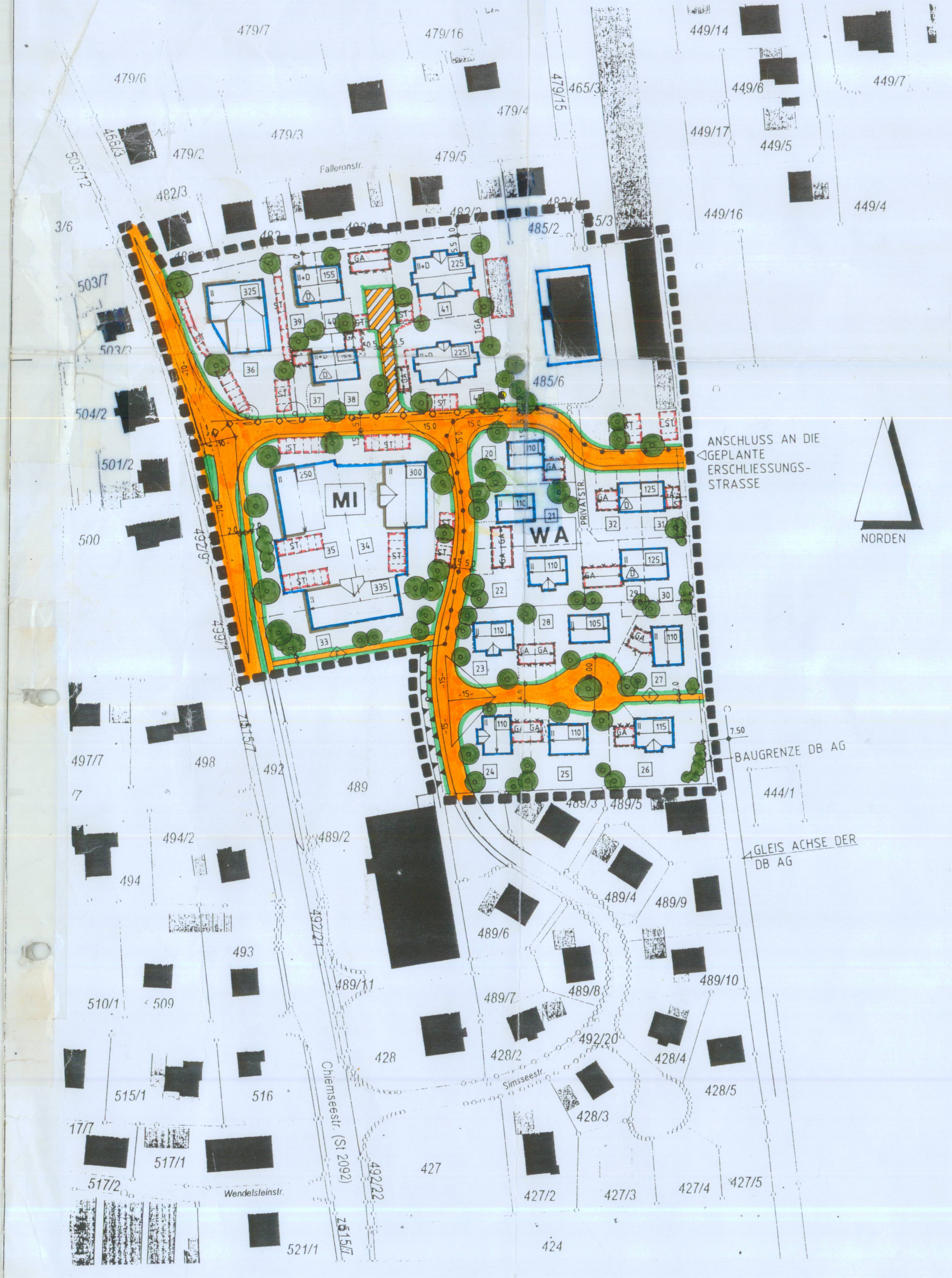

Bebauungsplan Nr. 18 "Östlich der Chiemseestraße II" in Halfing

Die Gemeinde Halfing erlässt aufgrund

- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO 90)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanzV 90)
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

in der jeweils letztgültigen Fassung diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

