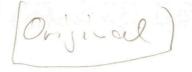
______. Ausfertigung



BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan H i r s c h w a n g

der Gemeinde Halfing



Planung:

Architekturbüro Ludwig Labonte jun. Dipl.Ing.Architekt Hochplattenstr. 20 8200 Rosenheim Tel. 08031/69091

Stand: 27.01.1992 Ergäuzt: 17.09.1992

1. Anlaß und Ziel der Planung

Durch den Verkauf von Grundstücken wurde die Aufstellung eine Bebauungsplanes notwendig, um damit die ortsplanerisch – räumliche Entwicklung und Ordnung zu sichern.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde hat seit November 1964 einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan; ein neuer wird derzeit von der Ortsplanungsstelle aufgestellt.

Der Sportplatz ist im Flächennutzungsplan als Sportplatzgelände dargestellt. Dagegen ist das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) im alten Flächennutzungsplan noch als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Dieser Bereich, der überwiegend Wohnbebauung vorsieht, dient dem dringenden Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Die Ausweisung im neuen Flächennutzungsplan kann daher nicht abgewartet werden, sodaß für diesen Bereich das Verfahren nach dem Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz (WoBauErlG) anzuwenden ist.

3. <u>Lage</u>, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt innerhalb des Ortes Halfing und ist von einer gemischten Nutzung (überwiegend jedoch Wohnen) umgeben. Bis auf die Hangkante im Westen - abfallend von West nach Ost um ca...7...m - ist das Gelände eben. Der Untergrund ist tragfähig.

4. Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die ausgebaute Irlacherstraße ausreichend erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine neuzuerstellende Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für LKW.

5. Ver- und Entsorgung

Die anfallenden Schmutzabwässer werden durch ein noch zu erstellendes Kanalnetz der neuen vollviologischen Kläranlage zugeführt.
Die unverschmutzten Oberflächenabwässer werden unmittelbar in den Untergrund eingeleitet.

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Halfing gesichert. Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim. Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Isar-Amperwerke.

6. Art und Maß der Nutzung - städtebauliches Konzept

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ohne Anlagen nach Abs. 2 Nr. 2, sowie Abs. 3 und als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ohne Anlagen nach Abs. 2 Nr. 7 und 8, sowie Abs.3 festgesetzt.

Aus Immissionsschutzgründen wird ein Mischgebiet zwischen der Sportplatzanlage, einer bestehenden nahegelegenen Schreinerei im Westen und dem allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, sowie bei Parzelle 9 die Wohnnutzung im Erdgeschoß nicht erlaubt.

Die augelockerte offene Bebauung entspricht der örtlichen Bauweise in diesem Bereich.

Der Verlauf der Geländestufe im Westen bestimmt die Gebäudestellung (behutsame Anpassung der einzelnen Gebäude an die Höhen- und Hanglage) und damit auch das innere Erschließungskonzept. Mit der Einbeziehung der Hangkante als Baugrund wird eine insgesamt großzügigere Erschließung und in Verbindung mit der hofartigen Ausweitung der Straßenräume eine lockere Raumbildung erreicht.

7. Flächenbilanz

Planungsgebiet ca. 24.500 $m^2 = 100 %$

davon entfallen auf.

Sportplatzgelände inkl. Gebäude ca. 12.800 m² = 52.2%

Verkehrsflächen gesamt

davon Bestand: 500 m^2 davon neu : 880 m^2 ca. $1.380 \text{ m}^2 = 5.7\%$

Nettobauland (inkl. Bestand) ca. 10.320 m² = 42,1%

8. Grünordnung

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand am westlichen Baugebietsrand ist aufgenommen. Die Neupflanzung von Einzelbäumen dienen einer dorfgerechten Durchgrünung.

Die weitere Grünordnung wird in Verbindung mit den Bauanträgen über qualifizierte Freiflächengestaltungspläne festgelegt.

Halfing, den 27. Jan. 1992

Rosenheim, den 27.0197

M. Models

Architekt

Bürgemeister

Erganzung siehe Bl. 4

Ergänzung der Bebauungsplan-Begründung gemäß Gemeinderatsbeschluß vom 17.09.92: Bei Ziffer 6 wird nach dem zweiten Satz eingefügt: Die Nutzung der Parzelle 7a wird mit einem nichtstörenden Gewerbebetrieb und die Parzelle 9 im Erdgeschoß mit Praxen bzw. Büros und etwa erforderlichen Wohnräumen festgesetzt nach § 9 BauNVO.

Folgende Ziffer 9 wird neu als Hinweis eingefügt:

Beim Bau der Erschließungsstraße und Kanalisation ist das Aushubmaterial an Ort und Stelle wieder einzubauen. Vor Wiedereinbau sind die Fremdstoffe mit Bagger bzw. per Hand auszusortieren und auf eine genehmigte Mülldeponie zu verbringen. Beim Aushub für die geplanten Wohngebäude ist ebenfalls zu sortieren. Der unbelastete Aushub sowie der saubere Bauschutt können in der Kippe der Gemeinde Halfing abgelagert werden.

Die vorstehend genannten Baumaßnahmen sind dem Landratsamt Rosenheim und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim mindestens eine Woche vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Bei Auffinden von Sondermüll, wie z.B. Öle und Lacke, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.

Es wird darauf hingewiesen, daß sich das Landratsamt Rosenheim vorbehalten hat, weitere Auflagen während der Baumaßnahmen anzuordnen.

Halfing, den 17.09.1992

meinde Halfing

Gerd G. Ernst, 1.Bürgermeister

Rosenheim,

Stadler, RAmtm