



- Die Gemeinde H a l f i n g erläßt auf Grund
- der §§ 2 (1), 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
  - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (PlanmV 90)
  - des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
  - des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GMV)
  - des Wohnungsbauvereinsgesetzes (WohnbauVG)
- in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses jeweils gültigen Fassung diesen Bebauungsplan als
- S a t z u n g**
- 1.000 F e s t s e t z u n g d u r c h P l a n z e i c h e n
- ■ ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen:
    - (WA) Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
    - (M) Mischgebiet nach § 6 BauNVO
  - ■ ■ ■ ■ Baugrenze
  - max. zulässige Grundfläche nach § 19 BauNVO in m<sup>2</sup> je Bauteil und innerhalb der Baugrenzen
  - Abgrenzung des Maßes unterschiedlicher Nutzung
  - II 78 Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
  - 0 78 Dachgeschöß in Abhängigkeit der zulässigen Knietockhöhe
  - HG 78 Hanggeschöß
  - KN 0,40 78 max. zulässige Knietockhöhe gemessen von OK, Rohdecke bis OK, Fußgoffte
  - ← → Firstrichtung
  - Einfriedrigengrenze
  - Garagen und Stellplätze:
    - Stellplätze
    - Garagen
    - Einfahrt
  - Verkehrsflächen:
    - Strassenbegrenzungslinie
    - Strassenverkehrsfläche mit begleitenden befahrenen Gehsteifen, z.B. Schotterrasen mit Fußwege
    - Fußweg
    - Wendehammer
    - private offene Verkehrsflächen, wie Garagenplätze, Einfahrten usw., Oberfläche mit wasserdurchlässigem Material
    - öffentliche Grünfläche
    - Grünfläche Sportplatz, gemäß § 9 Abs.1 Nr. 15 BauVGB
    - Pflanzgebot (Arten siehe 2.510)
    - Erhaltung von Einzelbäumen
    - Vorschlag für frei wählbare Einzelbäume
    - Arten siehe 2.510
- 0 10 20 30 40 50
- BEBAUUNGSPLAN HALFING**  
**HIRSCHWANG M 1:1000**
- PROJEKTLEITUNG  
LUDWIG LABONTE  
HOCHPLATENSTRASSE 20  
8200 ROSENHEIM  
TEL. 081031/69091
- ROSENHEIM, 27.01.1992