1.000 Festsetzung durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:

WA — Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

MI — Mischgebiet nach § 6 BauNVO

Grenze zwischen WA und MI

Baugrenzen

Sicherheitsabstand zur Bahn 7,50 m

max. zulässige Gebäudehöhe 5,90 m im WA.
Als Gebäudehöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bis OK Dachhaut an der maßgeblichen traufseitigen Außenwand

Parzelle 36:
max. zulässige Gebäudehöhe 6,50 m im MI
Parzelle 37 – 40:
max. zulässige Gebäudehöhe 6,00 m im MI.
Parzelle 41, 42:
max. zulässige Gebäudehöhe 7,00 m im MI.
Als Gebäudehöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im Erdgeschoss bis OK Dachhaut an der maßgeblichen traufseitigen Außenwand

D — nur Doppelhäuser zulässig

Garagen und Stellplätze:

GA — Garagen

ST — Stellplätze möglich

TGA — Tiefgarage

Verkehrsflächen:

Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen

Linksabbieger mit begrünter Verkehrsinsel

Straßenbreite 6,50 m, davon 4,50 m asphaltiert als Fahrbahn mit 0,50 m Granit-Regenrinne und 1,50 m als Gehweg für die öffentlichen Versorgungsleitungen (Telekom, Post usw.) - gilt nicht für die Staatsstraße -

Fahrrad- und Fußweg 2,00 m breit bei Staatsstraße 1,50 m bis 2,00 m breitem Grünstreifen

verkehrsberuhigter Bereich

Sonstiges:

neu zu pflanzende Bäume

Sichtdreieck

Firstrichtung

Firstrichtung wahlweise

Transformatorhäuschen

Versorgungsleitung unterirdisch 20 KV-Kabel EON

Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen (Schallschutzwall und Schallschutzwand) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6

2.000 Festsetzungen durch Text

2.100 Maß der baulichen Nutzung

2.110 Festsetzung der überbaubaren Grundflächen im WA und MI:

Parzelle 20	WA	110 m²
Parzelle 21	WA	110 m²
Parzelle 22	WA	110 m²
Parzelle 23	WA	110 m²
Parzelle 24	WA	110 m²
Parzelle 25	WA	110 m²
Parzelle 26	WA	115 m²
Parzelle 27	WA	110 m²
Parzelle 28	WA	105 m²
Parzelle 29	WA	63 m²
Parzelle 30	WA	63 m²
Parzelle 31	WA	63 m²
Parzelle 32	WA	63 m²
Parzelle 33	MI	335 m²
Parzelle 34	MI	300 m²
Parzelle 35	MI	250 m²
Parzelle 36	MI	325 m²
Parzelle 37	MI	78 m²
Parzelle 38	MI	78 m²
Parzelle 39	MI	78 m²
Parzelle 40	MI	78 m²
Parzelle 41	MI	225 m²
Parzelle 42	MI	225 m²

2.120 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Geringfügige Überschreitungen dieser Baugrenzen für untergeordnete Anbauelemente als Vorbauten im Sinne des Art. 6 Abs. 3 BayBO sind gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO zulässig.

2.200 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

2.210 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 BauNVO).

2.211 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 der BayBO. Abweichungen durch Planzeichenfestsetzungen sind zulässig.

2.212 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.213 Das Maß der baulichen Nutzung darf nicht überschritten werden. Die Baugrenzen gewähren nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage der Gebäude im Grundstück.

2.214 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.300 Immissionsschutz

Für Wohnbebauung im MI, Parzellen 33 - 37 und 39 gilt:

Für die an den braun gekennzeichneten Fassaden und den entsprechenden Dachflächen angeordneten notwendigen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern ist für eine ausreichende Belüftung der Räume durch vorgebaute Wintergärten oder schallgedämmte Fenster bzw. Fassadenlüfter Sorge zu tragen.
Aufenthaltsräume sind durch technische Vorkehrungen so gegen Außenlärm zu schützen, dass ein Innenschallpegel von 30/25 dB (A) tags/nachts nicht überschritten wird.

Für die gewerbliche Nutzung im MI, Parzellen 33, 34, 35, 36 gilt:

Büro-, Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB (A) tags/nachts nicht überschritten wird.

2.400 Gestaltung

2.410 Dachgestaltung:

Im MI wird für Gebäude mit einer Gebäudebreite bis einschl. 15,0 m eine maximale Dachneigung von 25° festgesetzt. Bei einer Gebäude-breite von mehr als 15,0 m ist eine maximale Dachneigung von 20° zulässig. Für die Parzellen 41 + 42 wird die Dachneigung auf max. 24° - 27° festgelegt.
Im WA wird die Dachneigung für Wohngebäude auf 23° - 28° und die Dachneigung für Nebengebäude auf 17° - 28° festgesetzt.

