



**A. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

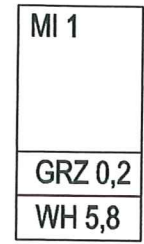
**B. ZEICHENERKLÄRUNG**

**2. FÜR DIE HINWEISE**



**B. ZEICHENERKLÄRUNG**  
**1. FÜR DIE FESTSETZUNGEN**

1.0. Art der baulichen Nutzung



1.1. Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

2.0. Maß der baulichen Nutzung

2.1. maximal zulässige Grundflächenzahl, z.B. 0,2

2.2. maximal zulässige Wandhöhe, z.B. 5,8 m

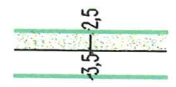
3.0. Baugrenzen, Firstrichtung



3.1. Baugrenze



3.2. vorgeschriebene Firstrichtung



4.0. Verkehrsflächen

4.1. öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie



4.2. Parkstreifen



4.3. private Stellplätze

5.0. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



5.1. zu pflanzende Obstbaumhochstämme



5.2. zu pflanzende Bäume nachfolgender Arten, H. 3xv. StU 16-18 cm  
 Acer platanoides, Spitzahorn; Acer pseudoplatanus, Bergahorn; Acer campestre, Feldahorn; Prunus avium, Kirsche; Quercus robur, Eiche; Sorbus aria, Mehlbeere; Sorbus aucuparia, Eberesche; Tilia cordata, Linde; Fraxinus excelsior, Esche oder Obstbaumhochstämme.



5.3. zu erhaltender Baum- und Strauchbewuchs

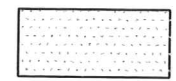
6.0. Sonstige Planzeichen



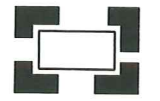
6.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Garagen



6.2. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Betriebsanlagen



6.3. Flächen mit Bauverbot für Wohnnutzung aus Immissionsschutzgründen

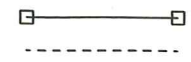


6.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

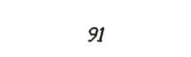


6.5. Abgrenzung von Art und Maß unterschiedlicher Nutzung

**2. FÜR DIE HINWEISE**



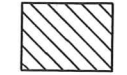
1.1. bestehende Grundstücksgrenze



1.2. vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2.0. Flurnummer, z.B. 91

91



3.1. bestehendes Hauptgebäude



3.2. bestehendes Nebengebäude



3.3. vorgeschlagenes Hauptgebäude



4.0. sonstiger Baum- und Strauchbewuchs



5.0. empfohlene Platzgestaltung

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
"Nördlich Irlacher Straße"**

**(Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB 2007)**

**Rechtsgrundlagen**

1. Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl.I S. 3316);  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung / BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466).

2. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
Art. 91 Abs. 1 Nrn. 1, 2, 3, 4 und Abs. 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434), zuletzt geändert am 10.03.2006 (GVBl. S. 120).

3. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert am 08.12.2006 (GVBl. S. 975).

4. Die naturschutzrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:  
§ 7 bis 12, 13b und 13d Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl. 2006, Seite 2);  
§ 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.04.2002 (BGBl.I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 8 Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl.I S. 2833).

5. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Masstab = 1 : 1.000

**Fertigstellungsdaten:**

Entwurf: 06.11.2007

geändert: 19.03.2008 (Variante 7)

geändert: 15.05.2008

geändert: 20.05.2008

red. ergänzt: 17.06.2009

**Entwurfsverfasser:**

HUBER PLANUNGS-GMBH 

Hubertusstr. 7, 83022 Rosenheim

Tel. 08031 / 381091, Fax 37695



**ausgefertigt am 16. JULI 2009**

  
**Peter Böck**

**1. Bürgermeister  
der Gemeinde Halfing**

### **C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Die Baugrenze darf durch untergeordnete Erker und Wintergärten sowie durch umlaufende Balkone bis zu einer Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

2. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muß mind. das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

3. Die maximale Wandhöhe wird gemessen von OK-FFB im EG bis Schnittpunkt Dach / Wand außen, dabei darf die OK-FFB im EG maximal 30 cm über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Hierbei ist die Mitte der Gebäudeseite, die der Straße zugewandt ist, maßgebend.

4. Für die beabsichtigte Wohnnutzung sind je Wohneinheit zwei Stellplätze erforderlich. Die Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder Flächen für Nebenanlagen und Garagen bzw. Betriebsanlagen zulässig. Es ist zulässig, mit Grenzgaragen bis zu maximal 0,8 m von der Grundstücksgrenze abzurücken. Offene Stellplätze und Garagenzufahrten sind auf eigenem Grundstück mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten.

