

**Original**

## **Begründung**

zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 17  
„Sonnenstraße“

der Gemeinde Halfing  
Landkreis Rosenheim

### **1. Anlass der Bebauungsplanänderung**

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“ weist auf der Flurnummer 479/16 mit einer Grundstücksgröße von 284 qm keine Bebauung aus.

Die Nachfrage besteht nach wie vor für kleinere Baugrundstücke.

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 479/16, Gemarkung Halfing. Die Erschließung der Parzellen sollen durch ein Geh- und Fahrrecht über die Sonnenstraße und die Flurnummer 479 erfolgen.

#### Größe

Der Geltungsbereich der Erweiterung umfasst eine Fläche von 284 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 ein Geh- und Fahrrecht erschlossen.

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

#### Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 17 „Sonnenstraße“ wurde auf der Änderungsfläche keine Bebauung ausgewiesen. Die Bebauung dieses Grundstück soll jetzt mit maximal einer Wohneinheit geplant werden.

### Maß der baulichen Nutzung

Durch die Nachverdichtung wird die Grundflächenzahl von 0,22 auf 0,26 und die Geschößflächenzahl von 0,44 auf 0,52 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 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“.

Gemeinde Halfing, den 29.02.2016

Ergänzt: 02.06.2016

1. Bürgermeister

