

Original

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 5 "Am Hinterbach"

10. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
für das Grundstück Fl.Nr. 977/1 Gemarkung Halfing, Kastanienweg 10

BEGRÜNDUNG

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 21.09.2021

Entwurf: 23.09.2021

Entwurfsverfasser der 10. Änderung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091, Fax 37695  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

## **Begründung Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

### **zur 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Hinterbach" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

#### **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Halfing verfügt für den Bereich "Am Hinterbach" über einen rechtskräftigen Bebauungsplan vom 18. Oktober 2000 (7. Änderung).

Aufgrund eines Antrags zum Abbruch eines Wintergartens und Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 977/1 Gemarkung Halfing, Kastanienweg 10, dessen Planung vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB notwendig.

Aufgrund des o.g. Antrags sieht die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit aus städtebaulichen Gründen eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als notwendig an. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, auch für bestehende Bebauungspläne eine größere Nachverdichtungsmöglichkeit und damit mehr Wohnraum zu schaffen, um den bauplanungsrechtlichen Außenbereich weitestgehend schonen zu können. Die Gemeinde lehnt jedoch eine pauschale sinnlose Vergrößerung der Bauräume ab und wird weiterhin im Einzelfall nach ortsplanerischen und nachbarrechtlichen Gesichtspunkten Änderungen durchführen, wenn die einzelnen Bauwünsche bekannt sind.

#### **B. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

##### Grundlagen der Planung

Grundlage der Planung ist die rechtskräftige 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 "Am Hinterbach" vom 18.10.2000. Sie sieht für den Bereich der jetzigen Änderung bereits ein Baurecht vor. Dieses weicht von der Planung ab, da der geplante Anbau nicht im bisher festgesetzten Baufenster liegt. In der Bebauungsplanänderung wurde das Baufenster deshalb nach Süden vergrößert.

## C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Halfing im Nordosten des Ortes Halfing in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Erschließung erfolgt über den Kastanienweg.

Der Bereich ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Geplant sind der Abbruch eines Wintergartens und die Errichtung eines Anbaus an das bestehende Wohnhaus.

Des Weiteren ergaben sich folgende Änderungen:

- Dachüberstände und Freitreppen sind bis 2,0 m Tiefe, Terrassen bis 4,0 m Tiefe außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dachüberstände und Freitreppen außerhalb der Baugrenze müssen die gesetzlichen Abstandsflächen einhalten.  
Balkone sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, soweit sie sich im Rahmen des Art. 6 Abs. 6 Nr. 2 BayBO bewegen.
- Zulässig ist eine GRZ von maximal 0,30. Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (z.B. Zufahrten, Garagen und Gewächs- und Gartenhäuser) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von maximal 0,6 zulässig.
- Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes unter Ziff. 4 Dachgestaltung zu Dachüberständen über dem Balkon entfällt.  
Zulässig sind nur Satteldächer. Dachneigung 20° bis 27°. Dachterrassen sind von diesen Regelungen ausgenommen.
- Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes Ziff. 10 Seitliche Wandhöhe entfällt. Die Festsetzung 'Die Oberkante Fußboden EG darf max. 0,5 m über Straßenoberkante liegen' bleibt.
- Die bisherigen Festsetzungen unter Ziff. 2 Gebäudeform zu Wandflächen und zu Fensteröffnungen entfallen.
- Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Die Oberflächenentwässerung hat, soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung sind bereits vorhanden. Auf den Hochwasserschutz wird hingewiesen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

## D. Änderungsverfahren

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung des Bebauungsplanes, wird die Änderung nach § 13 BauGB durchgeführt. Es werden die Vorschriften nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB angewendet. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Halfing, 17. Dez. 2021

  
Regina Braun  
Erste Bürgermeisterin



Rosenheim, 23.09.2021



**Ausgefertigt**

**am - 4. Jan. 2022**

  
Regina Braun  
1. Bürgermeisterin  
der Gemeinde Halfing

