

Die Gemeinde Halting erbaut auf Grund  
 - der Paragraphen 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)  
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90)  
 - der Art. 98 der Bayerischen Verfassung (BayVerf)  
 - des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO)

In der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen 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 gem. Paragraph 4 BauNVO

(MI) Mischgebiet nach Paragraph 6 BauNVO

Baugrenze

max. zulässige Grundfläche nach Paragraph 19 BauNVO in m<sup>2</sup> je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen

Abgrenzung der Art unterschiedlicher Nutzung

maximal 1 Vollgesch. zulässig

maximal 2 Vollgesch. die Festsetzungen in der Tabelle 2.220 und 2.221 sind bindend

maximal 2 Vollgesch. die Festsetzungen in der Tabelle 2.220 und 2.221 sind bindend

max. zulässige Kniestockhöhe gemessen von OK Rohdecke bis OK Fußplatte

Firestrichtung

Enfridungsgrenze

Gärten und Stellplätze

Stellplätze

Garagen

Einfahrt

Verkehrsfächen:

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche mit begleitendem, befahrbarem Grünstreifen, z.B. Schotterrasen mit Laubbäume

Fußweg

Wandehammer

private offene Verkehrsfächen, wie Garagenvorplätze, Einfahrten usw. Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material

Grünordnung:

Erhaltung von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit Laubbäume. (z.B. 3,0 m) Ersatzpflanzung nur gemäß 2.510

Grünfläche Sportplatz, gemäß Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Pflanzgut (Arten siehe 2.510)

Erhaltung von Einzelbäumen

Vorschlag für frei wählbare Einzelbäume (Arten siehe 2.510)

**2.000 FESTSETZUNG DURCH TEXT**

**2.100 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der gesamte Geltungsbereich wird wie folgt festgesetzt:

MI = Mischgebiet gemäß Paragraph 6 BauNVO nicht zulässig sind die Anlagen nach Abs. 2 Nr. 7 + 8, sowie Abs. 3

WA = allgemeines Wohngebiet gemäß Paragraph 4 BauNVO nicht zulässig sind die Anlagen nach Abs. 2 Nr. 2, sowie Abs. 3

Untergeordnete Nebenanlagen sind, bis auf kleine Gartenhäuser für Gartengeräte und Kleinhäuser mit einer maximal überbaubaren Fläche von 6,0 m<sup>2</sup>, unzulässig.

**2.200 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Angabe der max. überbaubaren Grundfläche, der max. zulässigen Vollgeschosse, der max. Kniestockhöhe

Die maximal überbaubare Grundfläche und die Geschöshöhen dürfen höchstens betragen:

Parzelle 1	120 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Parzelle 2	140 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Parzelle 3	140 m <sup>2</sup>	+ HG + D (0,40)	KN = 1,60
Parzelle 4	120 m <sup>2</sup>	+ HG + D (0,40)	KN = 1,60
Parzelle 5			
Parzelle 6	120 m <sup>2</sup>	+ HG + D (0,40)	KN = 1,60
Parzelle 7	120 m <sup>2</sup>	+ HG + D (0,40)	KN = 1,60
Parzelle 8	120 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Parzelle 9	120 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Parzelle 10	140 m <sup>2</sup>	+ HG + D (0,40)	KN = 1,60
Parzelle 10a	265 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
	adl. Bauteil		KN = 0,40
Parzelle 11	130 m <sup>2</sup>	+ HG + D (0,40)	KN = 1,60
Parzelle 12	140 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Parzelle 13	120 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Sportplatz	14	170 m <sup>2</sup>	KN = 1,60
Parzelle 15	100 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Parzelle 16	100 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Parzelle 17	120 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Parzelle 18	120 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60
Parzelle 19	120 m <sup>2</sup>	+ D	KN = 1,60

Die Höhe des Gebäudes an der hangabgewandten Seite darf von OK Gelände bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut mit der Außenwand 6,15 m nicht überschreiten.

Für die Parzelle 9 ist in Verbindung mit Paragraph 1 Abs. 7 BauNVO im Erdgeschoss Wohnnutzung unzulässig.

