

# **Gemeinde Farchant Landkreis Garmisch-Partenkirchen**



## **Bebauungsplan Nr. 03 „Farchant Süd“ 5. Änderung**



## **Begründung**

09.09.2024

### Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
3. Veranlassung / Ziel und Zweck zur 5. Änderung des Bebauungsplans
4. Festsetzungen
5. Verfahren

### **Verfasser**

**Gemeinde Farchant**

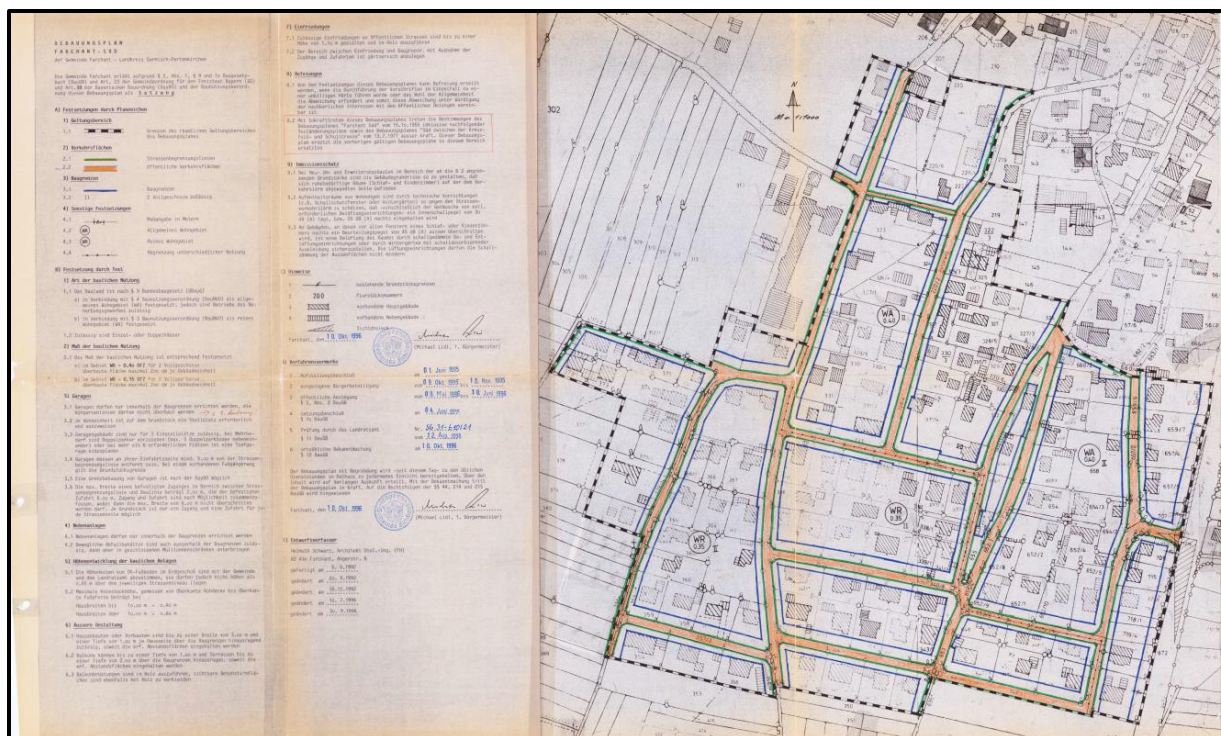
M. Rauch, Leiter Bauamt

# 1. Vorbemerkung

Am 11.12.2023 wurde im Bauausschuss der Gemeinde Farchant ein Bauantrag für den Anbau und Aufstockung eines bestehenden Gebäudes behandelt. Aufgrund der Überschreitung der GFZ bis auf 0,359 ist der Antrag nicht genehmigungsfähig. Außerdem ist im Bebauungsplan ein Kniestockmaß festgesetzt, welches geringer als das der Ortsgestaltungssatzung (OGS) ist und anhand der Planunterlagen aufgrund des Bebauungsplans nicht genehmigungsfähig ist. Anhand des Antrags wurde jedoch ersichtlich, dass aufgrund der Aufstockung zusätzlicher Wohnraum gewonnen werden kann, ohne dass eine weitere Versiegelung von Flächen stattfindet.

# 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Die 5. Änderung betrifft den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 03 „Farchant Süd“, der am 01.06.1995 als Satzung beschlossen wurde und am 10.10.1996 ortsüblich bekanntgemacht wurde. Im rechtsgültigen Bereich des Bebauungsplans gab es insgesamt vier Änderungen. Diese Änderungen betreffen die Bebauung von Garagen und Einfahrten sowie Änderungen der Baugrenzen im Bereich der Hauptstraße, eine Änderung der maximal überbaubaren Flächen für Terrassen und nach unten projizierte Balkonflächen sowie eine explizit für die FINr. 654/3 geänderte Änderung der Ermittlung der Geschossflächen. Ansonsten besitzt der Bebauungsplan vom 10.10.1996 mitsamt seinen Festsetzungen Rechtsgültigkeit.



### **3. Veranlassung / Ziel und Zweck zur 5. Änderung des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Farchant ist mit dem Grundsatz „zusätzlicher Wohnraum mittels Innenraumverdichtung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation“ an eine mögliche Änderung des Bebauungsplans herangegangen. Hierbei möchte die Gemeinde dem aktuellen Mangel an Wohnraum entgegenwirken und entsprechend den Innenraum nachverdichten. Der Bebauungsplan Nr. 03 „Farchant Süd“ ist bezüglich dem Maß der baulichen Nutzung (Geschoßflächenzahl) in unterschiedliche Bereiche eingeteilt. Im nordöstlichen Bereich ist eine GFZ von 0,4 und im südwestlichen Bereich eine GFZ von 0,35 als Maß der baulichen Nutzung zugelassen. Ziel der 5. Änderung ist es, den südwestlichen Bereich ebenfalls mit einer GFZ von 0,4 zuzulassen, sodass eine einheitliche Bebauung im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgen kann. Auch wurde in der Ortsgestaltungssatzung (OGS) vom 26.08.2022 unter § 5.5 Kniestockhöhe für den Bereich des Gemeindegebiets, auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Farchant Süd“, die Höhe des Kniestockmaßes angepasst. Hierbei wird ebenfalls das Ziel des zusätzlichen Wohnraums durch Anpassung des Kniestockmaßes entsprechend der Ortsgestaltungssatzung verfolgt. In diesem Zuge sollen außerdem die gestalterischen, im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen bzgl. Balkongestaltung und Einfriedungen, entsprechend der Ortsgestaltungssatzung angepasst werden.

### **4. Festsetzungen**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 03 „Farchant Süd“ soll folgende Festsetzungen enthalten:

1. 2) Maß der baulichen Nutzung - 2.1 Buchstabe b:  
„Im Gebiet WR = 0,40 GFZ für zwei Vollgeschosse.“
2. 5) Höhenentwicklung der baulichen Anlagen - 5.2:  
„Das Kniestockmaß richtet sich nach der geltenden Fassung der Ortsgestaltungssatzung.“
3. 6) Äußere Gestaltung - 6.2 und 6.3:  
„Die Gestaltung richtet sich nach der geltenden Fassung der Ortsgestaltungssatzung.“
4. 7) Einfriedungen:  
„Die Gestaltung der Einfriedungen richtet sich nach der geltenden Fassung der Ortsgestaltungssatzung.“

## 5. Verfahren

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

GEMEINDE FARCHANT

Farchant,

---

Christian Hornsteiner  
Erster Bürgermeister

(Siegel)