

GEMEINDE HALFING

LANDKREIS ROSENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 16 "ÖSTLICH DER CHIEMSEESTRASSE"

7. ÄNDERUNG

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB  
für die Grundstücke Fl.Nrn. 427/4 und 427/5 Gemarkung Halfing, Simsseestraße 10 und 12

B E G R Ü N D U N G

Fertigstellungsdaten:

Entwurf: 31.01.2023  
redaktionell geändert: 15.06.2023

Entwurfsverfasser der 7. Änderung:

Huber Planungs-GmbH  
Hubertusstraße 7, 83022 Rosenheim  
Tel. 08031 381091  
huber.planungs-gmbh@t-online.de

## **Begründung Bebauungsplan (gem. § 9 Abs. 8 BauGB)**

### **zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 "Östlich der Chiemseestraße" im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

#### **A. Anlass und Erfordernis der Planung**

Die Gemeinde Halfing verfügt für den Bereich "Östlich der Chiemseestraße" über einen rechtskräftigen Bebauungsplan vom 09.08.1999 (in Kraft getreten). Die beiden Grundstücke Fl.Nrn. 427/4 und 427/5 Gemarkung Halfing besitzen Baurechte, sind noch nicht bebaut und frei von Baum- und Strauchbewuchs.

Aufgrund eines Antrags zum Neubau von zwei Doppelhäusern mit dazugehörigen Garagen auf den o.g. Grundstücken Simsseestraße 10 und 12, deren Planung vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweicht, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Den Änderungsbeschluss dazu hat der Gemeinderat am 24.11.2022 gefasst; die Änderung soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Aufgrund des o.g. Antrags sieht die Gemeinde als Träger der kommunalen Planungshoheit aus städtebaulichen Gründen eine Änderung des Bebauungsplanes als notwendig an. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, auch für bestehende Bebauungspläne eine größere Nachverdichtungsmöglichkeit und damit mehr Wohnraum zu schaffen, um den bauplanungsrechtlichen Außenbereich weitestgehend schonen zu können. Die Gemeinde lehnt jedoch eine pauschale sinnlose Vergrößerung der Bauräume ab und wird weiterhin im Einzelfall nach ortsplanerischen und nachbarrechtlichen Gesichtspunkten Änderungen durchführen, wenn die einzelnen Bauwünsche bekannt sind.

## **B. Grundlagen der Planung**

Grundlage der Planung ist der o.g. Bebauungsplan vom 09.08.1999. Er sieht für den Bereich der jetzigen Änderung bereits Baurechte vor. Die geplanten Neubauten weichen von der bisherigen Bebauungsplanung ab, da sie nicht in den bisher festgesetzten Baufenstern liegen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung wurden neue Bauräume festgesetzt sowie die überbaubaren Grundflächen erhöht.

## **C. Beschreibung des Planungsgebietes und der Planung**

Der Änderungsbereich liegt in der Gemeinde Halfing im Südosten des Ortes Halfing in einem Allgemeinen Wohngebiet. Die Erschließung erfolgt über einen Wendehammer ausgehend von der Simsseestraße, die von der Chiemseestraße (St 2092) abzweigt.

Der Bereich ist im Norden und Westen von Wohnbebauung umgeben, im Osten verläuft die Bahnstrecke der Chiemgauer Lokalbahn Bad Endorf - Obing. Im Süden schließen an den Änderungsbereich größere landwirtschaftliche Flächen (Wiesen) an. Geplant ist die Errichtung zweier Doppelhäuser mit Garagen.

Die wesentlichen Änderungen dieser Planung sind die neue Festsetzung der Baugrenzen und die Erhöhung der überbaubaren Grundflächen auf 155 qm (Fl.Nr. 427/5) bzw. 135 qm (Fl.Nr. 427/4). Zulässig sind für Nebengebäude, Garagen und Carports nun auch begrünte Flachdächer. Außerdem wurde eine Baugrenze für Terrassen, Balkone, Freitreppen und Dachüberstände festgesetzt.

Abweichend zum Stammbebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Festsetzungen durch Text Ziff. 2.110, 2.120, 2.211, 2.213, 2.713 und 2.714 entfallen (bisheriges Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Sonstiges).

