



**Bebauungsplan "Sonnenstrasse" 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 (PlanV 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
- Baugrenzen
- max. zulässige Gebäudehöhe 5,9 m als Gebäudehöhe gilt das Maß von OK Fertigfußboden im Erdgeschoß bis OK Dachhaut an der maßgeblichen traufseitigen Außenwand
- Garagen und Stellplätze:**
- Garagen
- Stellplätze möglich
- Verkehrsflächen:**
- Straßenbegrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- Straßenbreite 5,00 m, asphaltiert
- Sonstiges:**
- neu zu pflanzende Bäume
- vorhandener bzw. zu erhaltender Baumbestand
- Sichtdreieck
- Firstrichtung

**2.000 Festsetzung durch Text**

- 2.100 Mass der baulichen Nutzung**
- 2.110 Festsetzung der zulässigen Grundflächen: GRZ 0,22
  - 2.120 Festsetzung der zulässigen Geschoßflächen: GFZ 0,44
- 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.
  - 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. 4 bzw. 2 Wohneinheiten zulässig (2 WE oder 4 WE).

**2.300 Gestaltung**

- 2.310 Dachgestaltung: Vorgeschrieben sind gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 20 - 28°. Als Dachendeckung dürfen nur ziegelrote kleinteilige Dachplatten verwendet werden. Dachschneitile sind nicht zulässig. Quergiebel sind ab einer Mindestneigung des Hauptdaches von 25°, Dachgiebeln ab 20° zulässig. Für Gebäude und Dachziegel ist maximal eine Gaube (maximale Breite 1,5 m) oder ein Quergiebel (maximale Breite 1/3 der Gebäudelänge) zulässig.
- 2.311 Die Fassaden sind in zeitgemäßer Bauweise so zu gestalten, daß sie sich in Gliederung, Material und Farbgebung harmonisch in das Ortsbild einfügen.
- 2.312 Festlegung der Höhen ab Oberkante Erdgeschoß-Fußboden über NN: Im gesamten Geltungsbereich wird die Höhe auf max. 0,5 m über der Straße festgesetzt. Im Freistellungsverfahren nach Art. 70 BayBO ist der Planfertiger und Bauherr für die Einhaltung der von der Gemeinde festgelegten 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 Geländeform muß übernommen werden.

**2.400 Garagen und Stellplätze**

- 2.410 Garagen sind in Abweichung von den Bestimmungen des Art. 6 BayBO auch in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 2.411 Die Garagenvorplätze, Einfahrten und Stellplätze sind offenzuhalten und deren Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material auszustatten, z.B. Schotterung, Schotterrasen oder Pflasterungen mit Rasenfugen oder wasserdurchlässigem Plattenmaterial.
- 2.412 Es werden pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze festgelegt.
- 2.413 Nebengebäude sind zulässig: 12 m<sup>2</sup> überdachte Grundfläche inkl. Vordach 25 m<sup>2</sup> umbauter Raum

**2.500 Einfriedungen**

Es sind nur Einfriedungen sockellos als Holzzaune 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 Maschendrahtzaune sockellos und als Hecken zugelassen werden. Der Abstand von der öffentlichen Straßengrenze beträgt bis zu den Einfriedungen 0,50 m.

**2.600 Sonstiges**

- 2.610 Das Niederschlagswasser muß auf dem Grundstück versickert werden.
- 2.611 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.
- 2.612 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen und Anpflanzungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Bauliche Anlagen und gelagerte Gegenstände sind unzulässig. Einzeltürme mit freier Durchsicht (mind. 1,50 m UK Baumkrone) können gepflanzt werden.
- 2.613 Als Gebäudeform ist ein rechteckiger Baukörper vorzusehen, dessen Seitenverhältnis mindestens 4 : 5 betragen muß. Der First ist über die Längsseite des Gebäudes anzuordnen.
- 2.614 Bei gemeinsamer Grenzbebauung sind First, Traufhöhe, Dachneigung und Dachendeckung einander anzugleichen.
- 2.615 Der Dachüberstand bei dem Hauptgebäude an den Giebeln muß mindestens 0,50 m, an den Traufen mindestens 1,00 m betragen. Bei Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebracht ist, muß der Dachüberstand mind. 0,20 cm über den Balkon hinausreichen.
- 2.616 Grelle Farben, sowie Fassadenverkleidungen aus Kunststoff, Aluminium und Natursteinen sowie Glasbausteinen sind untersagt.
- 2.617 Die Stauraume vor dem Giebel sind als mindestens 0,50 m tiefe Stellfläche auszubilden. Die Stauräume dürfen nicht eingezäunt werden.
- 2.618 Die Verteilerkästen sind in die Zäune zu integrieren.

