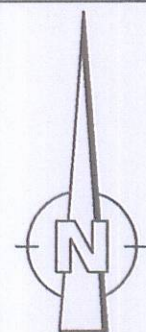




10. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „AM BERG“

GEMEINDE HALFING - LANDKREIS ROSENHEIM



1:1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Halfing, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (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
- ▲ Zufahrt
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen
- Bäume und Sträucher zu pflanzen (Standortvorschlag)
- 18,0 Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)
- Firstrichtung

B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Bestehende Flurnummer (z.B. 301/6)
- Vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Baukörper Garagen
- Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne

C) Festsetzung durch Text

- Art der baulichen Nutzung**
 - Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgelegt. Nicht zulässig sind Nutzungen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ)
Zulässig ist eine GRZ von maximal 0,25. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (z.B. Zufahrten und Garagen) bis zu einer GRZ von maximal 0,50 überschritten werden.
 - Vollgeschosse und Geschossflächenzahl (GFZ)
Zulässig sind zwei Vollgeschosse und eine GFZ von maximal 0,4.
 - Seitliche Wandhöhe (WH)
Die WH darf maximal 5,90 m betragen. Die WH der Garagen und Nebengebäuden darf maximal 3,00 m betragen.
Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der fertigen Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (FFOKEG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Die FFOKEG darf maximal 0,50 m über der Straßenoberkante liegen, in der Achse des jeweiligen Gebäudes, und bei Hanggebäuden bezogen auf die Talseite des Gebäudes.
- Baugestaltung**
 - Wohneinheiten**
Für Einzelhäuser sind maximal drei Wohneinheiten, für Doppelhäuser maximal zwei Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
 - Hauptgebäude**
Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper zulässig. Das Seitenverhältnis der Baukörper muss wenigstens 4:5 betragen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.
Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig. Der Außenputz ist in einer flächigen Art auszuführen. Die Tür- und Fensteröffnungen müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Wandfläche stehen, die Wandfläche muss dabei deutlich überwiegen. Grundsätzlich sind nur klare stehende Öffnungsformate zu wählen. Größere Öffnungsflächen sind symmetrisch zu unterteilen. Ausnahmen können in ökologischer Bauweise zugelassen werden.
 - Dachgestaltung**
Zulässig sind nur Satteldächer, mit einer Neigung von 20 bis 27°. Die Dachüberstände betragen am Ortgang 1,00 bis 1,50 m, und an den Traufseiten mindestens 0,90 m. Dachgauben sind ab einer Neigung von 27° und bis eine Breite von maximal 1,50 m zulässig. Negative Dachgauben sind unzulässig. Je Einzelhaus/Doppelhaushälfte ist ein Quer- oder Standgiebel auf einer Dachseite mit einer Breite von maximal 1/3 der Gesamtgebäudelänge zulässig. Der Querfirst muss dem Hauptfirst mit einer Höhendifferenz von mindestens 40 cm untergeordnet sein.
Als Dacheindeckung werden nur kleinteilige rote oder braune Dachziegel bzw. Betondachsteine zugelassen.

- Doppelhäuser**
Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung und der Gestaltung und Farbgebung einander anzupassen.
- Garagen**
Garagen müssen mindestens 5,00 m vom Straßenrand zurückgesetzt werden.
- Nebengebäude**
Die Errichtung von Nebengebäuden, ausgenommen Garagen, gleichwohl ob bauaufsichtlich Genehmigungspflichtig oder nicht, ist, soweit die Planung solche nicht ausdrücklich vorsieht mit maximal 12 m Grundfläche zulässig.
- Höhe Rohfußbodenoberkante**
Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 25 cm über der Straßenoberkante der jeweiligen Zufahrtsstraße auf Höhe der Gebäude zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z.B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).
- Parzellengestaltung**
 - Grünordnung**
Für alle Grundstücke ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten. Es sind nur heimische standortgerechte Gehölze zulässig.
 - Vor- und Stellplätze**
Für jede Wohneinheit sind mindestens 2 Stell- oder Garagenplätze zu errichten. Die Zufahrten zu den Garagen und die Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden; bituminöse Befestigung ist unzulässig. Die Zufahrten zu den Garagen sind von Zäunen freizuhalten.
 - Einfriedungen**
Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,00 m gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche sein. Entlang öffentlicher Straßen ist die Einfriedung mit mindestens 0,50 m von der Grundstücksgrenze abzusetzen. Durchlaufende Betonsockel und Mauern oder Säulen aus Beton sind untersagt. Bei Anbringung von Maschendrahtzaun im Straßenbereich ist eine Hinterpflanzung erforderlich.

D) Textliche Hinweise

- Geländeänderungen und Freiflächen**
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen. Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Jedem Bauantrag ist eine genaue Geländeaufnahme beizufügen.
- Niederschlagswasser**
Niederschlagswasser von privaten Dach-, Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sicherschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.
Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z.B. TREN OG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).
- 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 Schlammaustritt und Erosionen. 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. Für mehr Information, siehe die Hochwasserschutzfibel des Bundesbauministeriums. Nachtteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes). Es dürfen keine Geländeänderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen..
- Denkmalschutz**
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht des Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörden gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.
- 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 von den Anwohnern zu dulden. Es wird empfohlen diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
- Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH**
Es wird darauf hingewiesen, dass sich Versorgungseinrichtungen der Bayerwerk Netz GmbH innerhalb des Geltungsbereiches befinden. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb dieser Einrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.02.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...~~8.03.19~~... ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~2.1.02.19~~... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~2.3.04.19~~... bis ~~2.4.05.19~~... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~2.1.02.19~~... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ~~2.3.04.19~~... bis ~~2.4.05.19~~... öffentlich ausgelegt.
erneute Auslegung u. Trägerbeteiligung v. 02.04.19 - 16.07.2019
- Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom ~~1.8.07.19~~... den Bebauungsplan in der Fassung vom ~~2.5.06.19~~... gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Halfing, den ...~~1.8.07.19~~...

Bürgermeister, Peter Böck

5. Ausgefertigt

Gemeinde Halfing, den ...~~1.9.07.19~~...

Bürgermeister, Peter Böck

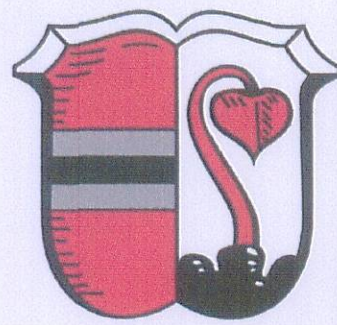
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ~~1.9.07.19~~... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. 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, den ...~~1.9.07.19~~...

Bürgermeister, Peter Böck

3. Ausfertigung

Gemeinde Halfing
Landkreis Rosenheim



10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Am Berg“

im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000
Fassung: 21.02.2019
geändert: 25.06.2019

Planung:



[Signature]
Datum, Unterschrift

Sonntagshornstraße 19
83278 Traunstein
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47
www.s-a-k.de
info@s-a-k.de

G:\1-2019-Projekte\2018\1-18-058\G-01\Bebauungsplan_1-18-058.dwg