Als Dacheindeckung dürfen nur rote oder braune kleinteilige Dachziegel oder Betondachsteine verwendet werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig. Quergiebel sind ab einer Mindestneigung des Hauptdaches von 25°, Dachgauben ab 28° zulässig.

Pro Gebäude und Dachseite ist maximal eine Gaube (maximale Breite 1,50 m) oder ein Quergiebel (maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge) zulässig. Bei Doppelhäuser sind maximal zwei Gauben auf maximal einer Dachseite zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für die Parzellen 41 und 42.

2.411 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, dass sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.

2.412 **Festlegung der Höhen ab Oberkante Erdgeschoss-Fußboden über NN:**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss Gebäude mittig max. 0,50 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße liegen.

Im Mischgebiet (MI) darf die Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss Gebäude mittig max. 0,20 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße liegen. Dies gilt nicht für die Parzelle 36; hier darf die Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss Gebäude mittig max. genauso hoch liegen, wie der nächstgelegene Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße. Für die Parzellen 41 + 42 darf die Höhenlage des Fertigfußbodens Erdgeschoss Gebäude mittig max. 0,20 m unter dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt der Erschließungsstraße liegen.
Im Freistellungsverfahren nach Art. 70 BayBO ist der Planfertiger und Bauherr für die Einhaltung der so festgesetzten Höhenlage verantwortlich.

Das Gelände muss an die Nachbargrundstücke angepasst werden.
Aufschüttungen und Stützmauern sind nur bedingt zulässig. Diese sind bereits in der Eingabeplanung mit Nivellement einzureichen.
Die gegebene Geländeformation muss übernommen werden.
An den Randzonen des Baugebietes (3 m - Streifen) sind keine Geländeveränderungen zulässig.

2.500 Garagen und Stellplätze

2.510 Garagen sind in Abweichung von den Bestimmungen des Art. 6 BayBO auch in einem Abstand von 1,00 m zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig, wenn keine Grenzbebauung festgesetzt ist.

2.511 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offen zu halten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material auszustatten, z.B. Schotterung, Schotterrasen oder Pflasterungen mit Rasenfugen oder wasserdurchlässigem Plattenmaterial.

2.512 Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgelegt, bei Gewerbe nach Art. 52, Anh. 86 BayBO.

2.513 Nebengebäude sind zulässig:
12 m² überdachte Grundfläche inkl. Vordach
25 m³ umbauter Raum
Die Nebengebäude sind entweder in Verbindung zu den Garagen zu planen (als profilgleiche Anbauten) oder in jeweiliger Abstimmung mit dem Nachbarn als profilgleiche Grenzgebäude in einheitlicher Form und Gestaltung.

2.600 Einfriedungen

Es sind nur Einfriedungen sockellos als Holzzäune mit Hecken aus einheimischen Gehölzen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
Einfriedungen zwischen den Grundstücken, nicht entlang von öffentlichen Straßen und Wegen, können auch als Maschendrahtzäune sockellos und als Hecken zugelassen werden.

Der Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Straßen beträgt mindestens 0,50 m zur Grundstücksgrenze der Erschließungsanlage.

Im Bereich der Garagenzufahrten benachbarter Grenzgaragen sind Einfriedungen unzulässig.

2.700 Sonstiges

2.710 Niederschlagswasser von Verkehrsflächen sowie von Dach- und Hofflächen muss im Rahmen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlags-wasserfreistellungsverordnung – NWFreiV)“ vom 01.01.2002 (GVBl Nr. 3/2000 S. 30) und der „Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)“ 12.01.2000 (AllMBl Nr. 3/2000 S. 84) versickert werden.

2.711 Die Unterbringung von Abfallbehältern auf der Straße oder den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist nicht zulässig. Sie sollten auf den fremder Sicht entzogenen Flächen und möglichst innerhalb von Gebäuden untergebracht werden.

2.712 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Anpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
Bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände sind unzulässig. Einzelbäume mit freier Durchsicht (mind. 1,50 m UK Baumkrone) können gepflanzt werden.