Zusätzlich wurde durch Text festgesetzt:

1. Die maximal überbaubare Grundfläche kann für Terrassen und Balkone je Gebäude um 25 qm überschritten werden.
2. Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten oder durch Abstandsflächenübernahmen zu regeln.
3. Zulässig sind für Nebengebäude, Garagen und Carports auch begrünte Flachdächer.

Die Schmutzwasserentsorgung und die Trinkwasserversorgung sind bereits vorhanden. Auf den Hochwasserschutz wird hingewiesen.

Durch die Planung wird keines der Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter wesentlich negativ beeinflusst.

#### **D. Bahnstrecke Bad Endorf - Obing**

Fl.Nr. 465

Die gewidmete Bahnfläche darf nicht berührt werden.

Bauten auf den Flurstücken müssen einen regelgerechten Abstand von der Böschungskante bzw. zu den gewidmeten Bahnflächen einhalten, der Druckwinkel von Bahnböschungen darf nicht angeschnitten werden. Das Niederschlagswasser von Gebäuden darf nicht in Richtung der Eisenbahnfläche abgeleitet werden.

Der Bauherr muss sich mit dem Betrieb von Dampflokomotiven auf der Infrastruktur der Strecke Bad Endorf - Obing, welcher bekanntlich mit Belästigungen durch Rauchgase, Abdampf und Rußpartikel verbunden ist, sowie Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb einverstanden erklären.

#### Auflagen zur Bebauung von Grundstücken neben nichtbundeseigenen Eisenbahnanlagen

Die Mindestabstände (Bauwiche und / oder Schutzabstände usw.) gemäß der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Der Mindestabstand von festen Gegenständen zum geraden Gleis ohne Überhöhung beträgt 3,30 m.

Im Bereich der Grundstücksgrenze zur Gleisanlage können Signal- und Fernmeldekabel verlegt sein, die für die Betriebsführung notwendig sind.

Die Kabelanlagen sind in Benehmen mit dem Gleisanlageneigentümer / Betreiber vor Baubeginn zu sichern.

Durch die Bauarbeiten darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht beeinträchtigt werden.

Das Betreten von Gleisanlagen sowie Lagern von Baustoffen, Bauteilen und Abstellen von Baugeräten im Gleisbereich ist verboten.

Müssen ausnahmsweise aufgrund des Bauverfahrens Gleisanlagen gesperrt werden, ist vor Baubeginn mit den Gleisanlageneigentümer / Betreiber dieser Eingriff in den Eisenbahnbetrieb durch eine Baudurchführungsvereinbarung zu regeln.

Um Überschneidungen Schwenkbereich - Gleisbereich zu vermeiden, müssen Baustellenkräne mit einer Schwenk- und Laufkatzenbegrenzung ausgestattet werden.

Ausnahmen sind in einer Baudurchführungsvereinbarung zu regeln.

Die mögliche Aufstellung eines Baukranes sowie die Schwenkbereichsbegrenzung muss mit einem Vertreter (m/w/d) der Chiemgauer Lokalbahn Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, An der Bahn 2, 83119 Obing, vorab abgestimmt und die Aufstellung durch eine kompetente Person abgenommen werden. Diese Abnahme erfolgt zu Lasten des jeweiligen Bauherrn.

Alle Arbeitsgruben und Bauteile sind außerhalb der unter 45° verlaufenden Druckzone (gemessen von Unterkante Schwellenende) zu verlegen.

Arbeitsgruben im unmittelbaren Dammbereich sind zu vermeiden. Müssen sie ausnahmsweise innerhalb der Druckzone / Dammbereich angelegt werden, so sind rechtzeitig vor Baubeginn ein Standsicherheitsnachweis einschl. Ausführungspläne der Baubehelfe und nicht temporären Bauteilen der Bauaufsichtsbehörde bzw. der Landeseisenbahnaufsicht zur Überprüfung vorzulegen.

Als Verkehrslast ist das Lastmodell LM 71 gemäß DIN EN 1991 anzusetzen.

Die Aufstellung und Prüfung sollte von zwei unabhängigen in Eisenbahnlasten erfahrenen Ingenieuren durchgeführt werden.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden, damit die Entwässerung und Standsicherheit der Gleisanlage nicht gefährdet wird. Die vorhandenen Bahnseitengräben dürfen nicht verfüllt werden.

