

sechste Ausfertigung

BEGRÜNDUNG UND ERLÄUTERUNG

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur Neuaufstellung des Bebauungsplanes
"Samerweg / Angerweg"

der Gemeinde 83128 Halfing, Landkreis Rosenheim

Bearbeitung:
Architekt Werner Schmidt
Mühlenstraße 20a, 83098 Brannenburg

Stand:

Vorentwurf	-	05/94
Änderung	-	11/96
Ergänzung	-	01/97
Ergänzung	-	03/97
Änderung	-	05/97
Planungsstand		06/97
genehmigungs-		
fähige		
Planfassung		09/97

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
Anlaß, planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorbereitung des Bebauungsplanes	2 - 3
Vorbereitende Bauleitplanung	4
Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes	5
Topographie	6 - 7
Zielsetzung	8 - 13
Ortsbild	8 - 10
Erschließung	11
Art und Maß der baulichen Nutzung	12
Grünordnung	13
Techn. Infrastruktur	14

Anlaß, planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorbereitung des Bebauungsplanes

Die Gemeinde ist bemüht, ortsansässige Familien bei Bildung von Wohneigentum innerhalb der Gemeinde zu unterstützen.

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

Nach Abwägung mit anderen Standorten und begünstigt durch einen Teilflächenerwerb am Angerweg, hat sich die Gemeinde dafür entschieden, am Angerweg bis zur westlich vorgeschobenen Bebauung am Samerweg, ein Wohnquartier auszuweisen.

Soweit durch Einfluß und Grundbesitz der Gemeinde möglich, sollen die Baugrundstücke am Angerweg überwiegend einheimischen Bauwerbern zur Verfügung stehen.

Mehrere Grundlagengespräche mit Planungsbeteiligten und Fachstellen des Landratsamtes Rosenheim haben dazu geführt, den Bereich zwischen Angerweg und Holzhamer Straße - auf Grund absehbarer struktureller Veränderungen, topographischer Bindungen und Erschließungszwängen - in die planerischen Überlegungen einzubeziehen.

Außerdem soll mit einer Überplanung des Bereiches zwischen den Fl.-Nr. 781 und 786 dem Auffülltrend nach § 34 BauGB durch eine städtebauliche Zielformulierung und einem planungsrechtlichen Instrument i.S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegengewirkt werden.

In der öffentlichen Sitzung vom 07.09.1990 hat der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes mit der Gebietsbezeichnung "Samerweg / Angerweg" beschlossen.

Grundlage für den Bebauungsplan bildet eine Gestaltungsskizze der Architekten Schmidt und Leicher v. Juli 1992, die auf skizzenhaften Überlegungen der Ortsplanungsstelle bei der Regierung von Oberbayern vom Juli 1991 aufbaut.

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird zwar nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB), jedoch wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing neu aufgestellt.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde von Anfang an das vom Bebauungsplan Nr. 14 "Samerweg-Angerweg" betroffene Gebiet einschließlich des Altbestandes als WA bzw. MD dargestellt. Entsprechende Gemeinderatsbeschlüsse hierzu sind gefaßt.

Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren fortgesetzt. Im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB (vorgezogene Bürgerbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) wurden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Ausweisung als WA bzw. MD erhoben. Eine Flächennutzungsplanänderung ist auf Grund des bereits erreichten Verfahrensstandes der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes nicht notwendig.

Ferner dient der Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfes der Bevölkerung. (In den Jahren 1994 - 1996 wurden insgesamt 33 Anträge auf Zuteilung eines Einheimischenbaugrundes gestellt, nur 5 Baugrundstücke konnten zugeteilt werden. Im Bebauungsplan "Samerweg-Angerweg" werden 11 Einheimischenbaugründe geschaffen).

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Ortsräumliche Orientierung und derzeitige Nutzung des Planungsgebietes:

Abgrenzung:

Im Norden: die landwirtschaftl. Flächen Fl.-Nr. 796 und 789.

Im Osten: die landwirtschaftl. Flächen Fl.-Nr. 898 und 901, sowie die Fl.-Nr. 781/2 mit der Mehrzweckhalle der Gemeinde.