2.713 Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, dessen Seitenverhältnis mindestens 4 : 5 betragen muss.
Der First ist über die Längsseite des Gebäudes anzuordnen.

2.714 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe und Dachneigung einander anzugleichen. Die Dacheindeckung ist ebenfalls einvernehmlich abzustimmen und einheitlich herzustellen.

2.715 Der Dachüberstand bei dem Hauptgebäude an den Giebeln muss mindestens 0,90 m betragen, an den Traufen mindestens 1,00 m und über den Balkonen mindestens bündig abschließen.

2.716 Grelle Farben, sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Natursteinen sowie Glasbausteinen sind untersagt.

2.717 Die Stauräume vor den Garagen sind als mindestens 5,00 m tiefe Stellfläche auszubilden. Die Stauräume dürfen nicht eingezäunt werden, soweit im Bebauungsplan durch Baugrenzen nichts anderes festgesetzt ist.

2.718 Die Verteilerkästen sind in die Zäune zu integrieren.

3.000 Hinweise

bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

17 — Parzellennummer (als Beispiel)

345 — Flurnummer (als Beispiel)

bestehende Wohngebäude

bestehende Nebengebäude

3.100 Immissionen, die durch die normale landwirtschaftliche Betriebsführung entstehen, sind hinzunehmen.

3.200 Dieser Bebauungsplan wurde auf der Grundlage vervielfältigter katasteramtlicher Lagepläne (M = 1 : 1000) gefertigt. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

3.300 Das im Gebiet des Bebauungsplanes anfallende Schmutz- bzw. Abwasser wird über den bestehenden Schmutzwasserkanal der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

3.400 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies nach Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

3.500 Mögliche Emissionen von der Bahnstrecke Obing – Bad Endorf sind von den Grundanliegern zu dulden.

4.000 Grünordnung

Die Freiflächen im WA sind zu begrünen und mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
Auf je 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum anzupflanzen.
Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
Die Bäume sind bei Ausfall durch Neuanpflanzung zu ersetzen.

Die Hecken entlang der Straße dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

Bäume: zu pflanzende Bäume folgender Arten:
Laubbäume, Mindestgröße H. 3xv.
Stammumfang 14-16 cm
Obstbäume Hoch- oder Halbstamm,
Stammumfang 12-16 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Buche
Prunus avium	- Kirsche
Quercus robur	- Eiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Linde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

Sträucher: Geschlossene Strauchpflanzung, Pflanzabstand mindestens 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke.
Sträucher mindestens 60 - 150 cm hoch.

Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhaselnuß
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Heckenrose
Sambusus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball

Blühende Straucharten werden empfohlen.

Wandbepflanzung und Spaliere: Besonders bei freistehenden Garagen.

Auf Thujen und Koniferen entlang der Straße ist zu verzichten

Nach Bezugsfertigkeit usw. je nach Pflanzperiode ist die Bepflanzung sofort durchzuführen!

Zusätzlich ist bei allen Bauvorhaben im Mischgebiet zum Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

5.000 Bestimmungen der Deutschen Bahn AG

Obwohl das Grundstück der Deutschen Bahn AG nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 18 liegt, aber sich auf dem Gelände eine Gleisanlage befindet deren Inbetriebnahme noch nicht geklärt ist, sind folgende Bedingungen zu erfüllen.

5.100 Bauteile dürfen nicht in den benachbarten Bahngrund hineinragen.

5.101 Die Gleisanlagen dürfen nicht betreten werden. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist in geeigneter Weise zu verhindern. Das Grundstück ist, sofern keine natürlichen Abgrenzungen bestehen, zur Bahneigentumsgrenze hin mit einem mindestens 1.50 m hohen ohne Tür und Tor ausgeführten festen Zaun abzutrennen. Ein bestehender Zaun ist vom Bauwerber in stets einwandfreiem Zustand zu halten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einfriedung so zu gestalten ist das keine Kinder in die Gleisanlagen laufen können.

5.102 Nach § 906 BGB muss der Bauwerber, wenn er sich mit seinem Bau in den Einwirkungsbereich des Eisenbahnbetriebes hineinbegibt, die für die Grundstücke dieser Lage als ortsüblich anzusehenden Einwirkungen dulden.
In diesem Zusammenhang wird auf die Forderung des Bundes-Immissionsschutzgesetz (BimSchG), die durch den Bauherrn beachtet werden müssen, hingewiesen. Vorkehrungen gegen die Einwirkungen aus dem Eisenbahnbetrieb gehen zu Lasten des Bauherrn und sind bei der Planung zu berücksichtigen.

