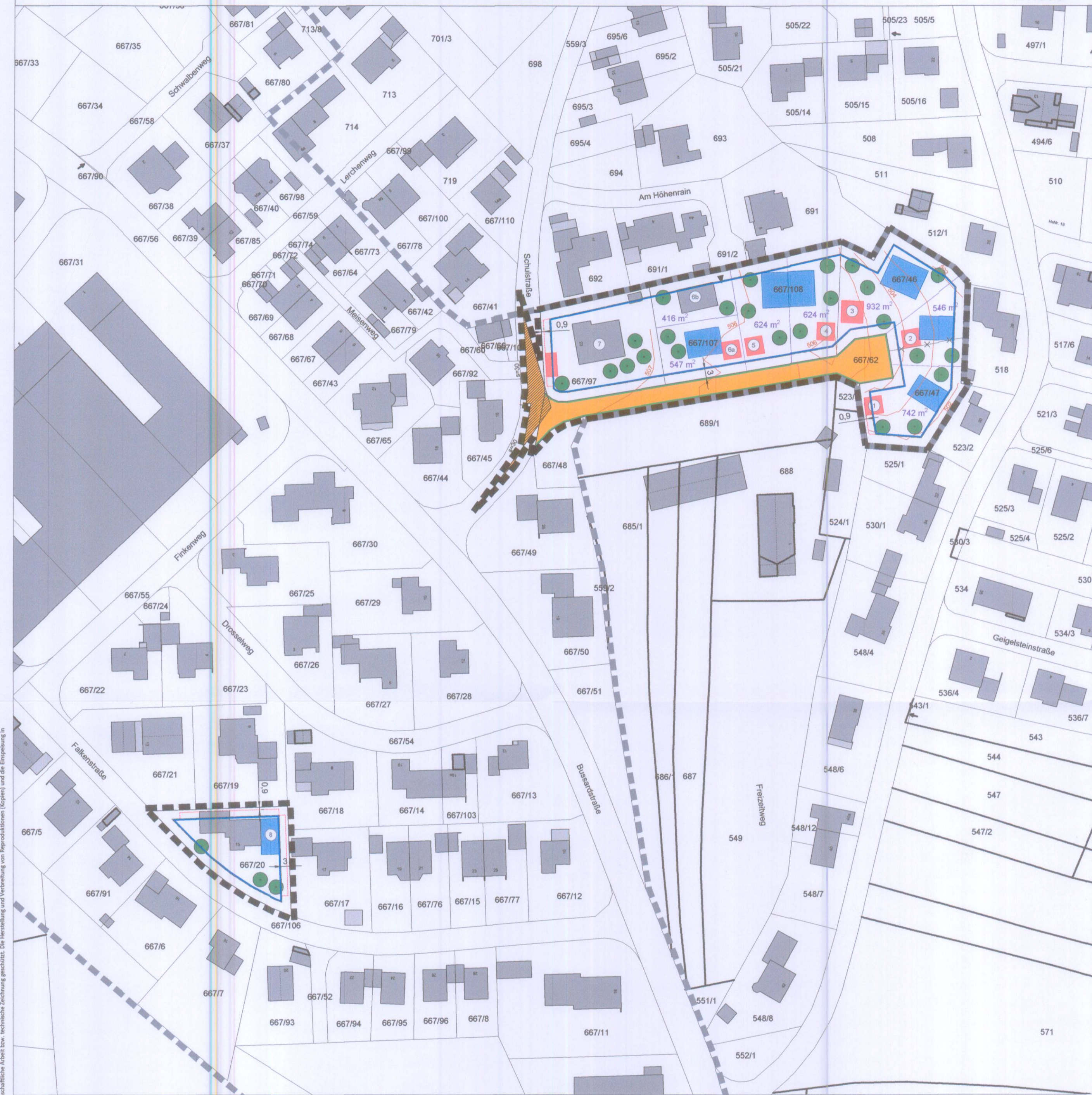
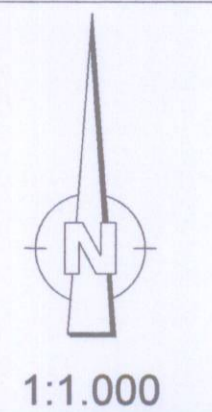




# 15. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 „ROSENHEIMER – BUSSARDSTRASSE“

GEMEINDE HALFING - LANDKREIS ROSENHEIM



## C. Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**  
Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.
- Gebäudegestaltung**  
Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper zulässig. Das Seitenverhältnis der Baukörper muss wenigstens 4:5 betragen, wobei der First parallel zur Längsseite des Gebäudes anzuordnen ist.  
  
Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.  
  