Die Fl.-Nr. 781/4 und 781/5 sind Bestandteil des Bebauungsplanes "Holzhamerstraße" der das Verfahrensgebiet im Osten planerisch abschließt.

Im Süden: die Holzhamerstraße Fl.-Nr. 776 mit anschl. Dorfgebiet, bzw. Wohnbebauung im Südwesten.

Im Westen: landwirtschaftl. Flächen Fl.-Nr. 840.

Das Planungsgebiet liegt am nordwestlichen Rand der bebauten Ortslage.

Auf der Fl.-Nr. 781 befindet sich ein landwirtschaftliches Anwesen, das im Nebenerwerb geführt wird.

Der Betrieb ist rückläufig.

Die Hofstelle ist umgeben von großflächigen landw. genutzten Grünflächen, die im Norden bis zum Angerweg und im Osten bis zur Mehrzweckhalle reichen.

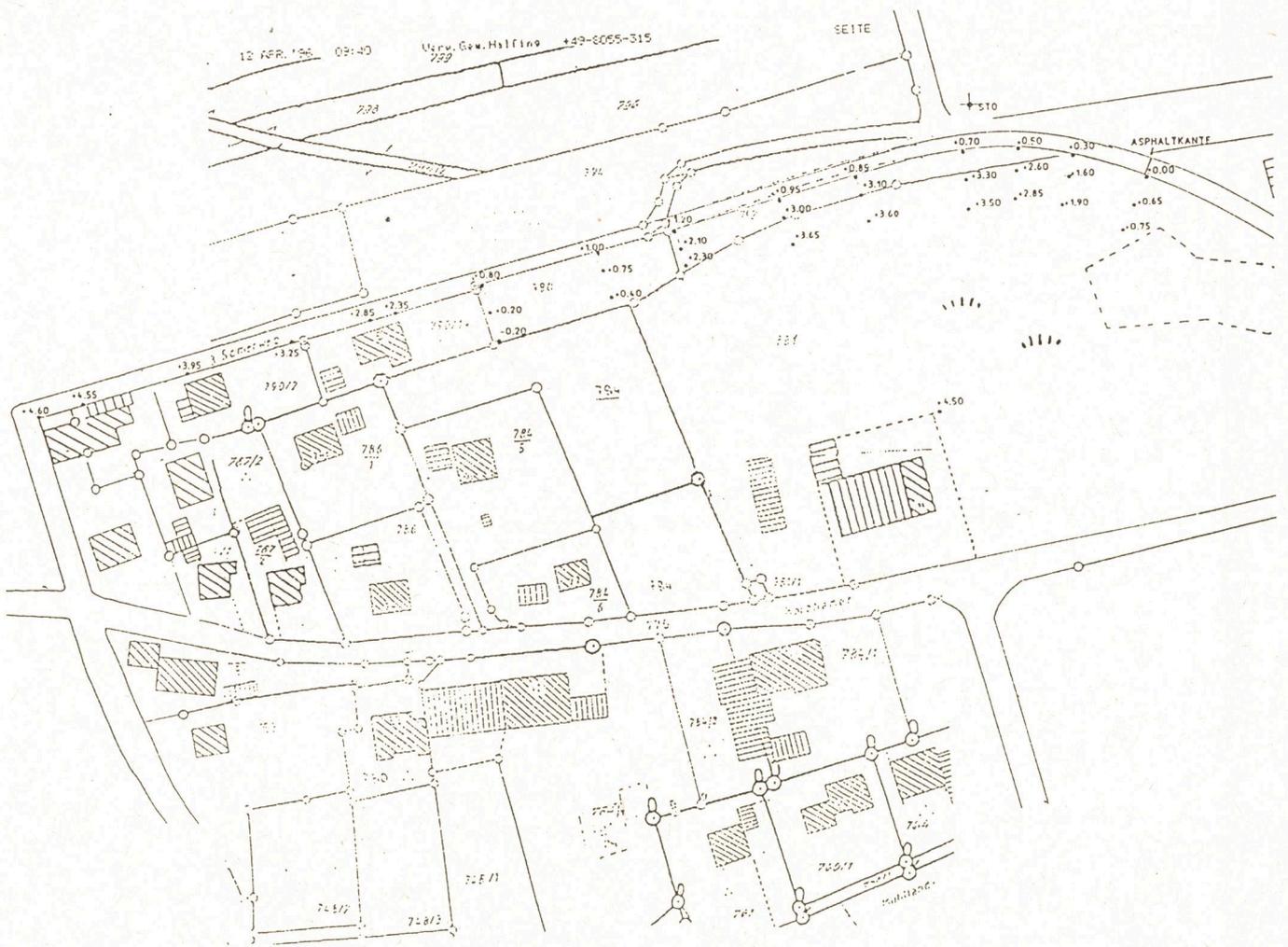
Im Osten ist ca. ein Drittel des Planungsgebietes mit Ein- bis Zweifamilienhäusern bebaut.