5.103 Die DB AG haftet nicht für Schäden, die durch den gegenwärtigen und dem im Rahmen einer höheren Streckenauslastung auftretenden Bahnbetrieb am Bauwerk selbst oder auf dem Baugrundstück entstehen.

5.104 Aufwendungen, die der DB AG im Zusammenhang mit der Baumaßnahme entstehen, sowie der Ersatz von Schäden, die unmittelbar oder durch Ansprüche Dritter entstehen, gehen zu Lasten des Bauwerber.

5.105 Anfallendes Dach- und Oberflächenwasser, sowie sonstige Abwässer dürfen nicht auf DB AG-Grund abgeleitet oder zum Versickern gebracht werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers darf nicht beeinträchtigt werden. Auffüllarbeiten sind so auszuführen, dass das Regenwasser nicht in Richtung Bahngelände abgeleitet wird.

5.106 Pflanzen dürfen nur in einem Abstand zur Grundstücksgrenze gepflanzt werden, die der zu erwartenden max. Wuchshöhe entspricht. Um Betriebsgefährdungen durch Baumstürze vorzubeugen, ist strikt zu beachten, dass die Endwuchshöhe der anzupflanzenden Bäume stets geringer sein muss, als deren Abstand zum Regellichtraum des nächstgelegenen Gleises oder zur Achse der Fahrleitungsmasten. Bepflanzungen müssen bei jeder Jahreszeit und Witterung einen Sicherheitsabstand von 2,50 m von unten und 1,50 m seitlich zu spannungsführenden Teilen aufweisen. Erforderliche Rückschnitte sind rechtzeitig durchzuführen. Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§823 ff BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen, die ihm auferlegt, erkennbare Mängel an vorhandenen Pflanzen auf eigene Kosten abzustellen. Der Grundstückseigentümer hat die volle zivil- und strafrechtliche Verantwortung für eventuelle Unfälle und damit verbundene Personen- und Sachschäden zu tragen.

5.107 Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplante Baumaßnahme und das Betreiben der baulichen Anlage betroffenen und beanspruchten Bahnanlage muss ständig und ohne Einschränkung, auch während der Baumaßnahmen, gewährleistet sein.

5.108 Bahndämme und die gedachte, knickfreie Fortsetzung ihrer Böschungsflächen unterhalb der begrenzenden Geländeoberflächen dürfen nicht ab- oder untergraben werden.

5.109 Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Deutschen Bahn AG überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine Kranvereinbarung abzuschließen, welche – wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden – mindestens 2 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Bei Vorhaben, wo das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

5.110 Die Sicht auf Signale darf durch die Baumaßnahme, Baumaschinen und sonstige Baubehelfe nicht behindert werden.

5.111 Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine der Deutschen Bahn AG dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

5.112 Der Mindestabstand 7,50 m zur Gleisachse, ist auch bei Nebengebäuden einzuhalten.
(Gleisachse = Mitte zwischen zwei – auf einer Schwelle befestigten – Schiene)

5.113 Der Sicherheitsraum 3,50 m von der Gleisachse des Gleises muss eingehalten werden.

5.114 Auf Zugangsmöglichkeiten für Rettungs-, Instandhaltungsdienst (Richtlinie 800.0140) usw. ist zu achten. Masten müssen für die Mitarbeiter der Bahn bzw. bevollmächtigte Dritte auch künftig von allen Seiten begehbar bleiben.

5.115 Bestehende Kabel und Leitungen der DB Netz AG können über eine Spartenanfrage über die DB Services Immobilien GmbH bei der Netz AG erfragt werden. Bei unbekannter Führung bestehender Kabel und Leitungen der DB Netz AG ist vor Einbau von Fundamenten die Kabel- und Leitungslage durch eine Probeschlitzung im Handaushub festzustellen (z.B. auf der Grundstücksgrenze). Zur örtlicher Einweisung steht Ihnen der zuständige Fachdienst der DB Netz AG zur Verfügung.

