

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

„GEWERBEGEBIET GRABEN“

GEMEINDE HALFING - LANDKREIS ROSENHEIM



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Halfing, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauordnungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Planzeichen für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Änderung und Erweiterung
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Maßzahl in Metern (z. B. 18,0 m)
- maximale OK Erdgeschosshöhe in Meter über Normal-Null
- zu pflanzender Solitärbaum, Standortvorschlag, Artenauswahl aus Liste 1 unter Punkt 8.3
- Strauchpflanzung, zu pflanzende standortgerechte heimische Bäume (Artenauswahl aus Liste 1 unter Punkt 8.3) und standortgerechte heimische Sträucher (Artenauswahl aus Liste 2 unter Punkt 8.4).
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaftsausgleichsfläche
- Umgrenzung des Geltungsbereiches der zugeordneten Ausgleichsfläche

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Flurnummer (z. B. 1108/6)
- Vorgeschlagene Parzellengrenze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

C) Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der BauNVO festgesetzt.
Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen sind nur in funktionell untergeordneter Ergänzung und in Einheit mit Handwerks- und Gewerbebetrieben zulässig.
Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Punkt 3 (Tankstellen) und Abs. 3 Punkt 1 und 3 der BauNVO (u. a. Betriebsleiterwohnungen und Vergnügungsstätten) sind unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ)**
Zulässig ist eine GRZ von maximal 0,80. Eine Überschreitung der GRZ durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (z. B. Zufahrten und Garagen) ist nicht zulässig.
 - Setztliche Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH)**
Zulässig ist eine WH von max. 8,0 m. Als WH gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachtraufe bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand. Die max. zulässige Höhe der OK EG in Meter über Normalhöhen Null ist im Plan festgesetzt.
 - Bauweise**
Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Ausnahmen können zugelassen werden soweit sie betrieblich begründet werden und ortsplannerische und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.
 - Gestaltung**
Gestaltungsgestaltung
Zusammenzubauende Gebäude sind in Gestaltung, Dachform und Material aufeinander abzustimmen. Reflektierende und grell gefärbte Fassadenmaterialien sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sowie Fassadenbegrünungen.
 - Dachgestaltung**
Pult-, Sattel-, Waln-, Zelt- und Faltdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 15° sind zulässig. Reflektierende und grell gefärbte Dachmaterialien sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sowie Dachbegrünungen. Dächer mit Dachneigungen unter 5° sind zulässig, wenn sie auf mindestens 50% ihrer Fläche mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden. Dächer mit Dachneigungen von 15 bis 20° sind zulässig, wenn sie auf mindestens 50% ihrer Fläche mit solarthermischen Anlagen oder Photovoltaikanlagen ausgestattet bzw. ausstattet werden. Bei untergeordneten Anbauten und Firstoberlichtern bis 4,0 m Breite sind auch Glasdächer zulässig.
- Verbung**
Lichtwerbung ist nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden unterhalb der Traufe als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften zulässig. Eine Hinterleuchtung der Schriften ist zulässig; selbstleuchtende Einzelbuchstaben sind nicht zulässig.
Die Werbeleuchtung muss in allen Aspekten den Vorgaben zur allgemeinen Beleuchtung unter Punkt 9 entsprechen.

- Garagen und Stellplätze**
Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen, mit einem Abflusswert kleiner oder gleich 0,7 (z. B. Drainpflaster, Schotterrasen und Granit- und Betonsteinpflaster mit Raseinfuge).
- Einfriedigung**
Als Einfriedigungen sind nur Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,2 m ohne Sockel zulässig, gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche. Wenn die Betriebssicherheit es erfordert, kann ausnahmsweise eine maximale Höhe von bis zu 2,0 m zugelassen werden. Durchlaufende Betonsockel und Mauern oder Säulen aus Beton sind untersagt. Ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist erforderlich, um Tierwanderungen zu ermöglichen. Entlang öffentlicher Straßen ist die Einfriedigung mit mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen.
- Grünordnung**
 - Eingrünung**
Als Eingrünung des Gewerbegebietes ist eine 6 m breite Grünfläche mit heimischen Baum- und Straucharten aus nachstehenden Listen 1 und 2 festgesetzt. Der Standort der im Plan dargestellten Bäume kann verändert werden, die Anzahl darf aber nicht unterschritten werden. Die Sträucher sind 1 x 1 m versetzt auf Lücken zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.
 - Durchgrünung**
Mindestens 20 % der Gewerbeflächen sind als Wiesen- oder Rasenfläche anzulegen. Pro angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens 1 Baum aus nachstehender Liste 1 zu pflanzen. Die Pflanzung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Parzelle zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.
 - Liste 1 Zulässige Solitärbäume**
Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv, StU 18-20 cm
Es dürfen ausschließlich Gehölze aus gebietsheimischer Vermehrung gem. der Forstvermehrungsgut-Herkunftsgebietsverordnung (FoVHG) verwendet werden.
Es sind folgende Arten zu verwenden:
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Quercus robur Stiel-Eiche
Tilia cordata Winter-Linde
 - Liste 2 Zulässige Straucharten**
Mindestqualität: Sol. 2xv, m.B., 100-150 cm
Es dürfen ausschließlich Gehölze aus gebietsheimischer Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 verwendet werden.
Cornus sanguinea Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Heckenrose
Salix in Arten Strauchweide
Viburnum lantana Schneeball

