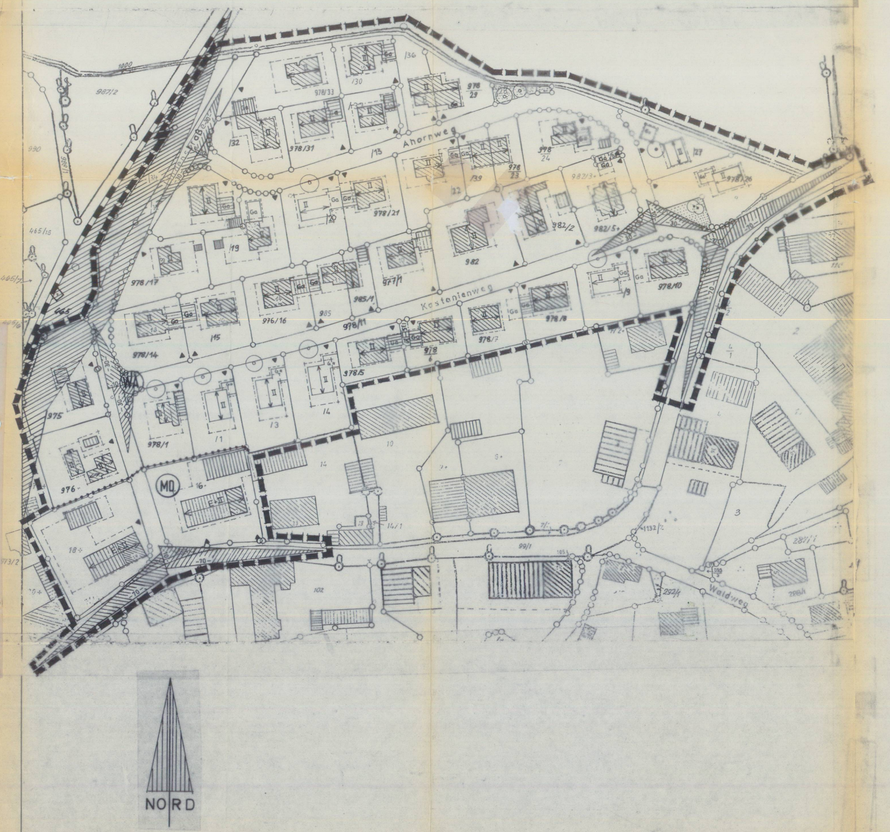
zweite Ausfertigung

7. ÄNDERUNG DES

BEBAUUNGSPLANES NR. 5
DER GEMEINDE HALFING
„HALFING AM HINTERBACH“

MASSTAB 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MD — DORFGEBIET
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
- SICHTDREIECK
- 340 — MASSZAHL IN METERN (Z.B. 3,0)
- FIRSTRICHTUNG (ZWINGEND), AUSGENOMMEN GARAGEN
- BAUGRENZE
- Ga — FLÄCHE FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE
- ZU PFLANZENDE HEIMISCHE, STANDORTGERECHTE BÄUME UND STRÄUCHER
- II — ZWEI VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE ZULÄSSIG
- TS — TRAFOSTATION
- ZUFAHRT
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PLANZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE

- ABGEMARKTE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BESTEHENDES WOHNGEBÄUDE
- BESTEHENDES NEBENGEBÄUDE
- VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZE
- VORGESCHLAGENES GEBÄUDE
- 292 — FLURNUMMER (z.B. 292)

Die Gemeinde Halfing erläßt gemäß § 2 Abs. 1, §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
DAS BAULAND WIRD ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET -WA- IM SINNE DES § 4 BZW. ALS DORFGEBIET -MD- IM SINNE DES § 5 BAUNVO FESTGELEGT.

2.) GEBÄUDEFORM
ALS GEBÄUDEFORM IST EIN KLARER, RUHIGER, 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. DOPPELHAUSHÄLFTEN SIND HINSICHTLICH DER GEBÄUDEHÖHE, DER DACHNEIGUNG, DER DACHEINDECKUNG, DER GESTALTUNG UND DER FARBGEBUNG EINANDER ANZUPASSEN.

DIE TÜR- UND FENSTERÖFFNUNGEN MÜSSEN IN EINEM AUSGEWOGENEN VERHÄLTNIS ZUR WANDFLÄCHE STEHEN. DIE WANDFLÄCHE MUSS DABEI DEUTLICH ÜBERWIEGEN. GRUNDSÄTZLICH SIND NUR KLARE STEHENDE ÖFFNUNGSFORMATE ZU WÄHLEN. GRÖSSERE ÖFFNUNGSFLÄCHEN SIND SYMMETRISCH ZU UNTERTEILEN. AUSNAHMEN KÖNNEN IN ÖKOLOGISCHER BAUWEISE ZUGELASSEN WERDEN.

