUFZUHEBENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE

2.0 BESTEHENDE GRUNDSTÜCKDGRENZE

3.0 510 HÖHENLINIEN

4.0 VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE

5.0 311/4 FLUR-NUMMER

6.0 GEPLANTE UMGEHUNG DER STAATSSTRASSE 2092 MIT ANBAUVERBOTSZONE

7.0 WALDFLÄCHE

8.0 BESTEHENDE HAUPTGEBÄUDE

9.0 BESTEHENDE NEBENGEBÄUDE

10.0 VORGESCHLAGENE BEBAUUNG

11.0 VORGESCHLAGENE GARAGENZUFAHRT

12.0 SONSTIGER BAUM- UND STRAUCHBESTAND

13.0 BESTEHENDE ERDGASLEITUNG

14.0 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) 1990 ANZUWENDEN.

15.0 FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN IST DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BAYBO) IN DER FASSUNG VOM 18.04.1994 ANZUWENDEN.

16.0 DER BEBAUUNGSPLAN WURDE AUF DEN KATASTERAMTLICHEN LAGEPLÄNEN M 1 : 1000 GEFERTIGT

E. VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß am 18.10.1990

Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
vom 30.03.1992 bis 27.04.1992

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 07.03.1994 bis 07.04.1994
vom 25.08.1995 bis 25.09.1995

Satzungsbeschluß am 09.11.1995

Halfing, den 10.04.1996 Gemeinde Halfing

(Siegel)

(Anner)
1. Bürgermeister

Mit Schreiben vom 28.11.1995 wurde die Genehmigung des Bebauungsplanes beim Landratsamt Rosenheim gemäß § 11 Abs. 1 BauGB in Verb. mit § 2 Abs. 2 der Zuständigkeitsverordnung zum Baugesetzbuch beantragt.
Über die Genehmigung wurde vom Landratsamt Rosenheim innerhalb der Drei-Monats-Frist nicht entschieden. Der Bebauungsplan gilt gemäß § 11 Abs. 2 BauGB in Verb. mit § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt. Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 14.03.96 Nr. IV/R-1-610-1/3 C 17-2/8 den Eintritt der Genehmigungsfiktion bestätigt.

Rosenheim, den 09. 11. 98 Landratsamt Rosenheim

I.A.
Liepold
ROI

(Siegel)

Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 10.04.1996

Der Bebauungs- und Grünordungsplan samt Begründung liegt nun ab Veröffentlichung der Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Halfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Halfing, den 10.04.1996 Gemeinde Halfing

(Siegel)

(Anner)
1. Bürgermeister

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

ORIGINAL

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 IRLACH

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
UND AUFHEBUNG DES ALTEN
BEBAUUNGSPLANES NR. 6 IRLACH

M 1 : 1000

DIE GEMEINDE HALFING ERLÄSST AUF GRUND DES § 10 IN VERBINDUNG MIT DEN §§ 1, 2, 3, 4, 8 UND 9 DES BAUGESETZBUCHES (BAUGB) UND § 1 ABS. 2 BAUGB- MASSNAHMENG, DER ARTIKEL 98, 5, 6, 9 UND 10 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BAYBO) UND DES ARTIKEL 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

SATZUNG.

FERTIGUNGSDATEN:	ENTWURF	JANUAR	1992
	ERGÄNZUNG:	SEPTEMBER	1992
		JANUAR	1994
		FEBRUAR	1994
	ÄNDERUNG:	APRIL	1995
	ÄNDERUNG:	JUNI	1995
		JULI	1995
	ERGÄNZUNG:	NOVEMBER (D. HINWEISE NR.6)	1995

ARCHITEKT WERNER SCHMIDT
MÜHLENSTRASSE 20 A, 83098 BRANNENBURG

GRÜNORDNUNG :

ANTON HUBER FREIER LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
IN BÜROGEMEINSCHAFT HUPRICH - DR.RAMGRABER - HUBER
GABELSBERGERSTRASSE 4a 83022 ROSENHEIM

PLANGRÖSSE 169/60 BV 90147