

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Halfing  
für das Gebiet "Rosenheimer/Bussardstraße"  
(gem. § 9 Abs. 6 BBauG)

1. Der Bebauungsplan Nr. 7 "Rosenheimer/Bussardstraße" wurde aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Halfing entwickelt (2. Änderung genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 15.7.1974, Nr. 221--6101 RO 29-4).
2. Die Baugebiete schließen sich südwestlich von Halfing an die vorhandene Ortsbebauung an und werden im Westen und Süden von der Staatsstraße 2360 (Rosenheimer Straße) und der geplanten Umgehung der Staatsstraße 2092 begrenzt.
  - 2.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt ca. 10 ha. Auf Straßenflächen entfallen ca. 22 000 qm, davon ca. 15 000 qm Gemeindestraßen. Die anbaufreien Flächen und öffentlichen Grünflächen betragen ca. 8 000 qm. Von der Gesamtfläche des Bebauungsplanes befinden sich in Besitz der Gemeinde Halfing 49 000 qm.
  - 2.2 Zur ordnungsgemäßen Erschließung und sinnvollen Neugestaltung der Grundstücke wurde durch Beschluß des Gemeinderates vom 9.12.1974 für das Bebauungsplangebiet ein Umlegungsverfahren gem. § 46 Abs. 1 BBauG angeordnet.
  - 2.3 Das Baugebiet ist aufgegliedert in ein "Gewerbegebiet" (§ 8 BauNVO) und ein "Allgemeines Wohngebiet" (§ 4 BauNVO)-
3. Das "Gewerbegebiet" umfaßt eine Nettofläche von ca. 25 000 qm. Das Maß der baulichen Nutzung wurde für das Gewerbegebiet bei zulässigen 2 Vollgeschossen wie folgt festgesetzt:  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,3  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5  
Im Gewerbegebiet sind zulässig:
  1. Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einkaufszentren und Verbrauchermärkten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben,
  2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
  3. Tankstellen.Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
  2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 3.1 Gem. § 8 BauNVO dient das Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Um die nachbarschützende Funktion der Bauleitplanung zu gewährleisten, wurde außerdem das Gewerbegebiet nach § 8 Abs. 4 BauNVO gegliedert. Weiterhin wurde im Interesse des Immissionsschutzes zwischen dem Gewerbegebiet und dem angrenzenden Wohnbaugebiet eine ausreichend breite Grünzone als öffentliche Grünfläche eingeplant. Im gesamten Gewerbegebiet sind nur abwasserschwache Betriebe zugelassen.

4. Auf das "Allgemeinde Wohngebiet" entfallen ca. 45 000 qm Nettobaufläche.  
Gem. § 4 BauNVO sind dort zulässig:
1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
  3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
  4. Gartenbaubetriebe,
  5. Tankstellen,
  6. Ställe für Kleintierhaltungen als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.
- 4.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 17 BauNVO in Verbindung mit den Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan. Demnach beträgt die maximale Nettowohnbaudichte 100 EW/ha.
- 4.2 Nach einer vollständigen Bebauung des Gebietes, für die mit einem Zeitraum von mindestens 10 Jahren gerechnet wird, ist ein Einwohnerzuwachs von max. 300 Personen anzunehmen. Im südlichen Teil der Wohnbaufläche sind ein dreizügiger Kindergarten (= für 75 Kinder) und ein Heim für Mutter mit Kind mit 11 Plätzen eingeplant.
5. Die siedlungswirtschaftlichen Voraussetzungen für die vorgesehene Bebauung liegen vor.
- 5.1 Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch Anschluß an die zentrale Anlage des Wasserbeschaffungsverbandes Halfing. Das Wasseraufkommen ist ausreichend. Durch die Errichtung eines neuen und größeren Hochbehälters im Jahre 1973 wurde der Baugebietsausweisung bereits Rechnung getragen.
- 5.2 Die Abwasserbeseitigung erfolgt Übergangsweise mittels Hauskläranlagen, wobei die geklärten Abwässer 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.
- 5.3 Die Beseitigung von Haus- und Sperrmüll erfolgt durch die zentrale Müllabfuhr des Landkreises Rosenheim.
- 5.4 Die Stromversorgung ist durch das Netz der Isar-Amperwerke gesichert. Eine Trafostation für das neue Baugebiet wurde im Bebauungsplan eingeplant.
- 5.5 Verkehrsmäßig ist das vom Bebauungsplan erfaßte Gebiet über die St 2360 ausreichend erschlossen.  
Die neuen Erschließungsstraßen weisen mit 6 bzw. 7,5 m zusätzlich 1,5 m für einen einseitigen Gehweg die erforderliche Breite auf.

- 5.6 Die schulische Versorgung ist durch das bestehende Schulgebäude gewährleistet.
- 5.7 Hinsichtlich des Feuerschutzes bestehen gegen die vorgesehene Bebauung keine Bedenken. Der Feuerschutz ist durch Hydranten gesichert.
6. Den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes wird durch eine optimale Bepflanzung des Gebietes zur Einbindung in die Landschaft im Rahmen eines Grünordnungsplanes Rechnung getragen.  
Außerdem wird die Gemeinde bei den einzelnen Baugenehmigungsverfahren Einfluß darauf nehmen, daß die Gestaltung der Baukörper besondere Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild nimmt.
7. Wegen der Lage der Baugebiete an der St 2360 und der geplanten Umgehungsstraße der St 2092 wurden im Bebauungsplan die hinsichtlich des Lärmschutzes notwendigen Maßnahmen unter Beachtung der Bek. des BStM/J vom 15.9.1969 (MABl. S 549) und der Vornorm DIN 18005 eingeplant.  
Im Wohnbereich ist eine Schallpegelminderung durch Riegelbildung und im Bereich des Kindergartens durch einen bepflanzten Erdwall vorgesehen.

8. Die Erschließungskosten sind wie folgt veranschlagt:

Straßenbeleuchtung	70.000,-	DM
Grunderwerb	90.000,-	DM
Straßenausbau	940.000,-	DM
	<hr/>	
Insgesamt:	1.100.000,-	DM

\*\*\*\*\*

Davon hat die Gemeinde 1/10 = 110.000,- DM zu tragen.  
Der auf die Gemeinde entfallende Anteil wird durch die Einnahmen aus den Grundstücksverkäufen gedeckt.

- 8.1 Die Nachfolgelasten bewegen sich für die Gemeinde in wirtschaftlichen Grenzen.

Halfing, 22. August 1974  
Überarbeitet am 29.1.1975

Gemeinde Halfing:

(Bacher)  
1. Bürgermeister