3.) NEBENGEBÄUDE
ZUR ERRICHTUNG VON NEBENGEBÄUDEN, AUSGENOMMEN GARAGEN, GLEICHWOHL OB BAUAUFSICHTLICH GENEHMIGUNGSPFLICHTIG ODER NICHT, IST, SOWEIT DIE PLANUNG SOLCHE NICHT AUSDRÜCKLICH VORSIEHT MIT MAXIMAL 12 qm GRUNDFLÄCHE ZULÄSSIG. SIE DÜRFEN 3,00 m TRAUFHÖHE NICHT ÜBERSCHREITEN.

4.) DACHGESTALTUNG
ZULÄSSIG SIND NUR SATTELDÄCHER. ALS DACHEINDECKUNG WERDEN NUR KLEINTEILIGE ROTE ODER BRAUNE DACHZIEGEL BZW. BETONDACHSTEINE ZUGELASSEN, DEN NACHBARGEBÄUDEN ANGEPASST.

DACHNEIGUNG 20°- 27° DIE MINDESTDACHÜBERSTÄNDE BETRAGEN AN DER GIEBELFRONT-

SEITE 1,20 m, AN DER GIEBELRÜCKSEITE UND DEN TRAUFSEITEN MINDESTENS 0,90 m. BEI DEN GEBÄUDESEITEN AN DENEN EIN BALKON ANGEBRACHT IST, MUSS DER DACHÜBERSTAND MINDESTENS 20 cm ÜBER DEN BALKON HINAUSREICHEN.
NEGATIVE DACHGAUBEN SIND UNZULÄSSIG. DACHGAUBEN SIND AB 27° ZULÄSSIG, MAXIMAL 1,50 m BREITE.

JE EINZEL- UND DOPPELHAUSHÄLFTEN IST NUR IN AUSNAHMEFÄLLEN EIN QUERGIEBEL, STANDGIEBEL WAHLWEISE AUF EINER DACHSEITE MIT EINER BREITE VON MAXIMAL 1/3 DER GESAMTGEBÄUDELÄNGE ZULÄSSIG. DER QUERGIEBEL MUSS DEM HAUPTFIRST UNTERGEORDNET SEIN (HÖHENDIFFERENZ ≥ 40 cm)

5.) WOHNEINHEITEN/STELLPLÄTZE

FÜR EINZELHÄUSER SIND MAX. 3 WOHNEINHEITEN, FÜR DOPPELHÄUSER MAX. 2 WE JE DOPPELHAUSHÄLFTE ZULÄSSIG. FÜR JEDE WOHNEINHEIT SIND MINDESTENS 1,5 KFZ-STELL- ODER GARAGENPLÄTZE ZU ERRICHTEN.

6.) GARAGEN

GARAGEN MÜSSEN MINDESTENS 5,00 m VOM STRASSENRAND ZURÜCKGESETZT WERDEN. DIE SEITLICHE WANDHÖHE DER GARAGEN DARF MAX. 3,00 m BETRAGEN. DIE ZUFAHRTEN ZU DEN GARAGEN MÜSSEN WASSERDURCHLÄSSIG BEFESTIGT WERDEN. BITUMINÖSE BEFESTIGUNG IST UNZULÄSSIG. DIE ZUFAHRTEN ZU DEN GARAGEN SIND VON ZÄUNEN FREIZUHALTEN.

7.) PRIVATE GRÜNORDNUNG

FÜR ALLE GRUNDSTÜCKE IST JE ANGEFANGENE 300 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE MINDESTENS EIN HEIMISCHER LAUBBAUM ZU PFLANZEN UND ZU ERHALTEN. ES SIND NUR HEIMISCHE STANDORTGERECHTE GEHÖLZE ZULÄSSIG.
DIE ENDWUCHSHÖHE ANZUPFLANZENDER BÄUME MUSS GERINGER SEIN, ALS DEREN ABSTAND ZUM REGELLICHTRAUM DES NÄCHSTGELEGENEN GLEISES.

8.) EINFRIEDUNGEN

EINFRIEDUNGEN DÜRFEN NICHT HÖHER ALS 1,00 m GEMESSEN AB OK-FERTIGER GELÄNDEOBERFLÄCHE SEIN. DURCHLAUFENDE BETONSOCKEL UND MAUERN ODER SÄULEN AUS BETONFORMSTÜCKEN SIND UNTERSAGT.
EINZÄUNUNG: BEI ANBRINGUNG VON MASCHENDRAHTZAUN IM STRASSENBEREICH IST EINE HINTERPFLANZUNG ERFORDERLICH. FÜR EINFRIEDUNGEN IN SICHTDREIECKEN GILT JEDOCH NR. 9.