Der Bauherr muss das Grundstück derart einfriedigen, dass ein Betreten der Bahnanlage verhindert wird. Dies gilt auch für die Bauzeit. Die Einfriedung ist von ihm und seinen Rechtsnachfolgern laufend zu unterhalten und ggf. zu erneuern.

Bei öffentlichem Kraftfahrzeugverkehr direkt neben der Grundstücksgrenze Gleisseite, müssen ggf. zusätzliche Schutzeinrichtungen (Leitplanken usw.) vorgesehen werden, damit ran-

gierende bzw. ausbrechende Fahrzeuge nicht in den Gleisbereich gelangen können und dort liegen bleiben.

Gehölzanpflanzungen müssen soweit vom Gleisbereich entfernt vorgenommen werden, dass dieser Bereich - auch bei Windwurf - nicht beeinträchtigt wird und jederzeit die erforderliche Sicht für die Fahrwegbeobachtung gewährleistet ist. Die Gehölzanpflanzung ist laufend zu pflegen. Der Freiflächenplan ist entsprechend zu überprüfen.

Lichtreklamen neben der Gleisanlage, die zur Verwechslung mit Eisenbahnsignalen führen können, dürfen nur nach besonderer Genehmigung durch die zuständige Aufsichtsbehörde aufgestellt bzw. verändert werden.

Grundstücks- und Gebäudebeleuchtungen dürfen nur blendfrei aufgestellt werden, damit eine sichere Fahrwegbeobachtung im Gleisbereich gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Baustellenbeleuchtung.

Für das Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahn sind die jeweiligen Kreuzungsrichtlinien zu beachten.

Durch den laufenden Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung (Unterhaltung und Erneuerung) der Bahnanlage entstehen Emissionen (insbesondere Schall, Körperschall, Erschütterungen, Abgase und Funkenflug usw.); daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber dem Eisenbahnunternehmen nicht geltend gemacht werden.

Brennbare sowie explosionsgefährdete Stoffe dürfen nicht in unmittelbarer Nähe des Gleisbereiches gelagert, umgefüllt oder sonstig behandelt werden.

Es gilt die jeweilige Gefahrgutverordnung.

Baubeginn und -ende sind dem Eisenbahninfrastrukturunternehmen RSE Rhein-Sieg-Eisenbahn GmbH, Königswinterer Straße 52, 53227 Bonn, sowie der Chiemgauer Lokalbahn Betriebsgesellschaft mbH & Co. KG, An der Bahn 2, 83119 Obing, in Textform mindestens zwei Wochen vorab anzuzeigen.

Folgende Gesetze, Verordnungen, Vorschriften, Richtlinien und anerkannte Regeln sind in der jeweils neusten Fassung zu beachten und einzuhalten:

- Landeseisenbahngesetz (LEisenbG)
- Eisenbahn- Bau und Betriebsordnung (EBO)
- Eisenbahn - Signalordnung (ESO)
- Verordnung über den Bau und Betrieb von Anschlußbahnen (BOA)
- Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseigenen Eisenbahnen (BOV NE)
- Unfallverhütungsvorschrift BGV A 1 "Allgemeine Vorschrift" der Berufsgenossenschaft (VBG)
- Unfallverhütungsvorschrift BGV D30 „Schienenbahnen“ der VBG
- Unfallverhütungsvorschrift BGV D33 „Arbeiten im Bereich von Gleisen“ der VBG
- Richtlinien für Bahnanlagen der DB Netz AG bzw. VDV Schriften
- Richtlinien für das Verlegen von Leitungen im Bereich der nichtbundeseigenen Eisenbahnen
- Landesbauordnung

## E. Änderungsverfahren

Die Änderung wird nach § 13 BauGB durchgeführt. Deshalb wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen (Vereinfachtes Verfahren).

Halfing, - 4. Aug. 2023



Regina Braun  
Erste Bürgermeisterin



**Ausgefertigt**

**am - 4. Aug. 2023**



Regina Braun  
1. Bürgermeisterin  
der Gemeinde Halfing



Rosenheim, 31.01.2023

redaktionell geändert 15.06.2023