Topographie

Am landwirtschaftlichen Anwesen auf der Fl.-Nr. 781 konzentriert sich der höchste Punkt.

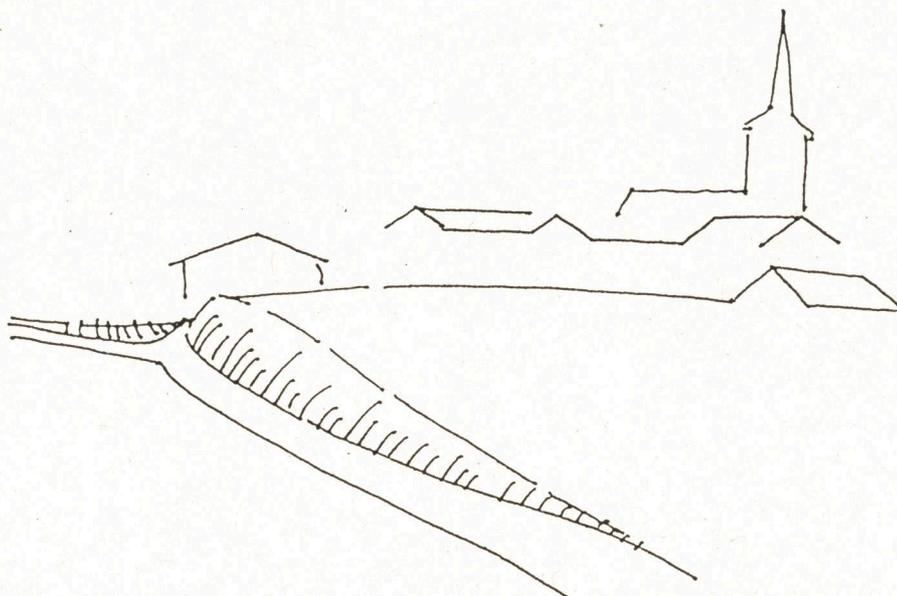
Die umgebenden Grünflächen fallen nach Norden und Osten als markantes Bodenrelief ab, während das Gelände zum Ortskern im Osten (bis Turnhalle) weich ausläuft.

Den Tiefpunkt bilden wohl die mittlerweile bebauten Fl.-Nr. 784/5 und 784/6.



Lageplan M 1:2000

Mit Verlegung des Angerweges und begleitender Bodenordnung im Nord-Osten wurde das natürliche süd-nord-verlaufende Geländeprofil über die Länge der Fl.-Nr. 781 im Ostwest-Verlauf in Böschungsform angeschnitten.



Zeich. . . West → Ost zum Dorf

Die ostwest-verlaufende Höhenbewegung des Angerweges ist auf die Gesamtlänge planerisch unbedeutend.

