

Die Gemeinde Halting erläßt auf Grund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Plannahes (PlanV 90)
- des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz

in der jeweils letztgültigen Fassung, diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als **S a t z u n g**.

**1.000 Festsetzung durch Pflanzen**

— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

**GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

**GE/1** Gewerbegebiet mit Einschränkung

— — — — — Baugrenze

0,8 Grundflächenzahl

0 offene Bauweise

(A) z.B. Nutzungsbereich für verschiedene Bauhöhen

**2.000 Festsetzung durch Text**

**2.100 Art der baulichen Nutzung**

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet GE und GE/1 (eingeschränktes Gewerbegebiet) gemäß § 8 ohne Absatz 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

**2.120** Ausnahmeweise können zugelassen werden: eine Wohnung für Aufsicht- oder Bereitschaftspersonen oder für Betriebszwecke, Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

**2.130** In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren flächenbezogener Schalleistungspegel tags 63 dB (A) und nachts 48 dB (A) nicht überschreitet.

**2.200 Maß der baulichen Nutzung**

**2.210** Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe der Grundflächenzahl (GRZ)

- der Gebäudehöhe (gemessen von OK Erschließungsstraße am Grundstücksanschluss bis OK Dachendeckung an der traufseitigen Außenwand)

**2.220** Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,8 festgesetzt.

**2.230** Die Gebäudehöhe (GH) wird für den Nutzungsbereich

- A auf max. 7,00 m
- B auf max. 7,50 m

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

**2.250** Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden, auch wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Falle gewähren die Baugrenzen nur einen Sperrbereich hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.

**2.260** Das Siedereck bei der Einmündung in die Staatsstraße mit den angegebenen Schenkellängen ist von Lagerungen, Büschen und Einfriedungen mit mehr als 1,00 m Höhe freizuhalten. Bäume sind bis auf eine Höhe von 2,50 m von Ästen freizuhalten.

**2.300 Bauweise**

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Ausnahmen können zugelassen werden soweit dies betrieblich begründet wird und architektonische und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

**2.400 Gestaltung**

**2.410** Die Baukörper sind in zeitgemäßer, landschaftsgebundener Bauweise so zu gestalten, daß ein ruhiger, einladender und geschlossener Gesamteindruck entsteht, größere Baumassen sind in Einzelbaukörper aufzulösen.

**2.500 Werbung**

Lichtwerbung ist nur an oder in Verbindung mit Gebäuden an Außenwänden unterhalb der Traufe als ausgeschnittene oder aufgesetzte Schriften mit Hinterleuchtung, nicht selbstleuchtende Einzelbuchstaben, zulässig.

**2.600 Garagen und Stellplätze**

Oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Garagen und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

**2.620** Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen z. B.:

- wassergebundene Decken mit Kalkspil
- Schotterrasen
- Granit- und Betonstempelpflaster mit Raserfuge

**Verkehrsflechten**

— — — — — Straßengrenzlinie

— — — — — Straßenvorfläche mit begleitendem Seitenstreifen mit Baumpflanzungen und anschließendem Gehweg

— — — — — Sichtdreieck mit Maßangaben

— — — — — Hauptversorgungsleitungen unterirdisch

— — — — — Anbauverbotzone ab Straßenkante mit Maßangabe

**Grünordnung**

— — — — — Eingrünung mit heimischen Straucharten 2 x v. 100 - 150 cm Pflanzung 1 x 1 m versetzt auf Lücke mit folgenden Arten:

- Comus sanguinea
- Corylus avellana
- Lonicera xylosteum
- Prunus spinosa
- Rosa canina
- Viburnum lantana

— — — — — Hartfegel

- Hasel
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Heckenrose
- Strauchweide
- Schmeibell

— — — — — Anstelle von Strauchern dürfen auch heimische Laubbäume gepflanzt werden.