- Beleuchtung**
Das Beleuchtungskonzept ist zwingend artenschutzfachlichen Gesichtspunkten anzupassen. Die von den Beleuchtungseinrichtungen im Außenbereich ausgehende Streulichtwirkung ist durch entsprechende Platzierung der Lichtquellen und Anpassung der Lichtkegel zu minimieren. Nach oben oder seitwärtsgerichtete Strahler sind nicht zulässig. Es dürfen ausschließlich warmweiße LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin verwendet werden. Die Leuchten müssen so beschaffen sein, dass keine Tiere in das Gehäuse eindringen können und dort verenden. Eine dauerhafte nächtliche Beleuchtung zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ist nicht zulässig. Die Lichtpunkthöhe ist möglichst tief zu wählen.
- Ausgleichsfläche**
Maßnahme 1
Entwicklung eines mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes (G212-GU651L) auf Flur Nr. 2123/1 (T), Gemarkung Halfing, im Anschluss an die bereits angelegte Ausgleichsfläche
Bestand
intensiv genutzte Grünfläche
Herstellungsmaßnahmen
Die Fläche ist zunächst über einen Zeitraum von drei Jahren auszuhagern. Dazu ist die Wiese möglichst oft zu mähen, mindestens jedoch fünfmal pro Jahr. Das Mahngut ist abzufahren. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist bereits in der Aushagerungsphase komplett zu verzichten. Nach der dreijährigen Aushagerungsphase ist die Wiese im Hinblick auf den Erfolg der Aushagerung zu kontrollieren. Bei ausreichender Aushagerung kann mit der Ansaat begonnen werden. Sollte die Fläche noch nicht ausreichend abgemagert sein, dann ist die Aushagerungsphase auf insgesamt fünf Jahre auszudehnen.
Die Umsetzung der Herstellungsmaßnahmen ist durch eine Fachperson zu begleiten und mit Berichten zu dokumentieren. Die Dokumentation ist an die Untere Naturschutzbehörde weiterzuleiten.
Entwicklungsmaßnahmen
Mahd der Wiese zwei- bis dreimal jährlich, je nach Wuchskraft. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni durchgeführt werden. Abfuhr des Mahngutes nach 1-3 Tagen Liegezeit. Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Bei der letzten Mahd im Jahr sind jährlich wechselnde Brachestreifen von ca. 20 % der Fläche zu belassen. Diese Brachestreifen sollen über den Winter stehenbleiben und erst mit dem ersten Schnitt im nächsten Jahr wieder gemäht werden. Der Einsatz von Dünger (Gülle, Festmist oder mineralischer Dünger) und Pestiziden ist nicht zulässig.
Jährliche Amplerkontrolle durchführen bzw. Ausstachen des Ampfers bis dieser ausblüht. Kontrolle der Ansaatflächen auf ihr Entwicklungspotential. Evtl. ist eine Nachsaat durchzuführen, sollte sich die Fläche nicht artenreich entwickeln.
Die Umsetzung der Entwicklungsmaßnahmen (z. B. Amperbetämpfung) und die Entwicklung des artenreichen Grünlandes ist durch eine Fachperson zu begleiten. Berichte hierzu sind der Unteren Naturschutzbehörde alle drei Jahre bis zum Erreichen des Entwicklungsziels zu übermitteln. Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels wird ein Zeitraum von ca. 10 Jahren ab dem Herstellungsjahr angenommen. Das Erreichen des Entwicklungsziels ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.
Unterhaltungsmaßnahmen
Mahd zweimal jährlich mit Schnittgutabfuhr. Erste Mahd ab 15. Juni. Bei Mahd muss eine Abfuhr des Mahngutes nach 1-3 Tagen Liegezeit erfolgen. Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Kein Einsatz von Dünger und Pestiziden.
Bei der letzten Mahd im Jahr sind jährlich wechselnde Brachestreifen von ca. 20 % der Fläche zu belassen. Diese Brachestreifen sollen über den Winter stehenbleiben und erst mit dem ersten Schnitt im nächsten Jahr wieder gemäht werden.