5. Die ortgangseitigen Dachüberstände bei neu zu errichtenden Hauptgebäuden sind am vorderen Giebel mit mind. 1,2 m und am rückwärtigen mit mind. 1,0 m bestimmt. An den Traufseiten werden die Dachüberstände mit mind. 0,8 m bestimmt. Bei Nebengebäuden und Garagen beträgt der giebelseitige Dachüberstand mind. 0,5 m und an den Traufseiten mind. 0,4 m.

Bei Grenzgaragen entfällt der Dachüberstand an den Trauf- und Giebelseiten.

6. Wohneinheiten: Je Gebäude im MI1 sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Doppelhäuser sind im MI1 unzulässig.

#### **7. Dachgestaltung**

Vorgeschrieben sind im MI1 gleichschenklige Satteldächer mit einer Neigung von 24-28°. Als Dacheindeckung dürfen nur kleinteilige rote oder rotbraune Dacheindeckungen verwendet werden.

Im MI2, MI3 und MI4 sind auch andere Dachneigungen zulässig, soweit sie die bestehende Dachneigung nicht unter- oder überschreiten.

Quergiebel sind nur ab einer Dachneigung von 25°, Dachgauben nur ab einer Dachneigung von 27° zulässig. Die Dachgaubenbreite darf 1,20 m nicht überschreiten. Die Ausnutzung der Dachgestaltung durch Dachgauben darf ein Drittel der Dachfläche nicht überschreiten. Dachflächenfenster sind bis zu einer Rohbaueinzelgröße von 1,00 qm und einer Gesamtbreite bis 15 v.H. der Dachlänge möglich. Mehrere Fenster auf gleicher Dachseite sind im gleichen Format und höhengleich in die Dachfläche einzufügen.

#### **8. Fassade**

Die Baukörper sind in landschaftsgebundener Bauweise zu gestalten. Gliederung, Material und Farbgebung müssen sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Putzflächen sind in weißer bis leicht getönter Farbgebung und glatter Struktur herzustellen. Holzverkleidungen müssen aus senkrecht oder waagrecht verlaufenden Brettern bestehen und dürfen nur farblos oder in hellen Farbtönen gestrichen werden.

Holzblockbauweise ist auch in liegenden Formaten zulässig.

9. Versorgungsleitungen sind unterirdisch auszuführen.

#### 10. Einfriedungen

Zulässig sind zur Straße hin nur Holzstaketenzäune in einer max. Höhe von 1,00 m. Als Farbanstrich ist ein Schutzmittel ohne deckende Farbsubstanzen zu wählen.

Einfriedungsmauern sind unzulässig.

Im Bereich der Erschließungsstraße müssen Einfriedungen einen Abstand von mind. 50 cm zur Grundstücksgrenze haben.

11. Die Gehölzpflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude durchzuführen.

12. Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Nebenanlagen und Garagen bzw. Betriebsanlagen sind bis zu 9 qm Grundfläche zulässig.

### *D. TEXTLICHE HINWEISE*

#### 1.0. Grundlagen der Planung

1.1. Nutzung der Basisdaten der Bay. Vermessungsverwaltung.

Für Lage- und Größengenauigkeiten wird keine Gewähr übernommen.

Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

#### 2.0. Standsicherheit

2.1. Über die Standsicherheit liegen der Gemeinde keine Angaben vor.

#### 3.0. Kabelanschluß

3.1. Soweit die geplanten Neubauten Kabelanschlüsse erhalten, sind die zum Anschluß der Gebäude notwendigen Kabelverteilerschränke, um Beschädigungen zu vermeiden, hinter den Leistensteinen auf Privatgrund zu stellen.

#### 4.0. Bodendenkmäler

4.1. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

#### 5.0. Landwirtschaftliche Emissionen

5.1. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen können trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen ausgehen (Lärm und Geruch), die zu dulden sind.

#### 6.0. Versickerung von Niederschlagswasser

6.1. Die privaten Grundstücksoberflächenwässer sind auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Mit Zustimmung der Gemeinde Halfing kann - sofern möglich - ein Notüberlauf in die Straßenentwässerung hergestellt werden.



## E. VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.08.2007 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.11.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2008 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 26.06.2008 bis einschl. 28.07.2008 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.05.2008 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.06.2008 bis einschl. 28.07.2008 öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Halfing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.06.2009 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2009 als Satzung beschlossen.

Halfing, 1.6. JULI 2009

Peter Böck  
Erster Bürgermeister



- e) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 1.6. JULI 2009 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Halfing, 1.6. JULI 2009

Peter Böck  
Erster Bürgermeister