5.116 Wegen Abständen zu spannungsführenden Kabel / Leitungen bzw. notwendiger örtlicher Einweisung steht Ihnen der zuständige Fachdienst der DB Netz AG zur Verfügung. Bitte wenden Sie sich zur Weiterleitung an den zuständigen Fachdienst an die DB Netz AG, N-S-B2

5.117 Wegen der Lage der Fernmeldekabel, ist die Fa. Arcor DB Telematik GmbH vom Antragsteller gesondert zu beteiligen.

5.118 Soweit notwendig, kann die DB AG zur Aufrechterhaltung der Betriebssicherheit, weitere geeignete Sicherheitsmaßnahmen, im Verlauf der Bauarbeiten verlangen.

Sollte man sich für die Stilllegung der Gleisanlage entschließen, entfällt Punkt 5.000 aus dem Bebauungsplan.

6.000 Verfahrensvermerke

6.100 Aufstellungsbeschluss am 11.09.2002

6.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3, Abs. 1, BauGB vom 14.05.2003 bis 16.06.2003

6.300 Öffentliche Auslegung § 3, Abs. 2, BauGB vom 21.10.2003 bis 21.11.2003

6.400 Satzungsbeschluss am 27.11.2003

~~6.500 Das Landratsamt Rosenheim hat mit dem Schreiben Nr. .... vom .... gemäß § 11, Abs. 3, BauGB, erklärt, dass Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.~~

6.600 Bekanntmachung gemäß § 12, BauGB am ~~14. Jan. 2004~~ 10. MRZ. 2004

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 215, Abs. 1, BauGB, sowie § 44, Abs. 3 und 4, BauGB, ist hingewiesen worden.

~~14. Jan. 2004~~ 10. MRZ. 2004
Datum

1. Bürgermeister (Siegel)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Östlich der Chiemseestraße II“

Gemeinde Halfing

I. Umfassende Grundstücke

Flur-Nummern 485, 485/1, 485/2, 485/6, 485/7, 485/8, 485/9, 486 und 487 der Gemeinde Halfing.

II. Anlass, planrechtliche Voraussetzungen und Vorbereitung des Bebauungsplanes:

Die Gemeinde ist bemüht, ortsansässige Familien bei Bildung von Wohneigentum innerhalb der Gemeinde zu unterstützen. Die schnellen Vergaben der Grundstücke im ersten Bauabschnitt des Bebauungsplanes Nr. 16, bestätigt die starke Nachfrage und soll mit dem Bebauungsplan Nr. 18, fortgesetzt werden.

Der Verfügungsrahmen notwendiger Bauflächen ist durch orts- und landschaftsplanerische Bindungen und Eigentumsverhältnisse eingeschränkt.

Der südliche Ortsrand der Gemeinde, begünstigt durch die gute Möglichkeit des Erwerbs und Neugestaltung der Grundstücke, wurde schon für den Bebauungsplan Nr. 16 „Östlich der Chiemseestraße“ als Baugebiet ausgewiesen. Mit dem Bebauungsplan Nr. 18 wird die dadurch entstandene Baulücke, zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Gebiet des oben genannten Bebauungsplan Nr. 16, geschlossen.

Zur Bildung von Wohneigentum sollen die Grundstücke im allgemeinen Wohngebiet, an einheimische Familien vergeben werden.

Im Mischgebiet entlang der Staatsstraße sollen die Grundstücke für Büros, Arztpraxen, nicht störendes Gewerbe, betreutes Wohnen und Wohnungen vergeben werden.

Wie schon im 1. Bauabschnitt verwirklicht, ist es sinnvoll dem Baugebiet entlang der Staatsstraße 2092 ein Mischgebiet vorzulagern, da einerseits die Immissionen der Chiemseestraße doch erheblich sind, andererseits auch Bedarf an entsprechenden gewerblich zu nutzenden Flächen besteht.

In der öffentlichen Sitzung vom 11.09.2002 hat der Gemeinderat beschlossen, den Auftrag zur Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 „Östlich der Chiemseestraße II“ dem Planungsbüro Ferdinand Leutner, Klausenstr. 15, 83233 Bernau a. Ch., zu erteilen.

III. Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan Nr. 18 wird teilweise aus dem seit 26.10.1999 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Im Bereich des MI wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

Ferner dient der Bebauungsplan Nr. 18 „Östlich der Chiemseestraße II“ zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung welcher sich durch die schnellen Vergaben des 1. Abschnittes bestätigt hat.