Zielsetzung

Ortsbild

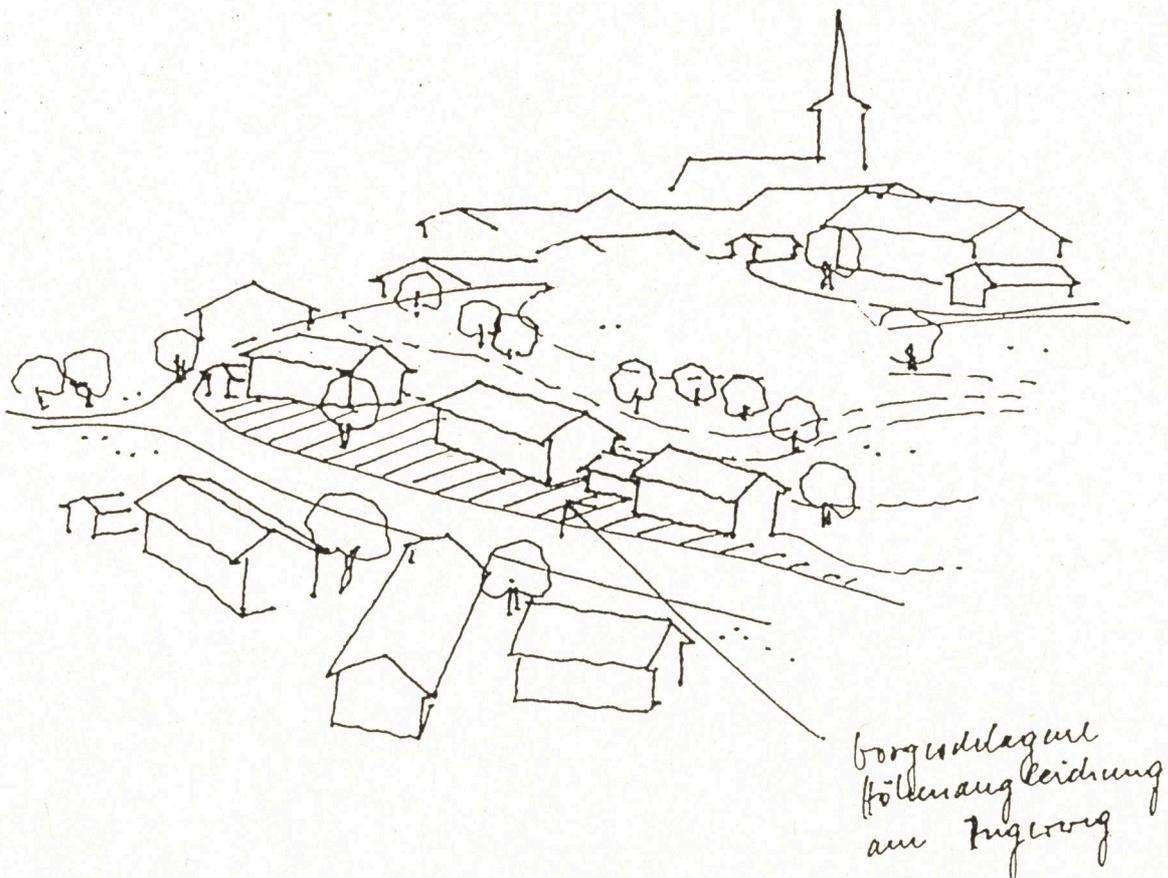
Am Angerweg ist eine beidseitige Bebauung beabsichtigt.

Die geradlinige Ostwest-Orientierung des Straßenraumes soll im östl. Teil durch Baukörperstellung, Bezug Haupt-/Nebengebäude und Orientierung der Firstrichtungen räumlich aufgeweitet werden.

Geringfügige Fahrbahnbewegungen (soweit es die Grundstücksverhältnisse zulassen) und nicht eingefriedete Vorgärten unterstützen die Absicht, mehr Raumqualität zu erzeugen.

Voraussetzung ist eine möglichst auf Straßenhöhe bezogene Baukörperstellung.

Die topographischen Gegebenheiten sollen die Quartierbildung unterstützen.



Die Hanganschnitte am Angerweg entlang der Fl.-Nr. 781 sollten nicht überbaut oder durch Baukörper angeschnitten werden.

