

# Begründung

## zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“

der Gemeinde Halfing  
Landkreis Rosenheim

### 1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“ weist auf den Flurnummern 479/7 und 479/9 zwei Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 3.000 qm aus. Die Nachfrage besteht für kleinere Baugrundstücke, die auch junge einheimische Familien erwerben können.

Die Gemeinde Halfing beschließt, den Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB zu ändern

### 2. Planungsgrundlage

Grundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“

### 3. Lage und Größe des Änderungsbereichs

#### Lage

Der Änderungsbereich liegt südlich der Sonnenstraße, Flurnummer 479/7 und 479/9, Gemarkung Halfing. Die Erschließung der Parzellen sollen durch eine Privatstraße über die Sonnenstraße erfolgen.

#### Größe

Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst eine Fläche von ca. 3.000 qm, die als Wohngebiet ausgewiesen ist.

### 4. Bisherige Nutzung

Die Änderungsfläche wurde bisher als Wohngebiet ausgewiesen.

### 5. Erläuterung der Bebauungsplanänderung

#### Erschließung

Das geplante Erweiterungsgebiet wird über die Sonnenstraße und eine Privatstraße erschlossen.

Die für die zulässigen Nutzungsarten erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken nachzuweisen.

#### Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“ wurden auf der Änderungsfläche auf zwei Baugrundstücken 8 Wohneinheiten ausgewiesen. Diese beiden Grundstücke werden in

8 Parzellen aufgeteilt und mit maximal je einer Wohneinheit geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt somit unverändert.

Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl von 0,22 auf 0,3 und die Geschosflächenzahl von 0,44 auf 0,6 erhöht. Desweiteren gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“.

Höhenentwicklung

Auf Grund der Lage und der bestehenden Nachbargebäude wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit maximal 2 Vollgeschossen je Gebäude festgesetzt.

**6. Immissionsschutz**

Durch die geplante Wohnbebauung kann auf Maßnahmen zum Immissionsschutz verzichtet werden.

**7. Baugestaltung**

Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 17 „Sonnenstraße“.

ausgefertigt:

21. MRZ. 2013

Gemeinde Halfing, den .....



.....  
1. Bürgermeister, Böck

**PLANUNGSBÜRO**  
HOCHBAU · ENTWURF · PLANUNG · BAULEITUNG  
BAUING. FERDINAND LEUTNER  
KLAUSELSTR. 15 · 83233 BERNAU/CH  
TEL. 0 89 25 10 00 FAX 0 89 51 18 00  
BYIK  
BAU  
Beratender Ingenieur  
ÖSTERREICHISCHE INGENIEURKAMMER BAU  
VEREIN DES ÖFFENTLICHEN BERUFES

*Ferdinand Leutner*  
Entwurfsverfasser

Doordeling woon  
24.10.12

