

Begründung

zur 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“

der Gemeinde Halfing
Landkreis Rosenheim

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“ weist auf der Flurnummer 479/6 mit einer Grundstücksgröße von 561 qm die Bebauung mit einem Einfamilienhaus und Garage aus.

Die Eigentümer beabsichtigen, zu dem Wohnhaus ein Nebengebäude mit Büroeinheit zu errichten.

Die Gemeinde Halfing beschließt, den Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern.

2. Planungsgrundlage

Grundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“

3. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Lage

Der Änderungsbereich liegt südlich der Sonnenstraße, Flurnummer 479/6, Gemarkung Halfing. Die Erschließung der Parzelle erfolgt über die Chiemseestraße.

Größe

Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst eine Fläche von 561 qm, die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

4. Bisherige Nutzung

Die Änderungsfläche wurde bisher als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

5. Erläuterung der Bebauungsplanänderung

Erschließung

Keine Änderung, erfolgt über die Chiemseestraße.

Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“ wurde auf dem Grundstück eine Wohneinheit mit Garage ausgewiesen. Die Bebauung dieses Grundstück soll jetzt zusätzlich mit einem Nebengebäude mit Büroeinheit geplant werden.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl von 0,22 auf 0,3 und die Geschößflächenzahl von 0,44 auf 0,50 erhöht. Desweiteren gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“.

Höhenentwicklung

Auf Grund der Lage und der bestehenden Nachbargebäude wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit maximal 2 Vollgeschosse für die Wohneinheit und maximal ein Vollgeschoss für das Nebengebäude mit Büroeinheit festgesetzt.

6. Immissionsschutz

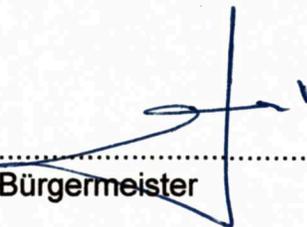
Durch die geplante Bebauung kann auf Maßnahmen zum Immissionsschutz verzichtet werden.

7. Baugestaltung

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Sonnenstraße“.

Gemeinde Halfing, den 20.08.2018

28.08.18


1. Bürgermeister



PLANUNGSBURO
HOCHBAU - ENTWURF - PLANUNG - BAULEITUNG
BAUING. FERDINAND LEUTNER
KLAUSENSTR. 15 - 88233 BERNAU/CH

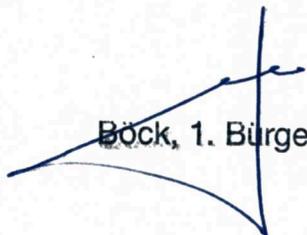

Entwurfsverfasser



Ausgefertigt

am

28.08.18


Böck, 1. Bürgermeister



2