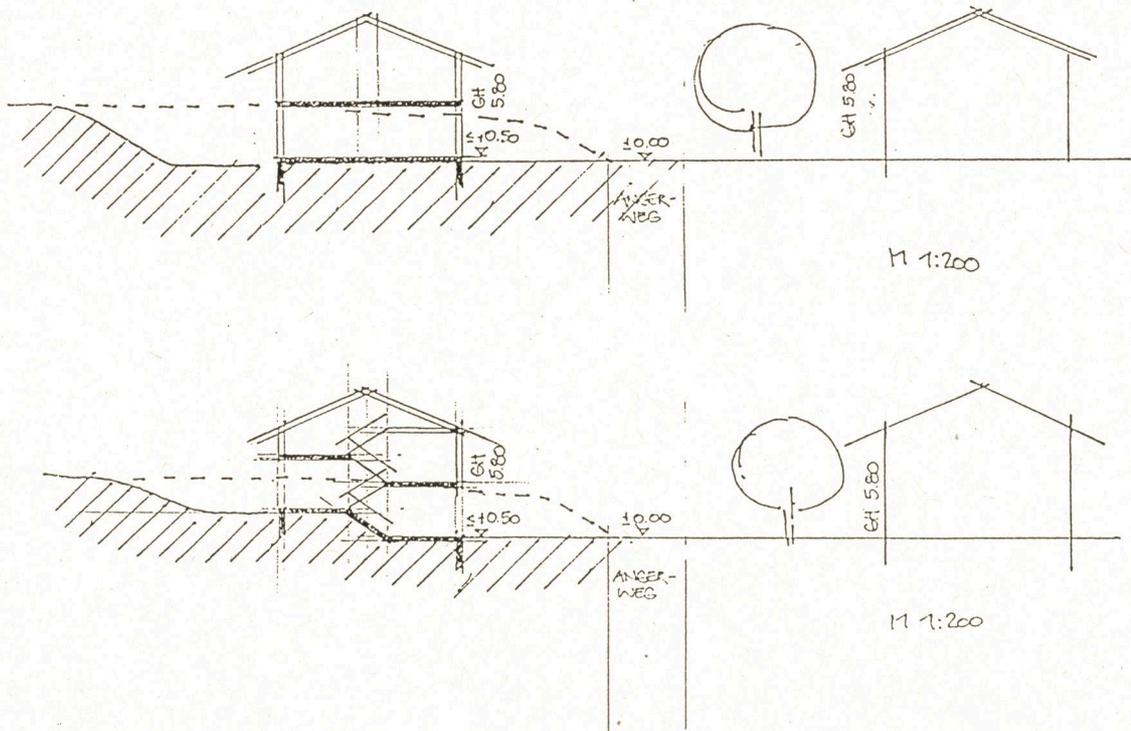
Schachtartige Garagenzufahrten, Stützmauern - welche durch eine Gebäudestellung auf der Hangkrone unvermeidbar wären - sind nicht erwünscht.

Es ist beabsichtigt diese Böschungskante um eine Bautiefe entlang Fl.-Nr. 781 nach Süden zu verlegen und ggf. naturnaher auszuformen.

Beispiele:

Einbindung der Gebäude in den südseitigen Hanganschnitt am Samerweg.

Mit Rücksicht auf Höhenlage und Landschaftsbezug (Fernwirkung) werden die Gebäudehöhen unterschiedlich festgesetzt.



Ein besonderes räumliches Merkmal sind die großzügig gliedernden Grünflächen zwischen Dorfgebiet (Ortskern) und den angrenzenden Wohnbauflächen.

Bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zur Sicherung dieser strukturellen Merkmale die östlichen Teilflächen der Fl.-Nr. 781 als ortsbildprägende und ortsteilgliedernde Grünflächen von Bebauung freizuhalten.

Dem landwirtschaftlichen Anwesen auf Fl.-Nr. 781 ist ein betriebstechnisch notwendiger Umgriff und eine angemessene Emissionszone zur Bebauung am Angerweg zu erhalten.

Über die nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen am Angerweg bleibt der Bezug zur freien Landschaft erhalten.

Wesentlich ortsbildbestimmend sind Grundrißform und Maßstab der Gebäude. Zur Sicherung dieser gestalterischen Komponente werden für Neubauten entspr. Festsetzungen der max. zulässigen Giebelbreiten in Verb. mit Art. 98 BayBO getroffen, da hierfür im Festsetzungskatalog nach § 9 (1) BauGB kein Raum ist.

Erschließung

Das Verkehrsaufkommen auf dem Samer- und Angerweg wird vom Anliegerverkehr und der Erschließung landwirtschaftlicher Erwerbsflächen bestimmt.

Eine reduzierte Geschwindigkeit wird angestrebt.

