



**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO)
    - Sondergebiet (SO)** (§ 11 Abs. 2 BauNVO) Zweckbestimmung: Freizeitgelände und Naturerlebnisweiher. Dieses Sondergebiet dient der Erholung und der Freizeitgestaltung durch sportliche und spielerische Aktivitäten für Vereine, Familien, Gruppen und Einzelpersonen in naturnaher Umgebung und Nutzung des Naturerlebnisweihers.
      - Auf den durch Baugrenzen festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig:
        - Zulässig sind Anlagen mit Schank- und Speisewirtschaft, die der Versorgung der Badegäste dienen, Erste-Hilfe-Station (Wasserwacht), sanitäre Anlagen (WC/Duschen).
        - Zulässig sind Anlagen mit multifunktionalen Mehrzweckräumen, die dem Betrieb und der Versorgung des Freizeitgeländes dienen.
      - Innerhalb der durch Sport- und Spielanlagen festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen zulässig:
        - Zulässig sind folgende Sportanlagen mit Einzäunung:
          - Volleyballfeld 30 m x 16 m; mit einer zulässigen Einzäunung von maximal 4,0 m
          - Bolzplatz 100 m x 65 m; mit einer zulässigen Einzäunung von maximal 5,0 m
        - Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen, für den Betrieb eines Skateparks
      - Innerhalb und außerhalb der durch Sport- und Spielanlagen festgesetzten Flächen sind folgende Nutzungen und bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Fläche von 200 qm zulässig:
        - Zulässig sind Anlagen und Nebenanlagen, die der Versorgung des Freizeitgeländes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
        - bauliche Anlagen wie ein Infopavillon im Bereich der Parkflächen, sowie Pavillons im Bereich des Badebereichs,
        - fernmelde-technische Nebenanlagen, sowie Anlagen für erneuerbare Energien und Gebäude und Anlagen der Abfallbeseitigung.
        - Zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze, die dem Betrieb und der Versorgung des Freizeitgeländes dienen.
    - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 21a BauNVO)
 

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen festgesetzt durch:

      - die maximal zulässige Grundfläche
      - die Höhe der baulichen Anlage
      - Maximal zulässige Grundfläche (§16 Abs. 2, 1. BauNVO)
 

Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundfläche als Höchstgrenze.
      - Höhe baulicher Anlagen - maximale Wandhöhe gÜNN (§ 16 (2) 4. BauNVO)
 

Die Höhe baulicher Anlagen wird definiert durch die maximale Wandhöhe [WHÜNN] (siehe Planeinschrieb). Die Höhe wird gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe über Normal Null bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern an der Traufseite) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern und Dachterrassen).
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
      - Als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden Wirtschafts- und Versorgungswege, sowie öffentliche Parkflächen, entsprechend der Plandarstellung festgesetzt.
      - Freilufttheater, Erschließungswege, Parkflächen und Parkplatzerweiterung, sowie Fuß- und Radwege sind wasserundurchlässig herzustellen, soweit nicht eine andere Befestigung aus betriebstechnischen Gründen zwingend erforderlich ist.
      - Eine von der Plandarstellung geringfügige Abweichung der Fuß- und Radwege nach Maßgaben eines detaillierteren Ausbauplanes ist zulässig.
    - Grünflächen und Grünordnung**
      - Allgemeine Begrünung und Bepflanzung**

Der zu erhaltende Baumbestand ist durch Planzeichen festgelegt. An den gekennzeichneten Stellen sind hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von 18/20, Höchststamm 3x verpflanzt, anzupflanzen. Folgende Arten sind zu verwenden: Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn, Carpinus betulus - Hainbuche. Für das Nachpflanzen abgängiger Bäume wird auf die Artenliste des ursprünglichen Bebauungsplanes verwiesen.
      - Öffentliche Grünflächen
 

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind der Erholung dienende Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen wie, Bepflanzungen, Liegewiesen, Spielwiesen, Sport- und Spielanlagen (Volleyball, Bolzplatz, Skatepark) mit dazugehörigen Einrichtungen, einem naturnahem Amphitheater, sowie Nebenanlagen wie Bänke, Spielgeräte, Papierkörbe, Beschilderungen, usw. zulässig.

Bei einer überlagerten Festsetzung für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 BauGB Nr. 20 ist die Betretung und Freizeitznutzung nicht zulässig.
  - Eingriffsregelung**