— — — — — zu pflanzende Solitärblüme

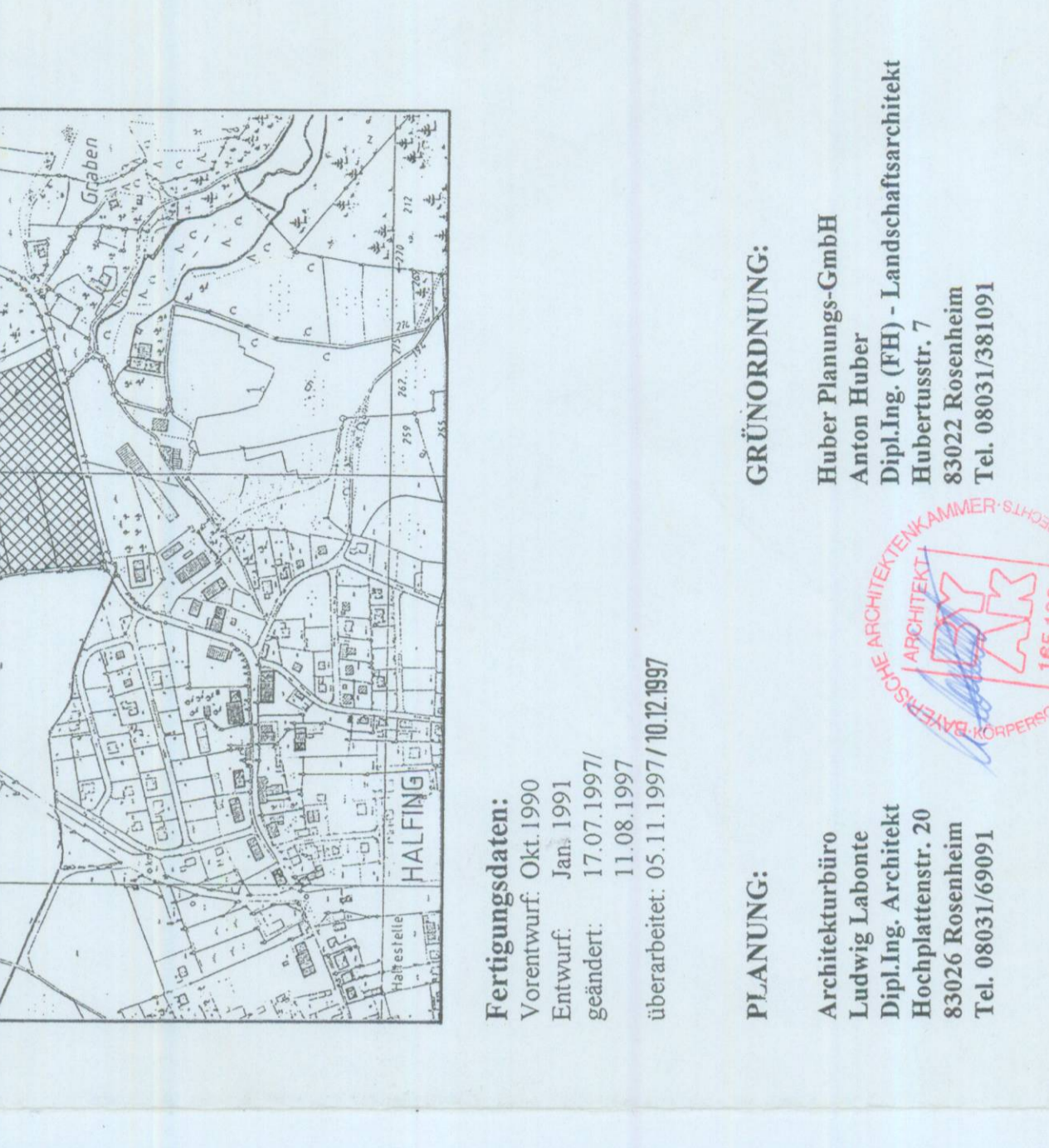
Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3 x v. Stammumfang 18-20 cm

folgende Arten:

- Acer platanoides
- Tilia cordata
- Ahorn
- Linde

**Sonstiges**

— — — — — Trafostation



**4.000 Begründung**

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vielfältiger, katasteramtlicher Lagepläne M = 1 : 1000 gefertigt - Stand September 1990

Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

**2.700 Einfriedungen**

Es sind nur Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. Wenn die Sicherheit es erfordert, kann eine Ausnahme bis zu einer Höhe von max. 2,00 m gestattet werden. Bei Maschendrahtzäunen sind Betonstützen unzulässig. Die Einzäunung muß immer innerhalb der Pflanzung laufen.