Auf Grund der zu erwartenden geringen Verkehrsbelastung sollen die Erschließungsflächen einfach als dörfliche Anliegerstraßen und Wege gestaltet werden.

Die Streckenabschnitte sind übersichtlich.

Ein begleitender ausreichend bemessener Schotterrasenstreifen mit wechselnden Breiten $\geq 0,60$ m dient als Ausweichzone bei größeren entgegenkommenden Fahrzeugen (Einzelfall), Staufläche, etc.

Gewählte Fahrbahnbreiten: Angerweg und Samerweg 4,50 m.

Der zu erwartende Verkehr auf der Stichstraße Fl.-Nr. 784 ist so gering (3 Anlieger), daß eine Fahrbahnbreite von 4,00 m als ausreichend erachtet wird.

Eine hofartige Rangierfläche für PKW schließt den Straßenraum ab.

Der Gebäudeabstand auf den Fl.-Nr. 789/1 und 789/6 zum Samerweg ist sehr gering.

Für die notwendige Ausbaubreite können daher nur Flächen der Fl.-Nr. 840 (westlich) beansprucht werden.

Für den notwendigen Einmündungsradius Angerweg / Samerweg wird bedingt durch geringe Gebäudeabstände auf Fl.-Nr. 789/6 der Angerweg im Bereich der Fl.-Nr. 791 und 789/4 geringfügig nach Norden verschoben.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bereich mit dem landwirtschaftlichen Anwesen Teilfl. Fl.-Nr. 781 soll nach Lage und derzeit ausgeübter Nutzung dem östlich anschließenden Dorfgebiet (MD) zugeordnet werden.

Entsprechend dem gemischt genutzten baul. Umfeld südlich der Holzhamer Straße, werden Teilflächen der Fl.-Nr. 784 und die Fl.-Nr. 784/6 abrundend in die gemischten Bauflächen (MD) einbezogen.

Eine gemischt genutzte bauliche Entwicklung ist in diesem Bereich der Holzhamer Straße, ortsmittorientiert, ausdrücklich erwünscht.

Auf absehbare Zeit nicht auszuschließende Nutzungsänderungen sollten dem Gebietscharakter Dorfgebiet entsprechen.

Die übrigen Bereiche werden entspr. Bedarf und bisheriger Entwicklung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist auf familiengerechte 1-2 Familienwohnhäuser in Anlehnung an Bestand, topographische Bindungen und Landschaftsbezug (Höheneinschränkung) abgestimmt.

Geschoßwohnbauten entsprechen nicht dem bisherigen und angestrebten Gebietscharakter und sind daher nicht erwünscht.

Die Anzahl der WE je Gebäude wird daher begrenzt.

Grünordnung

Angestrebt wird eine großzügige Durchgrünung des Baugebietes aus ländl. Haus- und Obstgärten mit entsprechenden Neuanpflanzungen.

Die straßenraumbezogenen Grundstücksflächen sollten entspr. dem angestrebten dörflich, ländlichen Charakter in Teilbereichen nicht eingefriedet werden.

Pflanzgebote im Straßenraum und auf öffentlich wirksamen Flächen akzentuieren die Linienführung, unterstützen die Raumwirkung und bilden Orientierungspunkte.

Zum Schutz der natürlichen Funktion des Dorfbodens sollen Versiegelungen auf ein Minimum beschränkt werden.

Private Garagenzufahrten und Stellplätze dürfen nur aus wasserdurchlässigen Belägen erstellt werden.

Technische Infrastruktur

Eine ausreichende Versorgung des Planungsgebietes mit Trinkwasser ist durch die öffentliche Versorgungsanlage der Gemeinde Halfing sichergestellt.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluß an die vollbiologische Kläranlage der Gemeinde.

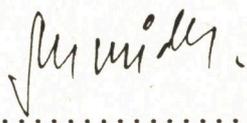
Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Netz der Isar-Amper-Werke.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Rosenheim.

Halfing, den **18. Dez. 1997**


.....
1. Bürgermeister

Brannenburg, den **18. Dez. 1997**


.....
Architekt

Rosenheim, 14. JULI 1998
Landratsamt
L.A.

Liebold
ROI