Die Nutzung der Parzelle 10 a wird mit einem nichtstählenden Gewerbetrieb und die Parzelle 9 im Erdgeschoss mit Praxis bzw. Büro festgesetzt nach Paragraph 1 Abs. 7 BauNVO.

Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen, der im Paragraph 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen (Garagen, Zufahrten, Stellplätze usw.) bis zu 80 % überschritten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen möglich wäre. In diesem Fall gewähren die Baugrenzen nur einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.

**2.300 BAUWEISE UND HAUSTYPEN**

Im Planbereich gilt die offene Bauweise; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

Die überbaubaren Grundstückflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.

Parzelle 15: der Abstand des Wohngebüdes zur städlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 503/2 muß für das Wohngebüde mindestens 6,0 m und für alle Nebengebüde mindestens 4,0 m betragen. Parzelle 16, 17, 18, und 19: der Abstand des Wohngebüdes zur städlichen Grundstücksgrenze von Fl.Nr. 503/2 muß für das Wohngebüde mindestens 7,0 m und für alle Nebengebüde mindestens 5,0 m betragen.

**2.400 GESTALTUNG**

Stämmliche Hauptgebüde sind nur mit Satteldach und mittigen First, sowie einer Dachneigung von 22 Grad bis 26 Grad auszubilden.

Abdeckungen über Hauseingang, Balken, Freitritt und Erker sind erlaubt. Dachabstände sind unzulässig. Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 0,80 m<sup>2</sup> zulässig. Ständerbau in einem maßstäblichen Verhältnis zur Gesamtdachfläche sind ab 25 Grad Dachneigung zulässig.

Als Dachdeckung sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelrot und brauner Farbe zu verwenden.

Alle Außenwände der Hauptgebüde sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen. Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Anbauten, wie Garagen, Balkone usw. können in Holz ausgeführt oder verputzt werden.

Garagen dürfen nur auf der hier für bezeichneten Fläche, sowie innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen errichtet werden. Die Garagen sind, entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung, mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebüde). Aus gestalterischen Gründen (Dachvorsprung) dürfen Garagen, die entlang an der Grundstücksgrenze festgesetzt sind, nur mit einem Grenzabstand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayGO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach Paragraph 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Der Abstand der Garagenvordächer muß von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen. Dieser Bereich darf straßenseitig nicht eingehedelt werden.

Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, sind auf diesem Garagen und Stellplätze zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz nicht als Stellplatz anzurechnen ist. Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.

Für Praxis, Büro- und gewerbliche Einheiten wird die Anzahl der Stellplätze nach den Richtlinien gemäß dem IM-Bk vom 12.02.78 (unterster Ansatz) der angegebenen Nutzfläche pro Stellplatz als Grundlage für den Bedarf angesetzt.

Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert sein. Im Vorgartenbereich frei aufgestellte Müllbehälter sind nicht zulässig.

Enfridungen zu öffentlichen Verkehrsfächen sind nur gemäß der Planzeichnung "Enfridungsgrenze" zulässig. Zur Verkehrsfäche sind Enfridungen nur ausschließlich als Holztafelentzune mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Darangehende stichtbare Betonmaße sind nicht zulässig. Im übrigen können auch Maschendrahtzune errichtet werden. Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenraum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksgrenze bzw. Enfridungsgrenze angeordnet werden.

Die Gebüde dürfen zum verrohrten Böschlauf nur mit einem Abstand von mind. 3,0 m errichtet werden.

Bei den Bauparzellen 15 bis 19 sind Öffnungen an der nördlich dem Sportplatz zugewandten Gebäudesseite für Wohn- und Schloßräume nur dann zulässig, wenn die Ausführung der Einbauelemente mind. Schutzklasse 3 erfolgt.

**2.500 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN**

Auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstückfläche ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen (einschließlich der Pflanzgötte). Bäume mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm.

Arten: Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Tilia cordata, Quercus robur, Carpinus betulus, Fagus sylvatica, Fraxinus excelsior, Spitzahorn, Bergahorn, Winterlinde, Eiche, Hainbuche, Buche, Esche

Obstbäume und Nußbäume sind im Grundstück frei wählbar.