**2.800 Grünordnung**

Pflanzenhinweise:

Bäume, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch diesen Plan, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmehinweisungen kann nur das Landratsamt Rosenheim erteilen.

Die im Plan dargestellten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmehinweisungen kann nur das Landratsamt Rosenheim erteilen.

Bei Zweifelsfällen kann das Landratsamt Rosenheim die Ersatzpflanzung auf Kosten des Grundeigentümers durchführen lassen.

**2.820** Grundflächen und Verkehrsflächen:

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden (maximale Längenerweiterung + - 10,0 m). Mindestens 80% der geforderten Stellplätze müssen mit einem wasser-durchlässigen Belag versehen werden.

Als mögliche Befestigung sind Kies, Rassegittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder Schotterrasen zu verwenden. Geschüttete Hecken, Koniferen- und Thuhenhecken sind unzulässig.

Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zusätzlich 2 Bäume zu pflanzen. Dabei werden folgende Baumarten empfohlen:

- Acer platanoides - Spitzahorn - Hochstamm 3xv, SU 18-20
- Tilia cordata - Linde - Hochstamm 3xv, SU 18-20

Werden Grundstücke bereit, ist an jeder Grundstücksgrenze, die nicht bereits im Bebauungsplan eingegrünt ist, eine mindestens 2-reihige Eingrünung mit den Arten und Größen wie im Bebauungsplan genannt, durchzuführen. → z.B. je Grundstück 10 x 10 m.

**2.830** Zeitpunkt der Pflanzung:

Die geforderte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn des entsprechenden Baustückchens fertiggestellt sein.

**2.840** Zusammen mit den Baumängigen sind qualifizierte Freiflächegestaltungspläne einzureichen, die die Bepflanzung, Wegbefestigung, Einzäunung, Parkplatzgestaltung usw. enthalten.

**2.900 Sonstiges**

Soweit eine Verstärkung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse oder wegen der Abfluhbelastung nicht möglich oder zulässig ist, ist es in geeigneter Weise zu sammeln und über eine Regenwasserkanalisation mit Rückhaltebecken gefresselt in den Vorfluter abzuleiten.

**2.920** Die Stromverleittakten sind in die Einfriedung zu integrieren.

**3.000 Hinweise**

- — — — — bestehende Grundstücksgrenzen
- — — — — aufzulösende Grundstücksgrenzen
- — — — — vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 174 z.B. Flurnummer
- ▨ bestehende Wohngebäude
- ▨ bestehende gewerbliche Gebäude u. Nebengebäude
- bestehender Wald
- — — — — aufzulösende elektrische Freileitung

Es wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DStGH unterliegen.

**2.710** Es sind nur Einfriedungen als Maschendrahtzäune in einer maximalen Höhe von 1,20 m ohne Sockel zulässig. Wenn die Sicherheit es erfordert, kann eine Ausnahme bis zu einer Höhe von max. 2,00 m gestattet werden. Bei Maschendrahtzäunen sind Betonstützen unzulässig. Die Einzäunung muß immer innerhalb der Pflanzung laufen.

**2.800** Grünordnung

Pflanzenhinweise:

Bäume, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch diesen Plan, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen. Ausnahmehinweisungen kann nur das Landratsamt Rosenheim erteilen.

Die im Plan dargestellten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmehinweisungen kann nur das Landratsamt Rosenheim erteilen.

Bei Zweifelsfällen kann das Landratsamt Rosenheim die Ersatzpflanzung auf Kosten des Grundeigentümers durchführen lassen.

