

Bebauungsplan Farchant - Nord

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.) Planzeichen

- 2.1  Straßenbegrenzungslinien
- 2.2  Baugrenzen
- 2.3  öffentliche Verkehrsflächen
- 2.4  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.5  Allgemeines Wohngebiet
- 2.6  Mischgebiet
- 2.7  Dorfgebiet

B) Festsetzungen durch Text

1.) Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz (BauGB) festgesetzt:
- in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNV) als allgemeines Wohngebiet (WA); jedoch sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig
 - in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung (BauNV) als Mischgebiet (MI)
 - in Verbindung mit § 5 Baunutzungsverordnung (BauNV) als Dorfgebiet (MD)

- 1.2 Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser

- 1.3 Die im WA auf Fl.Nr. 1104/5 vorhandene Schreinerei ist ausdrücklich in der vorhandenen Anlage zulässig. Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen sind allgemein zulässig, solange sie sich im Rahmen der zugelassenen GRZ/GFZ bewegen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend festgesetzt
- im Gebiet WA = 0,2 GRZ / 0,40 GFZ für zwei Vollgeschosse überbaute Fläche maximal 200 qm je Gebäudeeinheit
 - im Gebiet MI = 0,25 GRZ / 0,50 GFZ für zwei Vollgeschosse überbaute Fläche maximal 200 qm je Gebäudeeinheit

Im Falle von Doppelhäusern ist die Berechnung der Nutzung nach GFZ/GRZ auf beide Grundstückseinheiten insgesamt abzustellen

- 2.2 Bei vorhandenen Hauptgebäuden ohne Vollunterkellerung kann über die zulässige Grundflächenzahl hinaus eine ebenerdige Nutzung für Nebenräumlichkeiten ohne Wohnraumnutzung bis zu max. 30 m² zugestanden werden.
- 2.3 Für Grundstücke die zum Zeitpunkt der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes (=Stichtag) bereits mit Hauptgebäuden bebaut waren und Nutzungen nach 2.1 überschritten sind, gilt die Bestandsgarantie und bestehende Nutzungen als Höchstmaß.