An der Enfridungsgrenze darf keine durchgehende geschlossene Hecke gepflanzt werden.

Das unverunreinigte Oberflächenwasser ist zu versickern.

Bei privaten Verkehrsfächen, wie Garagenvorplätze, Stellplätze, Einfahrten usw. sind folgende Beläge möglich:

- Natursteinflester
- Rosenpflaster
- wassergebundene Decken mit Kalkspalit
- Schotterrasen
- Pflaster mit Rasenfugen

Kabelverteilerkästen sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken an der Straßengrenze zu errichten. Werden dort Züne errichtet, so sind diese Verteilerkästen von außen zugänglich zu integrieren.

**3.000 HINWEISE**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhobende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- Flurnummer
- bestehende Wohngebüde
- bestehende Nebengebüde
- Bachlauf verrohrt
- Böschung
- Höhenlinien

Es wird darauf hingewiesen, daß bei bestimmter Wetterlage und Einrichtung eine Geruchsbeteiligung von der Pumpstation im Osten nicht ausgeschlossen werden kann.

Der gesamte, als Erhaltung von Einzelbäumen festgelegte Baumbestand ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18320 zu sichern.

Kommen während der Verwirklichung von Baumaßnahmen bodenbrüchiger zutage, müssen diese gem. DStG Art. 8 unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt gemacht werden.

Auf die möglichen Altlasten im Planungsgebiet aufgrund des Untersuchungs-ergebnisses des PG in Kobernau vom 06.08.1992 wird hingewiesen. Bei Auffinden von Sodemüll oder verdächtigen Gegenständen, wie z.B. Tre und Lecke, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.

In die Bauunterlagen sind einzutragen:

- Geländehöhen an den Nachbargrenzen
- natürliche Geländehöhe des Baugrundstückes
- geplante Höhe des Baugrundstückes
- Höhenlage der Nachbargebüde (OKFTB EG)
- Höhenlage des geplanten Gebäudes (OKFTB EG)
- Höhenlage Erschließungsstraße (wie vor beschrieben)
- die Abstandsflächen
- die Gestaltung der Freiflächen
- die Entwässerungsanlagen

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage verlässlicher katasträmlicher Lagepläne M 1:1000 gefertigt - Stand Oktober 1990. Für die damit verbundenen Unzulänglichkeiten wird nicht haftet. Zur Vollenahme nur bedingt geeignet.

**4.000 BEGRÜNDUNG**

1. Anlaß und Ziel der Planung

Im Bereich der Gemeinde Halting besteht ein dringender Bedarf an kleineren Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht stören. Verschiedenartige gewerbliche Unternehmungen, entsprechendes Bauland für diese Betriebe auszuweisen, schlugen in der Vergangenheit fehl. Durch die nun im östlichen Bereich der Ircher Straße entstehende Möglichkeit, einen dringenden Bedarf anpassende Baulandausweisung vornehmen zu können, veranlaßt die Gemeinde Halting den Bebauungsplan Nr. 13 "Hirschwang" zu ändern.

Die im Änderungsverfahren dargestellten Parzellen 15 - 19 wurden aus dem in der Änderungsperiode befindlichen Bebauungsplan Nr. 1 "Halting Süd" mit der Festsetzung (WA) Allgemeines Wohngebiet herausgenommen und dem bestehenden und in diesem Änderungsverfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 13 "Hirschwang" und somit dem bestehenden (MI) Mischgebiet zugeordnet.

2. Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan

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

3. Lage und Größe

Das Baugbiet liegt innerhalb des Ortes Halting und ist von einer geraden Nutzung, überwiegend jedoch Wohnen, umgeben.

4. Verkehrserschließung

Das Bebauungsplangebiet ist über die ausgebaute Ircher Straße ausreichend erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über die neu erstellte Stichstraße mit einer Wendemöglichkeit für LKW in westlicher Richtung, sowie über die neu zu errichtende Hochgerstraße in östlicher Richtung.