Es kommt das Vorgehen nach dem Leitfaden zur Eingriffsregelung (2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StLMU) zur Anwendung. Lage und Bilanzierung der Ausgleichsflächen ist im Plan 'Eingriff - Ausgleich' in der Begründung dargestellt. Damit ist der Eingriff vollständig ausgeglichen. Flächen für Naturentwicklung, die bereits während der zeitlich vorgelagerten Kiesabbau- und Rekultivierungsphase entstanden sind, wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach den Vorgaben aus früheren Genehmigungen zwischenbilanziert. Sowohl Flächen mit früheren Festsetzungen für Naturschutz als auch zusätzlich entwickelte Flächen werden mit den überlagerten Festsetzungen gemäß §9 BauGB Nr. 20 langfristig gesichert (siehe Plan: Eingriff - Ausgleich). **Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Flächen mit Festsetzungen gemäß §9 BauGB Nr. 20:** Allgemein gilt: Das Betreten der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist nicht zulässig und wird durch Maßnahmen zur Besucherlenkung mit Hilfe entsprechender Hinweistafeln in der Art eines Naturlehrpfades geregelt. Maßnahmen zur Boden-Melioration (z.B. Umbruch etc.) sind zu unterlassen. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden. **Wasserfläche und Uferbereiche mit Zweckbestimmung Naturschutz:** Die durch Damm abgeschirmte, nischenreiche Flachwasserzone über kies-lehmnigen Rohboden wird der freien naturnahen Entwicklung überlassen und von Freizeitnutzung und fischereilicher Nutzung freigehalten. Ein Fischbesatz ist unzulässig. **Südexponierter und südwestexponierter Trockenstandort :** Die Rohbodenstandorte werden nach Bedarf auf Teilflächen in mehrjährigen Abständen entbuscht. Der offene Charakter ist zu erhalten und möglicherweise auftretende Neophyten sind zu entfernen. **Südexponierter Waldrand:** Der Streifen mit Intensiv-Grünland und Brennnesselfur soll zu einem nicht gedüngten 'artenreichen' südexponierten Waldrand mit Hochstaudensaum entwickelt werden. Nach einer vorübergehenden Aushagerungsphase von 3 Jahren mit 2 - maliger Mahd mit Abfuhr des Mahdgutes wird die Pflege langfristig auf eine Herbstmahd im 2-jährigen Rhythmus auf wechselnden Teilflächen im südlichen Randstreifen umgestellt. Das Mahdgut ist abzufahren. **Flächen für Wald mit Zweckbestimmung Naturschutz:** Die in eine größere Waldfläche eingebundenen nach den Rekultivierungsvorgaben angelegten Gehölze werden der ungelinkten Entwicklung überlassen. Hohe Anteile an liegendem und stehendem Totholz sind erwünscht.
- Entwässerung**

Das Wasser der Dränagen des Bolzplatzes, Beachvolleyballplatzes und Skateplatzes wird in Sickerschächten versickert; durch den Aufbau der Rasentragschicht des Bolzplatzes wird die Ableitung verlangsamt. Düngung der Rasenspielfläche: organisch-mineralisch (max. Aufwandmenge 180 g/Jahr/qm; davon 20g/Jahr/qm Stickstoff, 10g/Jahr/qm Phosphor und 12g/Jahr/qm Kali). Die angegebenen Düngermengen sind in 5-6 Teilgaben aufzubringen. Anfallendes Schmutzwasser wird in die Kanalisation eingeleitet.

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - SO: Sondergebiet (SO) (§ 10 Abs. 2, BauNVO) Zweckbestimmung Freizeitgelände und Naturerlebnisweiher
  - GR 280: maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern
  - WHÜNN: Wandhöhe wird gemessen ab der festgesetzten Bezugshöhe über Normal Null bis zum gedachten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei geneigten Dächern an der Traufseite) oder bis zum oberen Abschluss der Wand (bei Flachdächern und Dachterrassen)
- Überbaubare Grundstücksflächen**
  - Baugrenzen
- Flächen für Sport und Spielanlagen**
  - BP: Sportanlagen, Bolzplatz
  - BY: Sportanlagen, Volleyball
  - SK: Sportanlagen, Skatepark
- Verkehrsflächen**
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - P: Öffentliche Parkfläche
  - W/V: Wirtschafts- und Versorgungswege
  - Einfahrt
- Freiflächen und Grünordnung**
  - Öffentliche Grünflächen
  - Badeplatz, Freibad
  - Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - Massnahmen siehe textliche Festsetzungen Pkt. 2. Eingriffsregelung
  - anzupflanzende Bäume
  - zu erhaltender Baumbestand
- Wasserflächen**
  - Wasserflächen
- Flächen für Landwirtschaft und Wald**
  - Flächen für die Landwirtschaft
  - Flächen für Wald
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Fußweg
  - Zaunlinie zur Einzäunung Sportanlagen
  - Flutlichtmast, zulässige Lichtpunkthöhe 16m

**HINWEISE DURCH PLANZEICHEN**

- Sichtdreieck / Sichtfeld V 100, Schenkellänge l = 200m
- Grundstücks- / Katastergrenzen mit Flurstücksnummern
- Höhenschichtlinien aus digitalem Geländemodell (2,5m Schichten)
- markante Böschungs- und Hangkanten
- Bemaßung in m
- Versorgungseinrichtung 20-KV-Freileitung

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.07.2011 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Halfting Nr. 8 im vereinfachten Verfahren beschlossen.

Auslegung und Behörden / Trägerbeteiligung: Der Entwurf, der 4. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.06.2012 wird mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB vom öffentlich ausgelegt und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. 27.06.2012 bis 27.07.2012

Die Gemeinde Halfting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 4. Änderung des Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Die amtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB, erfolgte durch Anschlag an den Ortstafeln am .....

Der geänderte Bebauungsplan wird seit dem zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. ....

Die Änderungen des Bebauungsplanes sind mit der Bekanntmachung, also ab dem wirksam. ....

Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs.1 sowie § 44 Abs. 3 BauGB wurde hingewiesen.

(Siegel)

Halfting, ..... (Datum)

Peter Böck  
1. Bürgermeister der Gemeinde Halfting

**Bebauungsplan Nr. 8 'Freizeitgelände und Naturerlebnisweiher Halfting' mit integriertem Grünordnungsplan 4. Änderung**

*Überarbeitungsfassung im Zuge der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Die Planzeichnung ersetzt die Original-Planzeichnung mit dem Datum 14.01.1974, 24.11.1983 und 23.03.1992*

Planfassung vom 25.10.2012

Als Satzung beschlossen am .....

Bekanntmachung am .....

Maßstab: 1:1.000

Gemeinde Halfting  
Wasserburger Str. 1  
83128 Halfting

Telefon : 08055 9053-0  
E-Mail : vg@halfting.de

Halfting, ..... (Datum)

(Siegel)

Peter Böck  
1. Bürgermeister der Gemeinde Halfting