

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 9 "Halfing - Südost"  
gem. § 9 Abs. 8 BBauG.

1. Der Gemeinderat Halfing hat am 8.12.1976 den Beschluß gefaßt, für das Gebiet "Halfing-Südost", das die Grundstücke Flur-Nr. 450, 451 (ganz) und 301, 302, 307, 384 und 449 (teilweise) umfaßt, aufzustellen, der mindestens alle in § 30 BBauG aufgeführten Festsetzungen beinhalten soll. Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs wurde der Architekt Franz Hainz in Obing beauftragt.
2. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BBauG ist am 16.12.1976 erfolgt.  
Gleichzeitig wurde den Gemeindebürgern gem. § 2a BBauG die Möglichkeit geboten, sich zu der Bebauungsaufstellung zu äußern.  
Förmliche Einwendungen gegen den Bebauungsplan sind während der Bekanntmachungsfrist nicht vorgebracht worden.
3. Im August 1976 beantragten zwei von insgesamt drei Eigentümern der im Bebauungsplangebiet liegenden Flächen bei der Gemeinde Halfing die Aufstellung eines Bebauungsplanes.  
Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hält der Gemeinderat die Aufstellung des Bebauungsplanes bei sachgerechter Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange für notwendig, obwohl im Gemeindebereich derzeit noch eine größere Anzahl von unbebauten Baugrundstücken vorhanden ist. Diese bereits früher ausgewiesenen Baugrundstücke sind jedoch größtenteils vorerst nicht bebaubar, weil sie noch für die landwirtschaftliche Nutzung benötigt bzw. für einen späteren eigenen Bedarf von den Grundstücksbesitzern zurückgehalten werden.

4. Das Bebauungsplangebiet schließt sich südöstlich von Halfing an die vorhandene Ortsbebauung an und umfaßt eine Fläche von ca. 13.000 qm. Auf öffentliche Straßenflächen entfallen davon ca. 1.800 qm.

Es sind insgesamt 12 Wohngebäude eingeplant.

Die einbezogenen Grundstücke befinden sich bis auf eine kleine öffentliche Verkehrsfläche ausschließlich in Privatbesitz.

5. Die in den Bebauungsplan einbezogenen Grundstücke Flur-Nr. 449, 450 und 451 sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing als Wohnbaufläche bzw. Mischfläche ausgewiesen; der Bebauungsplan ist insoweit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aus planungstechnischen und erschließungsrechtlichen Gründen hält es der Gemeinderat für zweckmäßig, auch das Grundstück Flur-Nr. 301 teilweise in den Bebauungsplan mit einzubeziehen, was aber unerheblich ist, weil es sich nur um eine verhältnismäßig geringe Fläche (ca. 1.900 qm) handelt.

6. Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung des Bebauungsplanes vorerst nicht vorgesehen, da die beteiligten drei Grundstückseigentümer die notwendige Grenzregelung auf privater Basis durchführen möchten. Nötigenfalls wird die Gemeinde jedoch ein förmliches Umlegungsverfahren nach § 45 BBauG durchführen.

7. Für die Gemeinde Halfing ist eine Entwicklungsplanung gem. § 1 Abs. 5 BBauG nicht beschlossen.

8. Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen keine nachteiligen Auswirkungen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich.

Maßnahmen gem. § 13a BBauG sind daher nicht erforderlich.

9. Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO - festgelegt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ergibt sich aus § 4 Abs. 1 bis 3 BauNVO.
10. Zur Sicherstellung einer orts- und landschaftsüblichen Bebauung werden im Bebauungsplan u.a. folgende Festsetzungen getroffen:
- a) die Errichtung von Nebengebäuden, ob bauaufsichtlich genehmigungspflichtig oder nicht, ist unzulässig, soweit die Planung solche nicht ausdrücklich vorsieht.
  - b) Alle Wohngebäude müssen ein Satteldach mit 18 - 24° Dachneigung erhalten. Die Dacheindeckung hat mit roten Pfannen zu erfolgen.
  - c) Die Gebäudehöhe der Wohngebäude mit 2 Vollgeschoßen (II) darf 5,90 m nicht überschreiten. Als Gebäudehöhe gilt das Maß von der fertigen Geländeoberkante bis zum Einschnitt von Außenkante Umfassungsmauer in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite.
  - d) Einfriedungen dürfen an der Straßenseite nicht höher als 0,80 m, gemessen ab OK - Straße, sein. Durchlaufende Betonsockel oder Säulen aus Betonformstücken sind untersagt. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine dieses Maß überschreitende bauliche Anlagen errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden.
  - e) Tore in Einfriedungen, durch die Garagen oder Stellplätze für Kraftfahrzeuge zu erreichen sind, müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens 6,00 m entfernt sein. Der Platz zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muß ständig zum Abstellen von Kraftfahrzeugen freigehalten werden und darf nicht durch Ketten, Planken oder andere Einrichtungen abgesperrt werden. Türen und Tore dürfen nicht in den Lichtraum von öffentlichen Verkehrsanlagen hinein aufschlagen.

- f) Je angefangene 300 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum zu pflanzen.
  - g) Die ausgewiesenen Nebengebäude können ein Flachdach oder ein Satteldach mit der gleichen Dachneigung wie die Hauptgebäude erhalten.
  - h) Zulässig sind als Höchstgrenze Erdgeschloß und 1 Vollgeschoß (II).
  - i) Die Mindestgröße der Baugrundstücke muß 600 qm betragen.
11. Nach einer vollständigen Bebauung des Gebietes, für die mit einem Zeitraum von 10 Jahren gerechnet wird, ist ein Einwohnerzuwachs von max. 50 Personen anzunehmen.
12. Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Anlage des Wasserbeschaffungsverbandes Halfing.
13. Die Abwasserbeseitigung erfolgt übergangsweise mittels Hauskläranlagen, wobei die geklärten Abwässer über den gemeindlichen Abwasserkanal in eine zentrale Sickeranlage abgeleitet werden. Eine einwandfreie Versickerungsmöglichkeit ist durch den kiesigen Untergrund gegeben.
- Bei einer späteren Erstellung einer Gesamtkanalisation für den Ort Halfing wird das Baugebiet an diese angeschlossen.
- Die unverschmutzten Niederschlags- und Oberflächenwässer werden über eine gemeindliche Entwässerungsleitung in einen Vorfluter eingeleitet.
14. Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.
15. Die Stromversorgung ist durch das Netz der Isar-Amperwerke AG. gesichert.

16. Die schulische Versorgung ist durch die bestehende Grundschule gewährleistet.  
Kindergartenplätze sind im gemeindlichen Kindergarten in ausreichendem Maße vorhanden.
17. Hinsichtlich des Feuerschutzes bestehen gegen die Baugebietsausweisung keine Bedenken. Der Feuerschutz ist durch die noch einzubauenden Hydranten ausreichend gesichert.
18. Die Erschließung des Baugebietes wird durchgeführt, sobald die Gemeinde dazu auf Grund technischer und finanzieller Planung in der Lage ist sowie über den für die öffentlichen Verkehrsflächen benötigten Grund verfügen kann.

19. Die Erschließungskosten werden wie folgt veranschlagt:

Grunderwerb	40.000	DM
Straßenausbau	200.000	DM
Straßenbeleuchtung	<u>10.000</u>	<u>DM</u>
Insgesamt	250.000	DM
	-----	

Davon hat die Gemeinde  $1/10 = 25.000$  DM zu tragen.  
Die Bereitstellung der erforderlichen Mittel im Haushalt kann erwartet werden.

20. Die Nachfolgelasten bewegen sich für die Gemeinde in wirtschaftlichen Grenzen.

Halfing, 14. März 1977  
Überarbeitet am 2. Mai 1977

Gemeinde Halfing:

  
(Bacher)  
Bürgermeister