Die Tür- und Fensterflächen müssen der Wandfläche deutlich untergeordnet sein. Es sind stehende Öffnungsformate zu wählen und größere Öffnungsflächen sind symmetrisch zu unterteilen. Ausnahmen können in ökologischer Bauweise zugelassen werden.  
  
Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Gestaltung und der Farbgebung einander anzupassen.
- Nebengebäude**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen zur Nachbargrundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,6 m aufweisen.  
  
Unabhängig vom Bestehen einer bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht dürfen sie eine Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> und eine seitliche Wandhöhe von maximal 3,0 m nicht überschreiten.
- Dachgestaltung**  
Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigung 18-27°. Der First ist parallel zur längeren Gebäudehälfte anzuordnen.  
  
Als Dacheindeckung sind kleinteilige rote oder braune Dachziegel bzw. Betondachsteine zugelassen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen werden begrüßt und sind auch als Dacheindeckung zulässig.  
  
Die Dachüberstände betragen an der Giebelseite mindestens 1,2 m und an der Traufseite mindestens 0,9 m. Bei Gebäudehöhen mit einem Balkon muss der Dachüberstand darüber hinaus mindestens 0,2 m über den Balkon hinausreichen.  
  
Dachgauben sind ab 27° Neigung und mit maximal 1,5 m Breite zulässig. Negative Dachgauben sind unzulässig.  
  
Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein Quergiebel oder Standgiebel auf einer Dachseite und mit einer Breite von maximal 1/3 der gesamten Gebäuelänge zulässig. Der Querfirst darf den Hauptfirst nicht überragen.
- Wohneinheiten**  
Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten und für Doppelhäuser maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Zufahrten**  
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.  
  
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports müssen zur Nachbargrundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 0,9 m aufweisen; bei zusammengebauten Grenzgaragen, die allgemein zulässig sind, entfällt dieser Abstand. Garagen müssen in ihrem Zufahrtsbereich mindestens 5,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden.  
  
Die seitliche Wandhöhe der Garagen und Carports darf maximal 3,0 m betragen.  
  
Die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z. B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge) und sind von Zäunen freizuhalten.  
  
Bei Parzellen 1 und 3 ist die gesamte straßenseitige Grundstücksgrenze bis zu einer Tiefe von 3 m als Zufahrt bzw. wasserdurchlässig befestigte Fläche zu gestalten und von Zäunen und Bepflanzungen freizuhalten (um bei Bedarf als Rangierfläche bei einem Feuerwehreinsatz benutzt werden zu können).
- Private Grünordnung**  
Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Es sind nur heimische Gehölze zulässig.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen dürfen nicht höher als 1,0 m gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche sein. Durchlaufende Betonsockeln und Mauern oder Säulen sind unzulässig, ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist erforderlich, um Tierwanderungen zu ermöglichen. Bei Maschendrahtzäunen im Straßenbereich ist eine Hinterpflanzung erforderlich. Für Einfriedigungen in Sichtdreiecken gilt Festsetzung 9.
- Sichtdreiecke**  
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Einfriedigungen, sonstige baulichen Anlagen und Anpflanzungen nicht höher als 0,8 m sein, gemessen ab der Oberkante der Straße. Hochstämmige Laubbäume mit Kronenansatz von mindestens 3,0 m dürfen gepflanzt werden.
- Maß der baulichen Nutzung**  
**10.1. Grundflächenzahl (GRZ)**  
Zulässig ist eine GRZ von max. 0,30. Durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z.B. Zufahrten, Garagen und Gewächs- und Gartenhäuser) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von max. 0,6 zulässig.  
  
**10.2. Vollgeschosse**  
Zulässig sind zwei Vollgeschosse.  
  
**10.3. Seitliche Wandhöhe (WH) und Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG)**  
Zulässig ist eine WH von max. 6,5 m. Als WH gilt das Maß von der OK EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Max. zulässige Höhe der OK EG in Meter über Normalhöhennull:			
Parzelle	OK EG	Parzelle	OK EG
1	504,6	6a	506,6
2	504,9	6b	506,7
3	505,3	7	508,2
4	506,3	8	505,0
5	506,3		

- Geländeanpassungen**  
Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände und zur Anpassung an die angrenzende Erschließung zulässig. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. 1,6 m zum Urgelände betragen. Stützmauern dürfen je max. 1,6 m betragen.

- Abstandsflächen**  
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO in der jeweils geltenden Fassung sind einzuhalten, hierunter die Tiefe der Abstandsflächen nach Abs. 5.

- Sicherung gegen wild abfließendes Wasser**  
Die Gebäude sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann (z.B. wasserundurchlässige Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).