**3.000 Hinweise**

- bestehende Grundstücksgrenzen
- aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 421 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 - Stand Juli 1998. Für die damit verbundenen Unstimmigkeiten wird nicht gehaftet. Zur Maßnahme 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 Auf die durch den Betrieb des Tennisplatzes auf Flur-Nr. 479/7 entstehenden Immissionen wird hingewiesen.
- 3.500 Zusätzlich wird auf die Immissionen aus dem Betrieb des Raffeeisen-Lagerhauses Fl.-Nr. 479/5 verwiesen.
- 3.600 Sollten bei den Baumaßnahmen Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies nach Art. 8 DSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.
- 3.700 Bei Bebauung der Fl.-Nr. 479/6 sind Lärmschutzmaßnahmen gefordert (Lärmschutzfenster, Lärmschutzwall etc.).

**4.000 Grünordnung**

Die Freiflächen sind zu begrünen und mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Auf je 200 m<sup>2</sup> 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 Straßen dürfen nicht höher als 0,80 m sein. Mögliche Pflanzarten:

Bäume: Sämtliche heimische Obstbäume  
Streubstweise

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eibesche
Prunus padus	- Traubenkirsche

Sträucher: Geschlossene Strauchpflanzung, Pflanzenabstand mindestens 1,00 x 1,00 m, versetzt auf Lücke. Sträucher mindestens 60 - 100 cm hoch.

Euonymus europaeus	- heimisches Pfaffenhütchen
Corylus avellana	- Waldhaselnuß
Carpinus betulus	- Hainbuche
Rosa	- Heckenrose
Ribes sanguinum	- Blaugoldbeere
Sambucus nigra	- Holunder

Blühende Straucharten werden empfohlen.

Wandbepflanzung und Spaliere: Besonders bei freistehenden Garagen.

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

**5.000 Verfahrensvermerke**

5.100 Aufstellungsbeschluß	am	28.10.1998
5.200 Vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	vom	23.12.1998 bis 20.01.1999
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	mit Schreiben vom	21.12.1998 bis 25.01.1999
5.300 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom	06.05.1999 bis 07.06.1999
5.400 Satzungsbeschluß gem. § 10 Abs. 1 BauGB	am	17.06.1999
5.500 Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB	am	28.06.1999

Der Bebauungsplan mit Begründung wird nun ab Veröffentlichung der Bekanntmachung zu den üblichen Dienststunden in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Halfing zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über dessen Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

**Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.**

Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB sowie § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB ist hingewiesen worden.

Halfing, den 24.06.1999

Gemeinde Halfing  
(Ammer, I. Bürgermeister)

**7. Ausfertigung** Maßstab = 1 : 1000

GEMEINDE  
HALFING  
LANDKREIS ROSENHEIM

**BEBAUUNGSPLAN NR. 17**

**„SONNENSTRASSE“**

Fertigungsdaten: Entwurf November 1998  
Änderung 07.12.1998  
Änderung 15.12.1998  
Änderung 07.04.1999

Der Entwurfsverfasser:  
Planungsbüro  
Ferdinand Leutner  
Erlbergstraße 24  
83233 Bernau/Ch.

PLANUNGSBÜRO  
FERDINAND LEUTNER  
BAUKUNDE FERDINAND LEUTNER  
ERLBERGSTRASSE 24  
83233 BERNAU/CH.