- 2.000 F e s t s e t z u n g d u r c h T e x t e
- 2.100 A r t d e r b a u l i c h e n N u t z u n g
- 2.110 Der gesamte Geltungsbereich wird wie folgt festgesetzt:  
M = Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO  
nicht zulässig sind die Anlagen nach Abs.2 Nr. 7 + 8, sowie Abs. 3  
W = allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO  
nicht zulässig sind die Anlagen nach Abs. 2 Nr. 2, sowie Abs. 3  
Grünfläche = Sportplatz gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauVGB
- 2.120 Untergrenzte Nebenanlagen sind, bis auf kleine Gartenhäuschen für Gartengeräte und Kleinholz mit einer maximal überbaubaren Fläche von 6,0 m<sup>2</sup>, unzulässig.
- 2.200 M a ß d e r b a u l i c h e n N u t z u n g
- 2.210 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die Aufgabe der max. überbaubaren Grundfläche, der max. zulässigen Vollgeschosse, der max. Knietockhöhe
- 2.220 Die maximal überbaubare Grundfläche und die Geschosshöhen dürfen höchstens betragen:
- |             |                       |                       |
|-------------|-----------------------|-----------------------|
| Parzelle 1  | 120 m <sup>2</sup>    | I + D (KN = 1,60)     |
| Parzelle 2  | 120 m <sup>2</sup>    | I + D (KN = 1,60)     |
| Parzelle 3  | 120 m <sup>2</sup>    | I + HG + D (0,40)     |
| Parzelle 4  | 120 m <sup>2</sup>    | I + HG + D (0,40)     |
| Parzelle 5  | 120 m <sup>2</sup>    | I + HG + D (0,40)     |
| Parzelle 6  | 120 m <sup>2</sup>    | I + HG + D (0,40)     |
| Parzelle 7  | 140 m <sup>2</sup>    | I + HG + D (0,40)     |
| Parzelle 7a | 265 m <sup>2</sup>    | I + D (KN = 1,60)     |
| Parzelle 8  | 120 m <sup>2</sup>    | I + HG (D = 0,40)     |
| Parzelle 9  | 245 m <sup>2</sup>    | II bzw. I (KN = 0,40) |
| Parzelle 10 | 120 m <sup>2</sup>    | I + D (KN = 1,60)     |
| Parzelle 11 | 120 m <sup>2</sup>    | I + D (KN = 1,60)     |
| Sportplatz  | 12 170 m <sup>2</sup> | II                    |
- Die Höhe des Gebäudes an der hangabgewandten Seite darf von OK Gelände bis zum Schnittpunkt OK Dachhaut mit der Außenwand 6,15 m nicht überschreiten.
- 2.220 Für die Parzelle 9 ist in Verbindung mit § 1 Abs.7 BauNVO im Erdgeschöß Wohnnutzung unzulässig.
- 2.230 Die Nutzung der Parzelle 7a wird mit einem nichtstörenden Gewerbebetrieb und die Parzelle 9 im Erdgeschöß mit Praxen bzw. Büro festgesetzt nach § 9 BauNVO.
- 2.240 Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen, die im § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Baubereichen (Ganzflächen, Zufahrten, Stellplätze usw.) bis zu 80% überschritten werden.
- 2.250 Das Maß der baulichen Nutzung darf auch dann nicht überschritten werden, wenn dies nach den in der Planzeichnung festgesetzten Bauweisen möglich wäre. In diesen Fall gewähren die Bauweisen einen Spielraum hinsichtlich der Lage des Gebäudes im Grundstück.
- 2.300 B a u w e i s e u n d H a u s t y p e n
- 2.310 Im Plumbereich gilt die offene Bauweise; zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- 2.320 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen festgesetzt.
- 2.400 G e s t a l t u n g
- 2.410 Sämtliche Hauptgebäude sind nur mit Satteldach und mittigen First, sowie einer Dachneigung von 22° bis 26° auszubilden.
- 2.420 Abschiegungen über Hauseingang, Balken, Freisitz und Balkon sind erlaubt.  
Dachanschnitte und Dachguben sind unzulässig.  
Liegende Dachfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 2,0 m<sup>2</sup> zulässig. In einem maßstäblichen Verhältnis zur Gesamtdachfläche können zugelassen werden.
- 2.430 Als Dachabdeckung sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden.
- 2.440 Alle Außenwände der Hauptgebäude sind als verputzte und gestrichene Mauerflächen auszuführen. Verkleidungen aus Holz sind zulässig. Anbauten, wie Garagen, Balkone usw. können in Holz ausgeführt oder verschalt werden.
- 2.450 Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche, soweit innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Garagen sind, entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung, mit einem Sattel- oder Pultdach zu versehen (Neigung wie Hauptgebäude). Ausgestrichene Garagen (Neigung wie Hauptgebäude) sind zulässig. Die Grundstücksbegrenzung festgesetzt sind, nur mit einem Grenzbetand von 0,60 m errichtet werden. Diesbezüglich wird eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsfläche bzw. eine besondere Bauweise nach § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt.
- Der Abstand der Garagenverkerkte muß von der Straßengrenzungslinie mindestens 5,0 m betragen. Dieser Bereich darf abtrennend nicht eingefriedet werden.
- 2.470 Für jede Wohnung, die auf dem Baugrundstück errichtet wird, ist ein Garagenstellplatz zu errichten und nachzuweisen, wobei der Garagenvorplatz den Stellplatz nicht ersetzt.  
Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.  
Sämtliche Einzelheiten wird die Anzahl der Stellplätze nach den Richtlinien gemäß dem IM-Bek. vom 12.02.78 (unterster Ansatz der angegebenen Nutzfläche pro Stellplatz) als Grundlage für den Bedarf angesetzt.

