

Bebauungsplan **Farchant - Partenkirchner Straße (Nachfeld)**

der Gemeinde Farchant – Landkreis Garmisch-Partenkirchen –
Neufassung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Baunutzungsverordnung diesen Bebauungsplan als

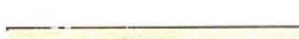
S a t z u n g

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 **WA** Allgemeines Wohngebiet

B) Festsetzungen durch Text

1.) Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNV) als allgemeines Wohngebiet (**WA**); jedoch sind auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig

- 1.2 Zulässig sind Einzel- oder Doppelhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend festgesetzt
0,2 GRZ /0,40 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

- 3.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden, die Vorgartenflächen dürfen nicht überbaut werden
- 3.2 Je Wohneinheit ist auf dem Grundstück mindestens ein Stellplatz erforderlich und auszuweisen
- 3.3 Garagengebäude 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
- 3.4 Garagen müssen an ihrer Einfahrtseite mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
- 3.5 Die max. Breite eines befestigten Zugangs im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie beträgt 2,00m, die der befestigten Zufahrt 6,00m. 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.
- 3.6 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. Nebenanlagen

- 4.1 Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden

5. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- 5.1 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.
- 5.2. 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

- 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 erforderlichen 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 erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden
- 6.3 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen, sichtbare Betonstirnflächen sind ebenfalls mit Holz zu verkleiden

7. Inkrafttreten

- 7.1 Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Bestimmungen des Bebauungsplanes „Farchant – an der Partenkirchner Straße (Nachfeld)“ vom 04.12.1956 inklusive nachfolgender Teiländerungspläne 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 12. Mai 2005
- 2 öffentliche Auslegung von 13. Mai 2005 bis 19. Juni 2005
§ 3 Abs. 2 BauGB
- 3 Satzungsbeschluss am 28. Juli 2005
§ 10 Abs. 1 BauGB
- 4 ortsübliche Bekanntmachung am 29. Juli 2005
§ 10 Abs. 3 BauGB

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 12. Juli 2005

- Lidl -

1. Bürgermeister

E) Entwurfsverfasser

Gemeinde Farchant - Bauamt

gefertigt am: 16.02.2005

geändert am: 12.05.2005