**2.820** Grundflächen und Verkehrsflächen:

Der Standort der festgesetzten Bäume kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden (maximale Längenerweiterung + - 10,0 m). Mindestens 80% der geforderten Stellplätze müssen mit einem wasser-durchlässigen Belag versehen werden.

Als mögliche Befestigung sind Kies, Rassegittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge oder Schotterrasen zu verwenden. Geschüttete Hecken, Koniferen- und Thuhenhecken sind unzulässig.

Je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zusätzlich 2 Bäume zu pflanzen. Dabei werden folgende Baumarten empfohlen:

- Acer platanoides - Spitzahorn - Hochstamm 3xv, SU 18-20
- Tilia cordata - Linde - Hochstamm 3xv, SU 18-20

Werden Grundstücke bereit, ist an jeder Grundstücksgrenze, die nicht bereits im Bebauungsplan eingegrünt ist, eine mindestens 2-reihige Eingrünung mit den Arten und Größen wie im Bebauungsplan genannt, durchzuführen. → z.B. je Grundstück 10 x 10 m.

**2.830** Zeitpunkt der Pflanzung:

Die geforderte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Nutzungsbeginn des entsprechenden Baustückchens fertiggestellt sein.

**2.840** Zusammen mit den Baumängigen sind qualifizierte Freiflächegestaltungspläne einzureichen, die die Bepflanzung, Wegbefestigung, Einzäunung, Parkplatzgestaltung usw. enthalten.

**2.900 Sonstiges**

Soweit eine Verstärkung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse oder wegen der Abfluhbelastung nicht möglich oder zulässig ist, ist es in geeigneter Weise zu sammeln und über eine Regenwasserkanalisation mit Rückhaltebecken gefresselt in den Vorfluter abzuleiten.

**2.920** Die Stromverleittakten sind in die Einfriedung zu integrieren.

**3.000 Hinweise**

- — — — — bestehende Grundstücksgrenzen
- — — — — aufzulösende Grundstücksgrenzen
- — — — — vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 174 z.B. Flurnummer
- ▨ bestehende Wohngebäude
- ▨ bestehende gewerbliche Gebäude u. Nebengebäude
- bestehender Wald
- — — — — aufzulösende elektrische Freileitung

Es wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DStGH unterliegen.

**2.840** Zusammen mit den Baumängigen sind qualifizierte Freiflächegestaltungspläne einzureichen, die die Bepflanzung, Wegbefestigung, Einzäunung, Parkplatzgestaltung usw. enthalten.

**2.900 Sonstiges**

Soweit eine Verstärkung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse oder wegen der Abfluhbelastung nicht möglich oder zulässig ist, ist es in geeigneter Weise zu sammeln und über eine Regenwasserkanalisation mit Rückhaltebecken gefresselt in den Vorfluter abzuleiten.

**2.920** Die Stromverleittakten sind in die Einfriedung zu integrieren.

**3.000 Hinweise**

- — — — — bestehende Grundstücksgrenzen
- — — — — aufzulösende Grundstücksgrenzen
- — — — — vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 174 z.B. Flurnummer
- ▨ bestehende Wohngebäude
- ▨ bestehende gewerbliche Gebäude u. Nebengebäude
- bestehender Wald
- — — — — aufzulösende elektrische Freileitung

Es wird darauf hingewiesen, daß Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommen, der Meldepflicht nach Art. 8 DStGH unterliegen.