9.) SICHTDREIECKE

INNERHALB DER SICHTDREIECKE DÜRFEN EINFRIEDUNGEN UND ANPFLANZUNGEN NICHT HÖHER ALS 0,80 m SEIN, GEMESSEN AB OK STRASSE. AUCH DÜRFEN DORT KEINE DIESES MASS ÜBERSTEIGENDE ANLAGEN ERRICHTET WERDEN.
HOCHSTÄMMIGE LAUBBÄUME MIT KRONENANSATZ VON MINDESTENS 3,0 m DÜRFEN GEPFLANZT WERDEN.

10.) SEITLICHE WANDHÖHE

DIE GEBÄUDEHÖHEN DER WOHNGEBÄUDE: BEI II MAX. 5,90 m. ALS GEBÄUDEHÖHE GILT DAS MASS VON DER FERTIGEN FUSSBODENOBERKANTE (FOK) EG BIS ZUM EINSCHNITT VON AUSSENKANTE UMFASSUNGSMAUER IN DIE OBERKANTE DER DACHHAUT AN DER TRAUFSEITE. DIE OBERKANTE FUSSBODEN EG DARF MAXIMAL 0,50 m ÜBER STRASSENOBERKANTE GEMESSEN IN DER GEBÄUDEMITTE LIEGEN. BEI HANGGEBÄUDEN BEZOGEN AUF DIE HANGABGEWANDTE SEITE.

11.) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG DARF HÖCHSTENS BETRAGEN:

WA	GRUNDFLÄCHENZAHL 0,2		GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,4
MD	GRUNDFLÄCHENZAHL 0,55		GESCHOSSFLÄCHENZAHL 0,7

12.) ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE
ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE UNTERLIEGEN NACH ART. 8 DSchG. DER MELDEPFLICHT UND SIND UNVERZÜGLICH DER BEHÖRDE ANZUZEIGEN.

TEXTLICHE HINWEISE

1.) DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER

DACH- UND OBERFLÄCHENWASSER DÜRFEN NICHT AUF ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN ABGELEITET WERDEN. SIE SIND, SOWEIT SIE NICHT DER GEMEINDLICHEN ENTWÄSSERUNGSANLAGE ZUGEFÜHRT WERDEN DÜRFEN, AUF DEN GRÜN- UND FREIFLÄCHEN DER EINZELNEN PARZELLEN BREITFLÄCHIG ZUR VERSICKERUNG ZU BRINGEN.

2.) LANDWIRTSCHAFTLICHE EMISSIONEN
IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES IST MIT LANDWIRTSCHAFTLICHEN EMISSIONEN (LÄRM UND GERUCH) ZU RECHNEN

3.) GELÄNDEREGULIERUNG

DAS NATÜRLICHE GELÄNDE IST SOWEIT WIE MÖGLICH ZU ERHALTEN. JEDEM BAUANTRAG IST EINE GENAUE GELÄNDEAUFNAHME BEIZUFÜGEN.

4.) LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN

AUF LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN ENTLANG DER ST 2360 WIRD HINGEWIESEN. HIERBEI SOLLTEN SCHALLSCHUTZFENSTER UND DERGL. ZUR ANWENDUNG KOMMEN.

5.) SOFERN DIE DEUTSCHE BAHN ALS NACHBAR BETROFFEN IST, IST VOR DURCHFÜHRUNG EINZELNER MASSNAHMEN (ERRICHTUNG VON BAUWERKEN, ANPFLANZUNGEN, LÄRMSCHUTZEINRICHTUNGEN USW.) DIE STELLUNGNAHME DER DEUTSCHEN BAHN, IMMOBILIENGESELLSCHAFT mbH, ZWEIGNIEDERLASSUNG ROSENHEIM, SÜDTIROLER PLATZ 1, 83022 ROSENHEIM (TEL. 08031/240-481) EINZUHOLEN.

Verfahrensvermerke:

Aufstellungsbeschluss	11.08.1994, 31.07.1997, 25.03.1998 und 25.11.1999		
vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	vom 13.01.2000	bis	09.02.2000
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB		bis	15.02.2000
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	vom 05.04.2000	bis	04.05.2000
erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB	vom 27.07.2000	bis	10.08.2000
Satzungsbeschluss	am 14.09.2000		
Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am 18.10.2000		

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, 18.10.2000

(Siegel)

GEMEINDE HALFING

(Anner, 1. Bürgermeister)

gemäß § 173 Abs. 3
itete Bebauungsplan
ngsplan erfaßten Teile
planes "Am Berg"
n verdrängt.

heister)

Öbing, den 08.12.1998

FRANZ HAINZ
Architekt BDA
83119 Öbing, Wiesenweg 4a
Tel. 08624/2417 + 4578

(Architekt)

ausgefertigt am 18. Okt. 2000

ANNER
1. Bürgermeister

GEÄNDERT: 28.10.99 / 21.12.99 / 14.03.2000 / 10.07.00