## D. Textliche Hinweise

- Freiflächenplan**  
Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächenplan in einem aussagekräftigen Maßstab vorzulegen. Die Anordnung der Zufahrten und Stellplätze, deren Oberflächenbefestigung, sowie Anordnung, Art und Umfang der Begrünung des Baugrundstückes sind darzustellen. Jedem Bauantrag ist eine genaue Geländeaufnahme beizufügen.
- Ver- und Entsorgungsanlagen**  
Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind über die Ausweisung des Baugebietes zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren.
- Umsetzung der Grünordnungsplanung**  
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswege, Ausgabe 2013, zu beachten.  
  
Es ist sicherzustellen, dass durch Baum- und Strauchpflanzungen oder andere Maßnahmen am Grundstück, der Bau, die Änderung, die Überwachung und der Unterhalt von Ver- und Entsorgungsleitungen o. ä. nicht behindert werden.
- Landwirtschaftliche Emissionen**  
Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen üblicherweise ausgehenden Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm und Staub, gegebenenfalls auch in den Nachtstunden und an Sonn- und Feiertagen, sind von den Anwohnern zu dulden. Es wird empfohlen, diese Duldenpflicht auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
- Niederschlagswasser**  
Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breittläufige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z. B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.  
  
Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z. B. TRENOG, Merkblatt DWA-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 117).  
  
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung (z. B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung) wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach der Verordnung über „Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden.

- Schutz vor Oberflächen- und Grundwasser**  
Bei Starkregenereignissen, die aufgrund des Klimawandels voraussichtlich an Häufigkeit und Intensität zunehmen werden, besteht grundsätzlich immer die Gefahr von Überflutungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser, sowie das Auftreten von Schlammabfluss und Erosionen. Der Geltungsbereich liegt in einer Hanglage, die insbesondere von wild abfließendem Oberflächenwasser betroffen ist.  
  
Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn sich ausreichend gegen eindringendes Oberflächen- und Grundwasser zu schützen, und Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen, einschließlich des Abschlusses einer Elementarschadensversicherung.  
  
Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 des Wasserhaushaltsgesetzes). Es dürfen keine Geländeänderungen (z. B. Auffüllungen oder Aufkantungungen) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können. Werden für die Bauarbeiten wasserhaltende Maßnahmen erforderlich, ist hierfür rechtzeitig vorab eine wasserrechtliche Genehmigung beim Landratsamt Rosenheim einzuholen.

- Bodendenkmalpflegerische Belange**  
Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archaische Bodenfunde sowie Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten zu Tage treten, der gesetzlichen Meldepflicht unterliegen und dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Rosenheim unverzüglich zu melden sind.

- Altlasten**  
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich vollständig frühere Fassungen des Bebauungsplanes.

## E) Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **2.0. Mai, 2021** 15. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am **2.5. Mai, 2021** gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **3.1. März, 2021** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **4. Juni, 2021 bis 8. Juli, 2021** beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **3.1. März, 2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **8. Juni, 2021 bis 8. Juli, 2021** öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde hat mit dem Beschluss des Gemeinderates vom **1.2. Aug., 2021** den Bebauungsplan in der Fassung vom **1.2. Aug., 2021** gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Halfing, den **1.3. Aug. 2021**  
 .....  
 Bürgermeisterin, Regina Braun

Gemeinde Halfing, den **7. Sep. 2021**  
 .....  
 Bürgermeisterin, Regina Braun

Gemeinde Halfing, den **1.0. Sep. 2021**  
 .....  
 Bürgermeisterin, Regina Braun

Original

## Gemeinde Halfing Landkreis Rosenheim



# 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Rosenheimer – Bussardstraße“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

LAGEPLAN M=1:1.000  
Fassung: 31.03.2021  
geändert: 12.08.2021

Planung:

Datum, Unterschrift:

**S-A-K**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Sonntagshornstraße 19  
83278 Traunstein  
Telefon +49 (0) 8 61 98 96 3-31  
Fax +49 (0) 8 61 98 96 3-47  
www.s-a-k.de  
info@s-a-k.de

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Halfing, Landkreis Rosenheim, erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 sowie §§ 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

### A) Planzeichen für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der X. Änderung
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports
- ▲ Sichtdreieck (Schenkellänge z.B. 30 m)
- Straßenverkehrsflächen
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen (Standortvorschlag)
- 18 Maßzahl in Metern (z.B. 18,0 m)

### B) Planzeichen für die Hinweise

- Bestehendes Hauptgebäude
- Bestehendes Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenze
- x-x- Aufzuhebende Grundstücksgrenze
- 667/46 Bestehende Flurnummer (z.B. 667/46)
- Parzellengrenze
- Nummerierung vorgeschlagener Parzellen
- Vorgeschlagener Baukörper Hauptgebäude
- Vorgeschlagener Baukörper Nebengebäude (Garagen)
- Höhenlinien