

# Gemeinde Halfing

Landkreis Rosenheim



## 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Halfing Ost“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Fassung: 22.02.2024

## C) Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO festgesetzt.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Zulässig ist eine GRZ von max. 0,40. Für Grundstücke mit weniger als 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist eine GRZ von max. 0,55 und eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 der BauNVO (z.B. Zufahrten, Garagen und Gewächs- und Gartenhäuser) bis zu einer GRZ von max. 0,8 zulässig.

#### 2.2. Vollgeschosse

Zulässig sind zwei Vollgeschosse.

#### 2.3. Seitliche Wandhöhe (WH)

Zulässig ist eine WH von max. 6,5 m. Als WH gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OK EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

Die max. zulässige Höhe der OK EG ist im Planteil festgesetzt.

### 3. Wohneinheiten

Für Einzelhäuser sind maximal 3 Wohneinheiten und für Doppelhäuser maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte zulässig.

### 4. Gebäudegestaltung

Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper zulässig.

Für Fassaden sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und Flächen mit Holzverschalung zulässig. Der Außenputz ist in einer flächigen, ortsüblichen Art auszuführen.

Doppelhaushälften sind hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Dachneigung, der Dacheindeckung, der Gestaltung und der Farbgebung einander anzupassen.

### 5. Dachgestaltung

Zulässig sind nur Satteldächer mit Dachneigung 20-30°. Der First ist parallel zur längeren Gebäudeseite anzuordnen. Bei Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist die Dachform frei zu wählen.

Als Dacheindeckung sind rote, braune, schwarze und anthrazitfarbene Dachziegel bzw. Betondachsteine zugelassen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen werden empfohlen und sind auch als Dacheindeckung zulässig.

Die Dachüberstände betragen an der Giebelseite mindestens 1,2 m und an der Traufseite mindestens 0,9 m.

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ein Quer- oder Standgiebel auf einer Dachseite zulässig, der die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreitet. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte sind max.

zwei Dachgauben zulässig, die die Höhe der Hauptfirstlinie und insgesamt ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten. Negative Dachgauben sind unzulässig.

## 6. Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

Die WH der Garagen und Carports darf maximal 3,5 m betragen. Zulässig sind Flach-Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 0-25°. Die Dachüberstände betragen mindestens 0,6 m; bei zusammengebauten Grenzgaragen die allgemein zulässig sind entfällt dieser Dachüberstand.

Die Zufahrten und die nicht überdachten Stellplätze müssen wasserdurchlässig befestigt werden (z. B. Schotterrasen, Kies, Pflaster mit Rasenfuge) und sind von Zäunen freizuhalten.

## 7. Nebenanlagen

Unabhängig vom Bestehen einer bauaufsichtlichen Genehmigungspflicht dürfen sie eine Grundfläche von maximal 12 m<sup>2</sup> und eine WH von maximal 3,0 m nicht überschreiten. Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer mit Dachneigung 0-20°. Die Dachüberstände betragen mindestens 0,6 m; bei zusammengebauten Grenzbauten, die allgemein zulässig sind, entfällt dieser Dachüberstand.

## 8. Überbaubare Grundstücksfläche und Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

Garagen, Carports und nicht überdachte Stellplätze sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> pro Stellplatz auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen müssen im Einfahrtbereich zur straßenseitigen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 5,0 m aufweisen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind bis zu einer Grundfläche von max. 12 m<sup>2</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

## 9. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen nicht höher als 1,2 m gemessen ab der Oberkante der fertigen Geländeoberfläche sein. Durchlaufende Betonsockeln und Mauern sind unzulässig; ein Bodenabstand von mindestens 10 cm ist erforderlich, um Tierwanderungen zu ermöglichen. Bei Maschendrahtzäunen ist eine Hinterpflanzung erforderlich.

## 10. Grünordnung

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus nachstehenden Listen zu pflanzen, auf Dauer zu erhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Es sind nur heimische Gehölze zulässig.

### Liste 1: Bäume I. Ordnung

Mindestqualität: H. 3xv, mDb, StU 16-18

- Acer platanoides (Spitzahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)

- Ulmus glabra (Feldulme)

#### Liste 2: Bäume II. und III. Ordnung und Obstbäume

Mindestqualität Bäume II. und III. Ordnung: H. 3xv., mB., StU 14-16, autochthon

Mindestqualität Obstbäume: H. 2xv., mB., StU 10-12, möglichst alte regionale Sorten

- Acer campestre (Feldahorn)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Malus domestica (Apfel)
- Malus silvestris (Apfel)
- Prunus avium (Kirsche)
- Prunus domestica (Zwetschge)
- Pyrus communis (Birne)
- Salix caprea (Sal-Weide)
- Sorbus aria (Mehlbeere)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

#### 11. **Sicherung gegen wild abfließendes Wasser**

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses ist mindestens 25 cm über dem Gelände bzw. der Zufahrtsstraße zu legen, und die Gebäude bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (z. B. wasserdichte und gegebenenfalls auftriebssichere Keller sowie dichte Kelleröffnungen, Lichtschächte und -gräben, Zugänge, Tiefgaragenzufahrten und Installationsdurchführungen).