IV. Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt am südlichen Ortsrand von Halfing.
Das Gelände ist nahezu eben und wird teilweise landwirtschaftlich bzw. als Sportplatz genutzt.
Der Geltungsbereich ist bis auf zwei nord-östliche Grundstücke, unbebaut.
Nördlich des Baugebietes befindet sich eine Wohnbebauung.
Im Osten verläuft die Bahnlinie Endorf - Obing, dahinter liegt landwirtschaftliche Nutzfläche.
Südlich des Baugebietes befindet sich die Bebauung des Bebauungsplan Nr. 16 „Östlich der Chiemseestraße“ mit einer Mischbebauung und einer Wohnbebauung, dahinter liegt ebenfalls landwirtschaftliche Nutzfläche.
Im Westen verläuft die Staatsstraße 2092, dahinter befindet sich eine Mischbebauung.

V. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von der Staatsstraße 2092 aus über eine Zufahrt erschlossen. Die Zufahrt erschließt das gesamte Bebauungsgebiet.

VI. Ver- und Entsorgung

Die anfallenden Schmutzwässer werden über die gemeindliche Sammel-Kläranlage abgeleitet.
Unverschmutztes Niederschlagswasser wird über Sickerschächte dem Untergrund zugeführt.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die Gemeinde.
Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

VII. Planungsziele der Gemeinde

Die Gemeinde ist bestrebt ein Wachstum zu steuern, welches sich behutsam und organisch in die Gemeinde einfügt.
Man legt Wert auf ein Bleiben der Bürger am Ort, deshalb müssen dafür die Möglichkeiten geschaffen werden. Ein wesentlicher Zuwachs von außerhalb der Gemeinde, soll nicht stattfinden.
So ist vor allem gemeindliche Baulandpolitik gefragt, um den Baulandbedarf von Einheimischen befriedigen zu können (Einheimischenmodell).

Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben im Mischgebiet soll das Angebot an Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen vergrößern.

VIII. Naturschutzrechtliche Abwägung

Das zukünftige Baugebiet ist keine ökologisch hochwertige Fläche.

Der Eingriff in die Natur wird durch die festgesetzte Grünordnung (Bäume etc.) und durch Zuführung des Niederschlagswasser ins Grundwasser (Versickerung auf den Grundstücken) ausgeglichen und teilweise sogar verbessert.
Die neu überplante Fläche umfasst ca. 20.200 m².
Die Fläche wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich bzw. als Sportplatz (Intensivrasen) genützt, ist eben und frei von Baum- und Strauchbewuchs. Sie ist an drei Seiten von Bebauung umgeben und ist einzuteilen in

- Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung, mittlerer Faktor (Intensivrasen und intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche)
  Ausgleichsfaktor 0,3
- Typ B – niedriger bis mittlerer Versiegelungsgrad, GRZ = 0,35

Bei einer Fläche von ca. 20200 m² ergibt sich daraus ein Ausgleichsflächenbedarf von 6060 m². Diese Fläche wird auf der Flur Nr. 1656 nachgewiesen.
Die Fläche wird gegenwärtig landwirtschaftlich genützt und soll extensiviert werden. Dabei ist die Düngung einzustellen und nach 3 Jahren Ausmagerung nur noch 1 x / Jahr im Herbst zu mähen.

Eine UVS-, UVP-Prüfung ist nicht notwendig.

IX. Flächen des Geltungsbereiches

Gesamte Grundstücke des Geltungsbereiches	23.500 m²	= 100 %
davon entfallen auf		
Mischgebiet	14.300 m²	ca. 61 %
Allgemeines Wohngebiet (Bauland f. Einheimische)	9.200 m²	ca. 39 %

Halfing, den 27. Nov. 2003
1. Bürgermeister

Bernau, den 27.11.2003
Entwurfsverfasser

Neunte Ausfertigung

GEMEINDE

Halfing

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 18

“ÖSTLICH DER CHIEMSEESTRASSE II”

Masstab 1 : 1000

Fertigungsdaten:		
	Entwurf	Januar 2003
	Änderung	18.03.2003
	Änderung	30.04.2003
	Änderung	09.09.2003
	Änderung	27.11.2003

Der Entwurfsverfasser:

Planungsbüro
Ferdinand Leutner
Klausenstrasse 15
83233 Bernau a. Chiemsee

Huber Planungs-GmbH
Hubertusstrasse 7
83022 Rosenheim

ausgefertigt am ~~14. Jan. 2004~~ 10. MRZ. 2004

ANNER
1. Bürgermeister