D) Textliche Hinweise

- Umsetzung der Grünordnungsplanung**
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen o. ä. nicht behindert werden.
- Niederschlagswasser**
Grundsätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser flächenhaft über eine Oberbodenschicht in das Grundwasser einzulassen. Nur wenn dies aus zwingenden Gründen nicht möglich ist, sind andere Lösungen wie z. B. Rigolenversickerung oder die getrosselte Einleitung in einen Vorfluter zu wählen.
Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z. B. WWFreiV, TRENGW, TRENGS, Merkblatt DWA-M 153, Arbeitsblätter DWA-A 117 und DWA-A 136). Versickerungsanlagen dürfen grundwassererschützende Deckschichten nicht durchstoßen und die Sohle darf nicht tiefer als 5,0 m unter Geländeoberkante liegen und muss einen Abstand von 1,0 m zum mittleren jährlichen höchsten Grundwasserstand aufweisen.
Werden die Anforderungen der einschlägigen technischen Regeln nicht eingehalten, ist für die Niederschlagswasserreinigung eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 15 BayWG beim Landratsamt Rosenheim, Sachgebiet Wasserrecht, zu beantragen. Punktförmige Einleitungen (Sickerschächte) benötigen ohne zwingende Gründe (z. B. Gefährdung eines Dritten) eine wasserrechtliche Erlaubnis.
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigenregenerationsanlage ist nach der Verordnung über „Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.
- Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen. Der Geltungsbereich liegt am Fuß einer Hanglage, die insbesondere von wild abfließendem Oberflächenwasser betroffen ist.
Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 25 cm über dem Gelände bzw. der Zufahrtsstraße zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. wasserdichte und gegebenenfalls auftriebssichere Keller sowie dicke Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes). Es dürfen keine Geländeveränderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkärnungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich unterken können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

- Landwirtschaftliche Emissionen**
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind zu dulden. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Miet-, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
- Bodendenkmalpflegerische Belange**
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.
- Alltasten**
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Alltast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 2.7. Juli. 2023 die Aufstellung der 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 3. d. Okt. 2023 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 1.9. Okt. 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4. Okt. 2023 bis 4. Dez. 2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 1.9. Okt. 2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4. Okt. 2023 bis 4. Dez. 2023 im Internet und auf der Homepage der Gemeinde Halfing veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurden die Unterlagen öffentlich ausgelegt.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 2.5. Jan. 2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 8. Jan. 2024 bis 1.9. Juli. 2024 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 2.5. Jan. 2024 wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1.8. Juni. 2024 bis 1.9. Juli. 2024 erneut im Internet und auf der Homepage der Gemeinde Halfing veröffentlicht. Im gleichen Zeitraum wurden die Unterlagen öffentlich ausgelegt.
 - Die Gemeinde Halfing hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom 1.8. Aug. 2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 1.8. Aug. 2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Halfing, dem 1.8. Dez. 2024 **Ausgefertigt**
- Regina Braun
1. Bürgermeisterin, Regina Braun
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 2. d. Dez. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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.
- Gemeinde Halfing, dem 2.3. Dez. 2024
- Regina Braun
1. Bürgermeisterin, Regina Braun

Original

Gemeinde Halfing

Landkreis Rosenheim

4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Graben“

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 01.08.2024

Planung: S-A-K Ingenieurgesellschaft mbH
Grünordnung: Däum, Unterschütz

Mühlbacher und Hils
Landchaftsarchitekten
Partners

Mühlbacherstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 996630
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

Mühlbacherstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 861 230 84 83
www.muehlbacher-hils.de
info@muehlbacher-hils.de

G11-2024-Planung/2024-22-0340-0140002_1 Änderung Bebauungsplan