**6. Ausfertigung**

**GEMEINDE HALTING**  
Landkreis Rosenheim

**BERAUUNGSPLAN NR. 12  
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG**

**GEWERBEGEBIET GRABEN**

M = 1 : 1000

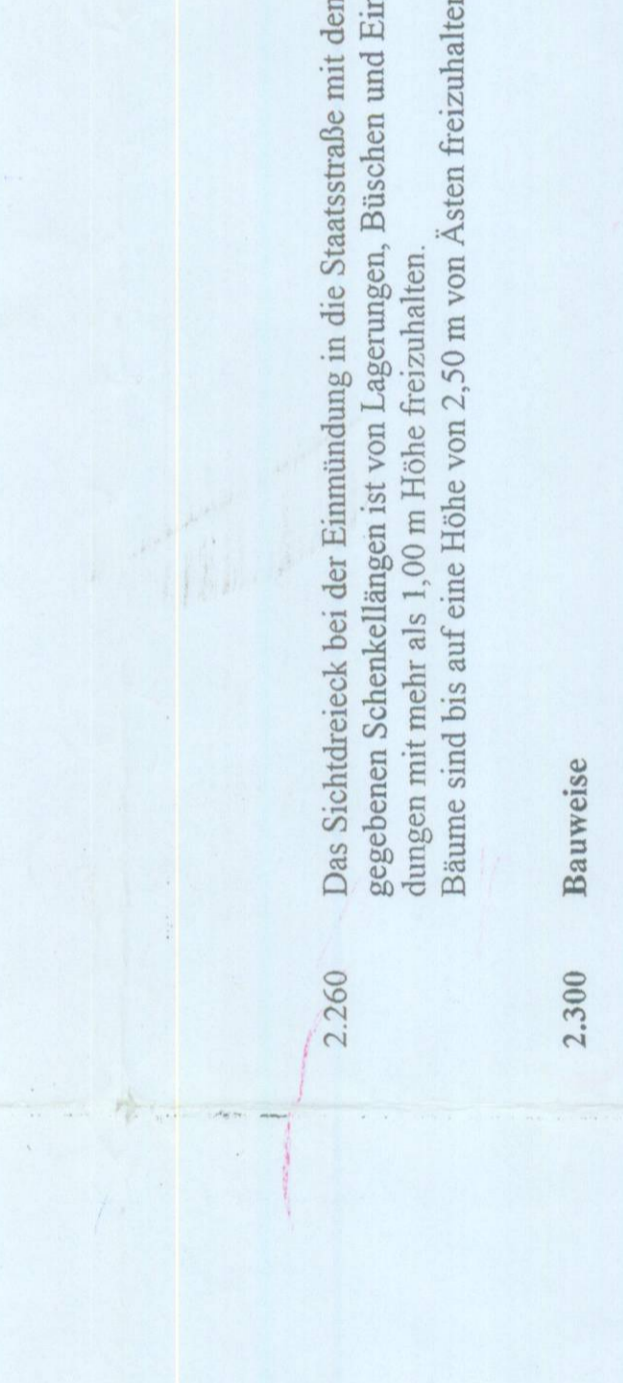
Rosenheim, den 11.08.1997  
Landratsamt Rosenheim  
LAWS  
Stadtm, RA

Halting, den 05.03.1998  
Gemeinde Halting  
(Altmert)  
1. Bürgermeister

**Fortlegungsdaten:**  
Vorentwurf: Okt. 1990  
Entwurf: Jan. 1991  
geändert: 17.07.1997/  
11.08.1997  
überarbeitet: 05.11.1997/10.12.1997

**PLANUNG:**  
Architekturbüro  
Ludwig Labonte  
Dipl.-Ing. Architekt  
Hochplatenstr. 20  
83026 Rosenheim  
Tel. 08651/69091

**GRÜNORDNUNG:**  
Huber Planungs-GmbH  
Anton Huber  
Dipl.-Ing. (FH) - Landschaftsarchitekt  
Eibertsstr. 7  
83026 Rosenheim  
Tel. 08651/69091



**Fortlegungsdaten:**  
Vorentwurf: Okt. 1990  
Entwurf: Jan. 1991  
geändert: 17.07.1997/  
11.08.1997  
überarbeitet: 05.11.1997/10.12.1997

**PLANUNG:**  
Architekturbüro  
Ludwig Labonte  
Dipl.-Ing. Architekt  
Hochplatenstr. 20  
83026 Rosenheim  
Tel. 08651/69091

**GRÜNORDNUNG:**  
Huber Planungs-GmbH  
Anton Huber  
Dipl.-Ing. (FH) - Landschaftsarchitekt  
Eibertsstr. 7  
83026 Rosenheim  
Tel. 08651/69091