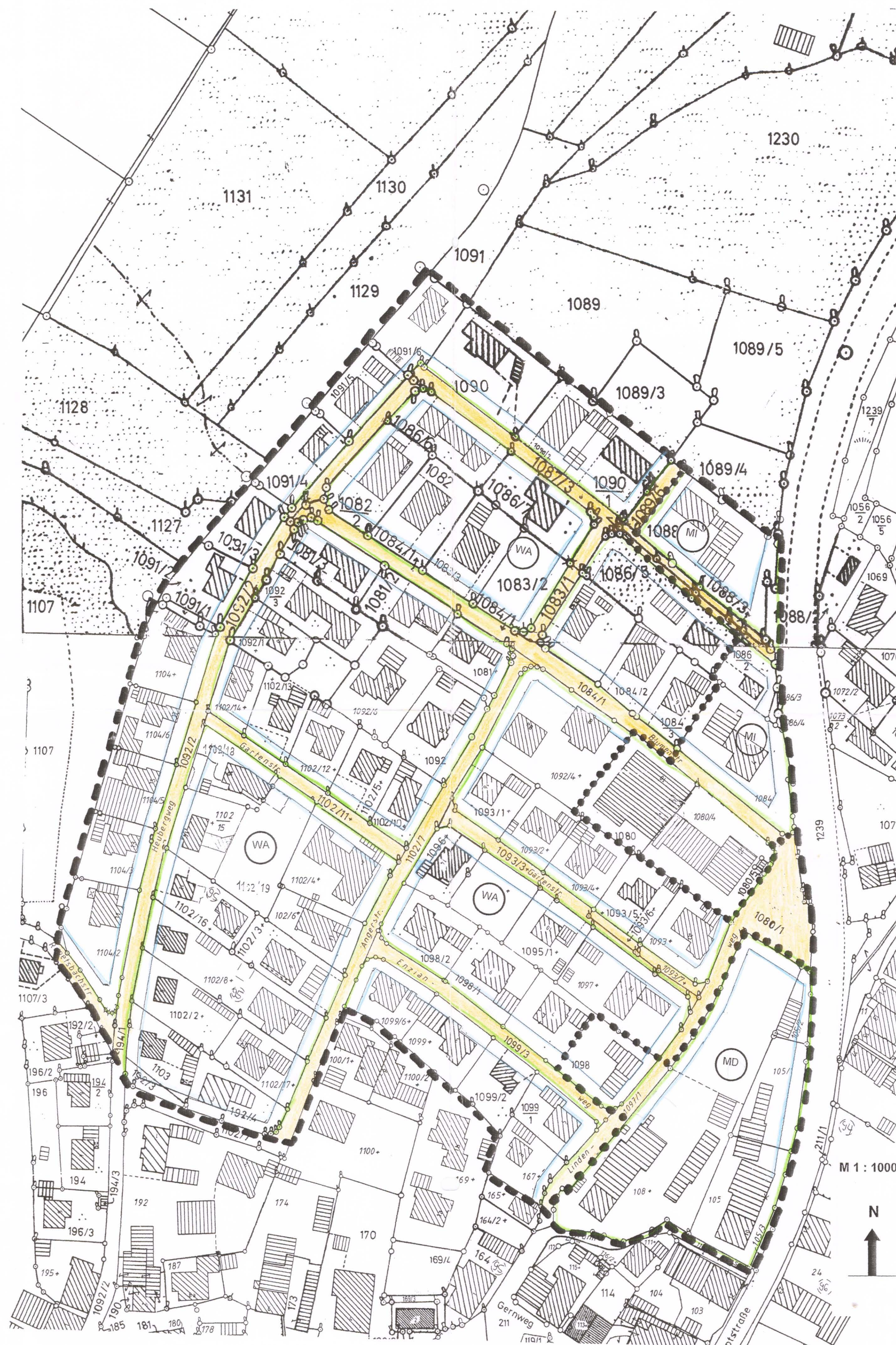
3. Garagen

a) WA/MI/MD

- Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, die Vorgartenflächen dürfen nicht überbaut werden
- Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück mindestens ein Stellplatz erforderlich und auszuweisen
- Garagegebäude sind nur bis zu einer Größe von 3 Einstellplätzen zulässig, bei Mehrbedarf sind Doppelparker vorzusehen (max. 3 Doppelparkboxen nebeneinander) oder bei mehr als 6 erforderlichen Stellplätzen ist eine Tiefgarage einzuplanen
- Garagen müssen an ihrer Einfahrtseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- Die max. Breite eines befestigten Zugangs im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie beträgt 2,00m, die der befestigten Zufahrt 6,00 m. Zugang und Zufahrt sind nach Möglichkeit zusammenzufassen, wobei die höchstzulässigen Zugangsbreiten nicht überschritten werden dürfen. Je Grundstück ist nur ein Zugang und eine Zufahrt für jede Straßenseite möglich.

b) MI/MD

- Die Vorgartenflächen sind grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten. Im Ausnahmefall kann nach vorheriger Planvorlage eine Nutzungsänderung genehmigt werden, wenn besondere betriebliche Bedürfnisse im Einzelfall begründet und mit den städtebaulichen Gegebenheiten in Einklang gebracht werden können. Gleiches gilt für die Zahl der zulässigen oberirdischen Stellplätze sowie die zulässigen Zugangsbreiten.



4. Nebenlagen

- Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden
- Bewegliche Abfallbehälter sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, dann aber in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen.

5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- Gebäudehöhe:**
Die max. Höhenentwicklung der Gebäude wird durch eine Wandhöhe von 6,60m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche entlang der Außenwandflucht bis zur Dachhaut, begrenzt.
- Geländehöhe:**
Geländehöhe ist die natürliche Geländeoberkante. 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

6. Äußere Gestaltung

- 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 erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden
- 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 erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden
- Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen, sichtbare Betonstirnflächen sind ebenfalls mit Holz zu verkleiden
- Die Farbgebung der Gebäude ist in hellen Weißtönen und die von Holzteilen in Natur- oder Brauntönen auszuführen

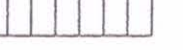
7. Einfriedungen

- Zulässige Einfriedungen an öffentlichen Straßen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m gestattet und in Holz auszuführen
- Der Bereich zwischen Einfriedungen und Baugrenze, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, ist gärtnerisch anzulegen

8. Befreiungen

- 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 die Abweichung unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Farchant Nord“ vom 26.02.1957 inklusive nachfolgender Teileränderungspläne außer Kraft. Dieser Bebauungsplan ersetzt die vorhergehenden Bebauungspläne in diesem Bereich ersatzlos

C) Hinweise

- | | | |
|---|---|-------------------------------|
| 1 |  | bestehende Grundstücksgrenzen |
| 2 | 338/1 | Flurstücksnummern |
| 3 |  | vorhandene Hauptgebäude |
| 4 |  | vorhandene Nebengebäude |

D) Verfahrensvermerke

- | | | |
|---|-----|---------------------------|
| 1 Aufstellungsbeschluss | am | 21.11.2002 |
| 2 öffentliche Auslegung
§ 3 Abs. 2 BauGB | von | 09.12.2002 bis 10.01.2003 |
| 3 Satzungsbeschluss
§ 10 BauGB | am | - 6. März 2003 |
| 4 ortsübliche Bekanntmachung
§ 12 BauGB | am | 10. März 2003 |

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. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

GEMEINDE FARCHANT
Farchant, den 10. März 2003

-Lidl-
1. Bürgermeister

E) Entwurfsverfasser

Gemeinde Farchant - Bauamt

gefertigt am 05.10.2002

geändert am 25.02.2003