5.000 V e r f a h r e n s v e r m e r k e

Aufstellungsbescheid am 07.09.1990

Vorgeschlagene Übersichtsbebauung gemäß § 3 Abs.1 BauGB u. Maßstab: 1:500  
Länge gem. § 4 Abs.1 BauGB vom 21.05.1991 bis 21.05.1991  
Mengenmäßige Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.05.1991 bis 21.05.1991  
Satzungsbescheid am 27.02.1992/17.09.1992

Gemeinde Helfing

Landratsamt Rosenheim (1:11.92) (Siegel)

Städler, RA

Bekanntmachung gemäß § 12 BauGB am 09.10.1992  
Der Bebauungsplan ist Besondere ist festzusetzen Tag zu dem üblichen Ort der öffentlichen Bekanntmachung, d.h. am 27.02.1992, im Rathaus der Gemeinde Helfing, um jedermann Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB sowie § 44 Abs.3 u. 4 BauGB ist hingewiesen worden.  
Helfing, den 29.10.1992

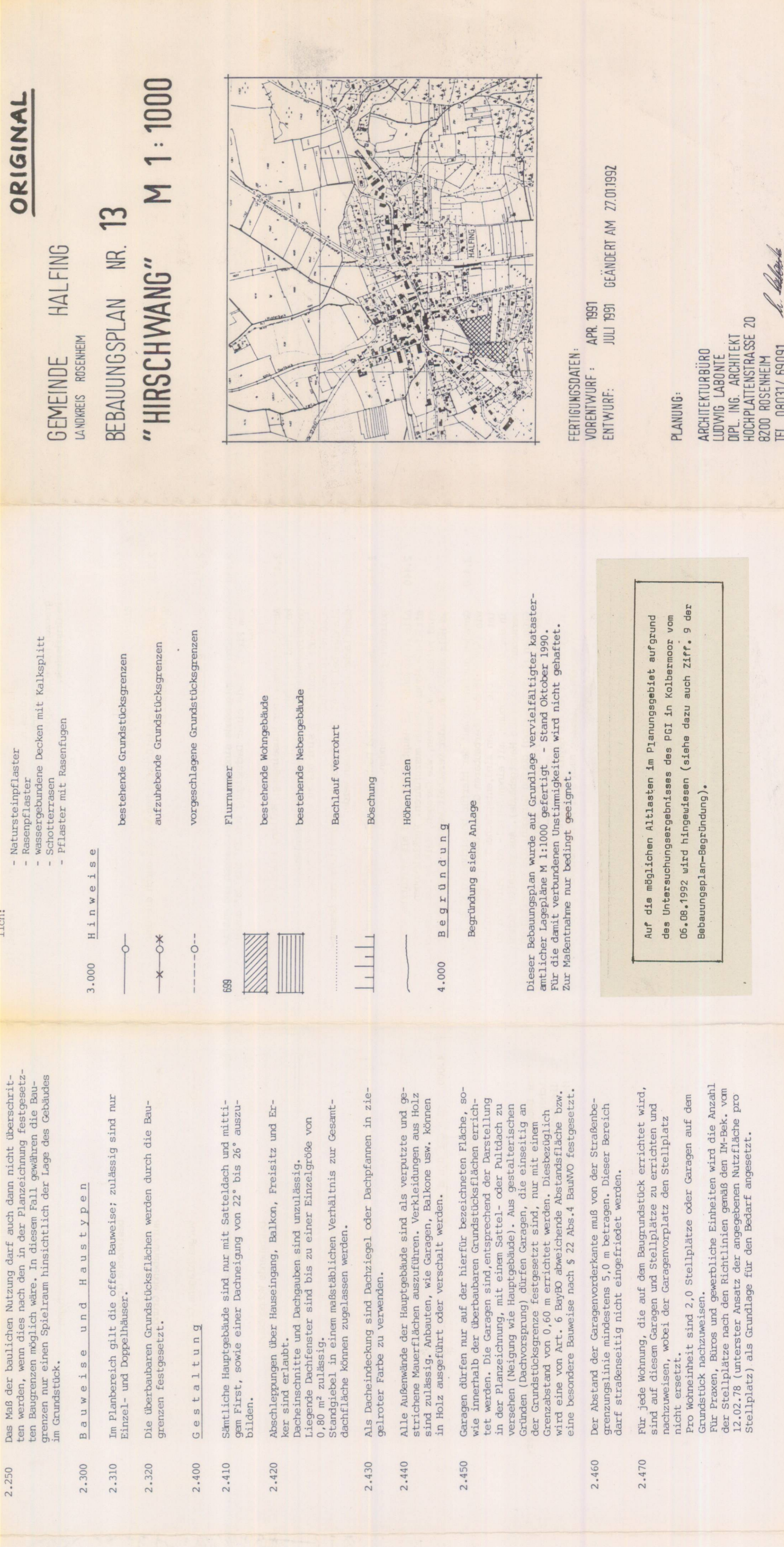
**ORIGINAL**

GEMEINDE HALFING  
LANDREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13  
"HIRSCHWANG" M 1:1000

