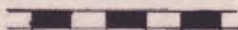


BEBAUUNGSPLAN
FARCHANT - SÜD
der Gemeinde Farchant - Landkreis Garmisch-Partenkirchen

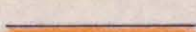
Die Gemeinde Farchant erläßt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung diesen Bebauungsplan als Satzung

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1) Geltungsbereich

- 1.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

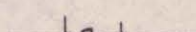
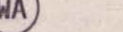
2) Verkehrsflächen

- 2.1  Strassenbegrenzungslinien
2.2  Öffentliche Verkehrsflächen

3) Baugrenzen

- 3.1  Baugrenzen
3.2 II 2 Vollgeschosse zulässig

4) Sonstige Festsetzungen

- 4.1  Maßangabe in Metern
4.2  Allgemeines Wohngebiet
4.3  Reines Wohngebiet
4.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

B) Festsetzung durch Text

1) Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG)
a) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt; jedoch sind Betriebe des Betriebsgewerbes zulässig
b) in Verbindung mit § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt

- 1.2 Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser

2) Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend festgesetzt

- a) im Gebiet WA = 0.40 GFZ für 2 Vollgeschosse überbaute Fläche maximal 200 qm je Gebäudeeinheit
b) im Gebiet WR = 0.35 GFZ für 2 Vollgeschosse überbaute Fläche maximal 200 qm je Gebäudeeinheit

3) Garagen

- 3.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, die Vorgartenlinien dürfen nicht überbaut werden → s. 1. Änderung!
3.2 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück ein Stellplatz erforderlich und auszuweisen
3.3 Garagegebäude sind nur für 3 Einstellplätze zulässig, bei Mehrbedarf sind Doppelparker vorzusehen (max. 3 Doppelparkboxen nebeneinander) oder bei mehr als 6 erforderlichen Plätzen ist eine Tiefgarage einzuplanen
3.4 Garagen müssen an ihrer Einfahrtsseite mind. 5.00 m von der Strassenbegrenzungslinie entfernt sein. Bei einem vorhandenen Fußgängerweg gilt die Grundstücksgrenze
3.5 Eine Grenzbebauung von Garagen ist nach der BayBO möglich
3.6 Die max. Breite eines befestigten Zuganges im Bereich zwischen Strassenbegrenzungslinie und Baulinie beträgt 2.00 m, die der befestigten Zufahrt 6.00 m. Zugang und Zufahrt sind nach Möglichkeit zusammenzufassen, wobei dann die max. Breite von 6.00 m nicht überschritten werden darf. Je Grundstück ist nur ein Zugang und eine Zufahrt für jede Strassenseite möglich

4) Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden
4.2 Bewegliche Abfallbehälter sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, dann aber in geschlossenen Mülltonnenschränken unterbringen

5) Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 5.1 Die Höhenkoten von OK-Fußboden im Erdgeschoß sind mit der Gemeinde und dem Landratsamt abzustimmen, sie dürfen jedoch nicht höher als 0.45 m über dem jeweiligen Strassenniveau liegen
5.2 Maximale Kniestockhöhe, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette beträgt bei
Hausbreiten bis 10.00 m = 0.40 m
Hausbreiten über 10.00 m = 0.60 m

6) Äussere Gestaltung

- 6.1 Hausanbauten oder Vorbauten sind bis zu einer Breite von 3.00 m und einer Tiefe von 1.00 m je Hausseite über die Baugrenzen hinausragend zulässig, soweit die erf. Abstandsflächen eingehalten werden
6.2 Balkone können bis zu einer Tiefe von 1.00 m und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2.00 m über die Baugrenzen hinausragen, soweit die erf. Abstandsflächen eingehalten werden
6.3 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen, sichtbare Betonstirnflächen sind ebenfalls mit Holz zu verkleiden

7) Einfriedungen

- 7.1 Zulässige Einfriedungen an öffentlichen Strassen sind bis zu einer Höhe von 1.10 m gestattet und in Holz auszuführen
7.2 Der Bereich zwischen Einfriedung und Baugrenze, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten ist gärtnerisch anzulegen

8) Befeigungen

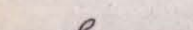
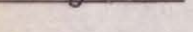
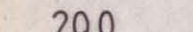
- 8.1 Von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes kann Befreiung erteilt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würde oder das Wohl der Allgemeinheit die Abweichung erfordert und somit diese Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist

- 8.2 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Bestimmungen des Bebauungsplanes "Farchant Süd" vom 15.10.1955 inklusive nachfolgender Teiländerungspläne sowie des Bebauungsplanes "Süd zwischen der Kreuzfeld- und Schulstrasse" vom 13.7.1971 ausser Kraft. Dieser Bebauungsplan ersetzt die vorherigen gültigen Bebauungspläne in diesem Bereich ersatzlos

9) Immissionsschutz

- 9.1 Bei Neu- Um- und Erweiterungsbauten im Bereich der an die B 2 angrenzenden Grundstücke sind die Gebäudegrundrisse so zu gestalten, daß sich ruhebedürftige Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite befinden
9.2 Aufenthaltsräume von Wohnungen sind durch technische Vorrichtungen (z.B. Schallschutzfenster oder Wintergärten) so gegen den Strassenverkehrslärm zu schützen, daß -einschließlich der Geräusche von evtl. erforderlichen Belüftungseinrichtungen- ein Immissionsschallpegel von 30 dB (A) tags, bzw. 25 dB (A) nachts eingehalten wird
9.3 An Gebäuden, an denen vor allen Fenstern eines Schlaf- oder Kinderzimmers nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB (A) ausser überschritten wird, ist eine Belüftung des Raumes durch schallgedämmte Belüftungseinrichtungen oder durch Wintergärten mit schallabsorbierender Auskleidung sicherzustellen. Die Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Aussenflächen nicht mindern

C) Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenzen
2  Flurstücksnummern
3  vorhandene Hauptgebäude
4  vorhandene Nebengebäude
Sichtdreieck

Farchant, den 10. Okt. 1996



Michael Lidl
(Michael Lidl, 1. Bürgermeister)

D) Verfahrensvermerke

- 1 Aufstellungsbeschluß am 01. Juni 1995
2 vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 09. Okt. 1995 bis 10. Nov. 1995
3 öffentliche Auslegung § 3, Abs. 2 BauGB vom 09. Mai 1996 bis 10. Juni 1996
4 Satzungsbeschluß § 10 BauGB am 04. Juni 1996
5 Prüfung durch das Landratsamt Nr. SG.31-610121 § 11 BauGB vom 12. Aug. 1996
6 ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am 10. Okt. 1996

Der Bebauungsplan mit Begründung wird -seit diesem Tag- zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen

Farchant, den 10. Okt. 1996



Michael Lidl
(Michael Lidl, 1. Bürgermeister)

E) Entwurfsverfasser

- Helmuth Schwarz, Architekt Dipl.-Ing. (FH)
82 430 Farchant, Angerstr. 6
gefertigt am 5. 8. 1992
geändert am 20. 9. 1992
geändert am 18. 12. 1992
geändert am 10. 7. 1996
geändert am 30. 9. 1996