5. Ver- und Entsorgung

Die anfallenden Schmutzabwässer für die Parzellen 1 - 19 werden über das bestehende Kanalnetz der vollbiologischen Kläranlage zugeführt. Die unverunreinigten Oberflächenabwässer sind unmittelbar in den Untergrund einzulassen.

6. Art und Maß der Nutzung

Die dem Geltungsbereich zugeordneten Flächen der Parzellen 15 - 19 werden dem gem. Paragraph 6 BauNVO festgelegten Mischgebiet zugeordnet. Nicht zugewiesen werden weiterhin die in der BauNVO Paragraph 6 Abs. 3, 7 und 8 festgesetzte Bebauung. Zu den Festsetzungen Nr. 2.230 und 2.231: Wegen der vom Sportplatz ausgehenden Immissionen wurde bei Parzelle 10 a und bei Parzelle 9 (im Erdgeschoss) eine gewerbliche Nutzung festgesetzt. Diese beiden Parzellen sind für eine gewerbliche Nutzung auch besonders geeignet, da sie unmittelbar an der vorbeiführenden Ortstraße "Ircher Straße" anliegen.

7. Flächenbilanz

Planungsgebiet	Bestand	Neu	Gesamt	%
davon entfallen auf Sportplatzgebüde inkl. Gebüde	ca. 12.800 m <sup>2</sup>		ca. 12.800 m <sup>2</sup>	44
Verkehrsfächen gesamt	ca. 1.380 m <sup>2</sup>	ca. 1.000 m <sup>2</sup>	ca. 2.380 m <sup>2</sup>	8
Nettobauland	ca. 10.320 m <sup>2</sup>	ca. 3.450 m <sup>2</sup>	ca. 13.770 m <sup>2</sup>	48

8. Grünordnung

Der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand am westlichen Baugbietrand ist aufgenommen. Der vorhandene und erhaltenswerte Grünraum der Sportplatzes ist ebenfalls aufgenommen und dient als zusätzliche Pufferzone zwischen Sportplatz und angrenzender Bebauung. Die Neupflanzung von Einzelbäumen dienen einer durchgerechten Durchgrünung. Die weitere Grünordnung wird in Verbindung mit dem bauplanmäßigen Grünraumgestaltungsplan festgelegt.

9. Immissionschutz

Für die geplanten Gebüde (Parzellen 15-19), welche unmittelbar an den Sportplatz angrenzen, errechnet sich eine Tüllüberschreitung von wenigen dB(A) bei Betrieb der Sportanlage am Wochenende. Diese Überschreitung wird unter dem Gesichtspunkt der Vorbelastung in Örtlichkeiten von der höchststrichlichen Rechtsprechung als abwägungsfähig angesehen (Bundesverwaltungsgerichtsentscheidung NvWZ 1991, 881, 883 f.). Bei der im Änderungsverfahren vorzunehmenden Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen ist auch der private Belang am Fortbestand der bisherigen Bebauungsausweisung zu berücksichtigen.

Hierzu wurde im Bebauungsplan unter 2.492 bautechnische Festsetzungen getroffen. Zusätzlich haben die betroffenen Grundbesitzer umfassende Dienstbarkeiten zur Duldung der Immissionen in das Grundbuch eintragen lassen. Aufgrund dessen hat der Gemeinderat auf Zulässigkeit der Bebauung entschieden.

**5.000 VERFAHRENSVERMERKE**

5. Änderungs- und Erweiterungsbeschluß am 14.11.96

Öffentliche Auslegung gem. Paragraph 3 Abs. 2 BauGB vom 26.11.1996 bis 27.12.1996

Beteiligung der Träger öffentliche Belange gem. Paragraph 4 Abs. 1 BauGB vom 26.11.1996 bis 27.12.1996

Satzungsbeschluß am 16.01.1997

Billigungsbeschluß am 15.03.1997

Halting, den 21.05.1997 Gemeinderat Halting

Dem Landratsamt Rosenheim wurde am 28.01.1997

gemäß Paragraph 11, Abs. 1 BauGB i. V. m. Paragraph 2, Abs. 4 der Zuständigkeitsverordnung (ZustVBau) zum Gesetzbuch angezeigt.