FERTIGUNGSDATEN:  
VORENTWURF: APR 1991  
ENTWURF: JULI 1991 GEANTERT AM 27.01.1992

PLANUNG:  
ARCHITECTURBÜRO  
LUDWIG LABONTE  
DPL. ING. ARCHITEKT  
HOCHPLATENSTRASSE 20  
8200 ROSENHEIM  
TEL. 081031/69091



2.480 Abfallbehälter müssen in die baulichen Anlagen integriert sein. Im Vorgartenbereich frei aufgestellte Müllboxen sind nicht zulässig.

2.490 Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur gemäß § 3 Abs.1 BauGB u. Maßstab: 1:500 zulässig. Verkehrsflächen sind Einfriedigungen nur ausschließlich als Holzstaketenzäune mit einer maximalen Höhe von 0,90 m zulässig. Durchgehende sichtbare Betonsockel sind nicht zulässig. Im übrigen können auch Maschendrahtzäune errichtet werden.

Die Stromverteilerkästen dürfen im Straßenzum nicht frei aufgestellt werden, sondern müssen an der Grundstücksbegrenzung bzw. Einfriedigungsgrenze angeordnet werden.

Die Gebäude dürfen zum vorseitigen Bachlauf nur mit einem Abstand von mind. 3,0 m errichtet werden.

2.492 Für die Immissionswerte durch Vernebstaltungen auf dem Sportplatzgelände wird die 18. BImSchV (Bundesimmissionschutzgesetz -Sportanlagenlärmverordnung) zugrunde gelegt.

2.493 Es wird darauf hingewiesen, daß bei bestimmter Wetterlage und Windrichtung eine Geräuschbelastung von der Pumpstation im Osten nicht ausgeschlossen werden kann.

2.500 G r u n d r i s s u n d F r e i f l ä c h e n

2.510 Auf je 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art im Pflanzen (einschließlich der Pflanzgebiete) Bäume mit einem Stammumfang von mind. 10 - 20 cm.

Arten:  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Winterahorn  
Tilia cordata - Winterlinde  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fagus sylvatica - Buche  
Prunus excelsior - Esche

2.520 Obstbäume und Nadelbäume sind im Grundstück frei wählbar.  
Hecke gepflanzt werden.

2.530 Der gesamte, als Erhaltung von Einzelbäumen, festgelegte Bestand ist während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern.

2.540 Das unverschnitzte Oberflächenwasser ist zu versichern. Zusammen mit den Bauarbeiten sind Freiflächengestaltungspläne bei der Gemeinde einzureichen.  
Bei privaten Verkehrsflächen, wie Garagenvorplätze, Stellplätze, Einfahrten usw. sind folgende Beläge möglich:  
- Natursteinpflaster  
- Rasenpflaster  
- wassergebundene Decken mit Keilspalt  
- Schotterrasen  
- Pflaster mit Rasenfugen

2.550 bestehende Grundstücksbegrenzen  
2.560 aufzubauende Grundstücksbegrenzen  
2.570 vorgeschlagene Grundstücksbegrenzen

3.000 H i n w e i s e

689 Flurnummer  
bestehende Wohngebäude  
bestehende Nebengebäude  
Bachlauf verrohrt  
Böschung  
Höhenlinien

4.000 B e g r ü n d u n g

Begründung siehe Anlage

Dieser Bebauungsplan wurde auf Grundlage vervielfältigter kataster-entlicher Lagepläne M 1:1000 gefertigt - Stand Oktober 1990. Für die damit verbundenen Unzulänglichkeiten wird nicht gebaftet.  
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.

Auf die möglichen Altlasten im Planungsgebiet aufgrund des Untersuchungsresultates des PGI in Kolbenauer vom 06.08.1992 wird hingewiesen (siehe dazu auch Ziff. 9 der Bebauungsplan-Begründung).