### **D) Textliche Hinweise**

#### 1. **Freiflächenplan**

Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein Freiflächengestaltungsplan 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.

#### 2. **Ver- und Entsorgungsanlagen**

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsunternehmen sind über die Ausweisung des Baugebietes zu informieren. Maßnahmen sind ggf. rechtzeitig zu koordinieren.

#### 3. **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.

#### 4. **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 Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.

## 5. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige 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.

Aufgrund der niedrigen Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist eine Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken nur begrenzt möglich. Ein Teil des Niederschlagswassers von den privaten Grundstücken wird deswegen, zusammen mit Niederschlagswasser von der Straße, über einen gemeindlichen Kanal aufgesammelt und abgeleitet.

Je nach Verschmutzungsgrad könnte eine Vorreinigung des Niederschlagswassers notwendig sein, vor Versickerung auf dem eigenen Grundstück bzw. Einleitung in den gemeindlichen Kanal. Bei der Ableitung des Niederschlagswassers sind die Anforderungen der einschlägigen Regeln und Richtlinien einzuhalten (z. B. TRENÖG, 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.

## 6. 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 Aufkantungen) 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.

## 7. Bodendenkmalpflegerische Belange

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 8 des Bayerisches Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG), Archäologische 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.

8. **Altlasten**  
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o. ä. hinweisen, ist das Landratsamt Rosenheim unverzüglich zu verständigen.
9. **Emissionen durch Bahnanlage**  
Die üblicherweise ausgehenden Emissionen und sonstigen eisenbahntypischen Verhältnisse (insbesondere Geräusche, Luftzug, Erschütterungen, Abgase/Dampf, Blickbeziehungen in beide Richtungen, Instandhaltungs- und Bauarbeiten an der Infrastruktur auch zu Ruhezeiten) der angrenzenden Eisenbahnanlage sind entschädigungslos zu dulden. Es wird empfohlen, diese Duldungsverpflichtung auch etwaigen anderen Grundstücksnutzern (Mieter, Pächter) aufzuerlegen und vertraglich zu übertragen.
10. **Bebauung von Grundstücken neben nicht bundeseigenen Eisenbahnanlagen**  
Die Mindestabstände gemäß der Landesbauordnung sind einzuhalten. Dieser Mindestabstand von festen Gegenständen zum geraden Gleis ohne Überhöhung beträgt 3,30 m.  
Die für die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs erforderlichen Sichtbeziehungen sind gemäß den behördlichen Vorgaben freizuhalten.  
Durch Bauarbeiten auf benachbarten Grundstücken der Gleisanlage darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht beeinträchtigt werden. Das Betreten von Gleisanlagen sowie Lagern von Baustoffen, Bauteilen und Abstellen von Baugeräten im Gleisbereich ist verboten. Müssen ausnahmsweise aufgrund des Bauverfahrens Gleisanlagen gesperrt werden, ist vor Baubeginn mit den Gleisanlageneigentümer/Betreiber dieser Eingriff in den Eisenbahnbetrieb durch eine Baudurchführungsvereinbarung zu regeln. Um Überschneidungen Schwenkbereich-Gleisbereich zu vermeiden, müssen Baustellenkräne mit einer Schwenk- und Laufkatzenbegrenzung ausgestattet sein. Ausnahmen wären in einer Baudurchführungsvereinbarung zu regeln.  
Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden damit die Entwässerung und Standsicherheit der Gleisanlage nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitengräben dürfen nicht verfüllt werden. Grundstücke die direkt an der Gleisanlage angrenzen müssen eingefriedet werden, um ein Betreten der Bahnanlage zu verhindern. Dies gilt auch für die Bauzeit. Gehölzanzpflanzungen müssen so weit vom Gleisbereich entfernt vorgenommen werden, dass dieser Bereich - auch bei Windwurf - nicht beeinträchtigt wird und jederzeit die erforderliche Sicht für die Fahrwegbeobachtung gewährleistet ist. Die Gehölzanzpflanzung ist laufend zu pflegen.  
Lichtreklamen neben der Gleisanlage, die zur Verwechslung mit Eisenbahnsignalen führen können, dürfen nur nach besonderer Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde aufgestellt bzw. verändert werden.  
Grundstücks- und Gebäudebeleuchtung dürfen nur blendfrei aufgestellt werden, damit eine sichere Fahrwegbeobachtung im Gleisbereich gewährleistet ist. Dies gilt auch für Baustellenbeleuchtung.  
Für das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahn sind die jeweiligen Kreuzungsrichtlinien zu beachten. Brennbare sowie explosionsgefährdete Stoffe dürfen nicht in unmittelbarer Nähe des Gleisbereiches gelagert, umgefüllt oder sonstig behandelt werden. Es gilt die jeweilige Gefahrgutverordnung.

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

ausgefertigt Halting, 07. Mai 2024

  
Regina Braun  
1. Bürgermeisterin  
der Gemeinde Halting