Das Landratsamt Rosenheim hat mit Schreiben vom 01.04.1997, AZ. IVR-1-610-1/3 C 17-2/7 mitgeteilt, daß der angezeigte Bebauungsplan Rechtsvorschriften nicht verletzt, die eine Versagung der Genehmigung nach Paragraph 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde.

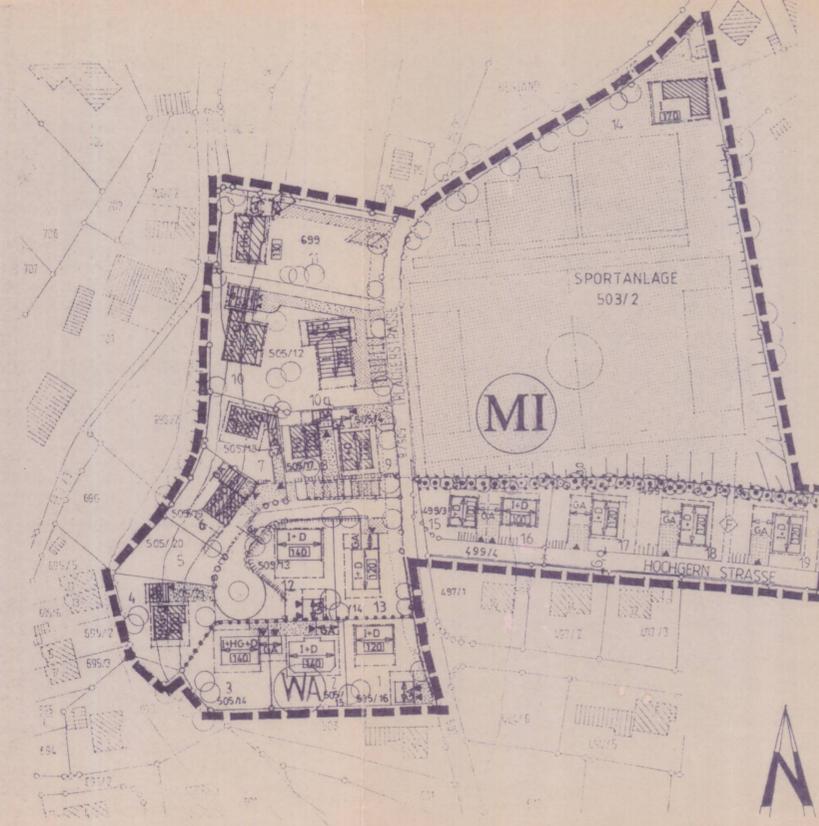
Rosenheim, den Landratsamt Rosenheim

Bekanntmachung gemäß Paragraph 12 BauGB am 21.05.1997

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

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des Paragraphen 215 Abs. 1 BauGB, sowie Paragraph 44 Abs. 3 u. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Halting, den 21.05.1997



**6. Ausfertigung**  
**5. Änderung und Erweiterung**  
 des  
**Bebauungsplanes**  
**Nr. 13**  
**"Hirschwang"**  
 der  
**Gemeinde Halting**  
**Landkreis Rosenheim**

Stand: 16.11.1997 ergänzt am 05.05.1997

Reiger & Partner  
 Planungsbüro für Hochbau u. Innenarchitektur  
 D 83128 Halting  
 Wasserburger Straße 1  
 Telefon (0) 95 13 14  
 Telex (0) 90 55 14 12

Landratsamt Rosenheim  
 Bürgermeister

Dem Landratsamt Rosenheim wurde am 28.01.1997

gemäß Paragraph 11, Abs. 1 BauGB i. V. m. Paragraph 2, Abs. 4 der Zuständigkeitsverordnung (ZustVBau) zum Gesetzbuch angezeigt.

Rosenheim, den Landratsamt Rosenheim

Bekanntmachung gemäß Paragraph 12 BauGB am 21.05.1997

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

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des Paragraphen 215 Abs. 1 BauGB, sowie Paragraph 44 Abs. 3 u. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Halting, den 21.05.1997