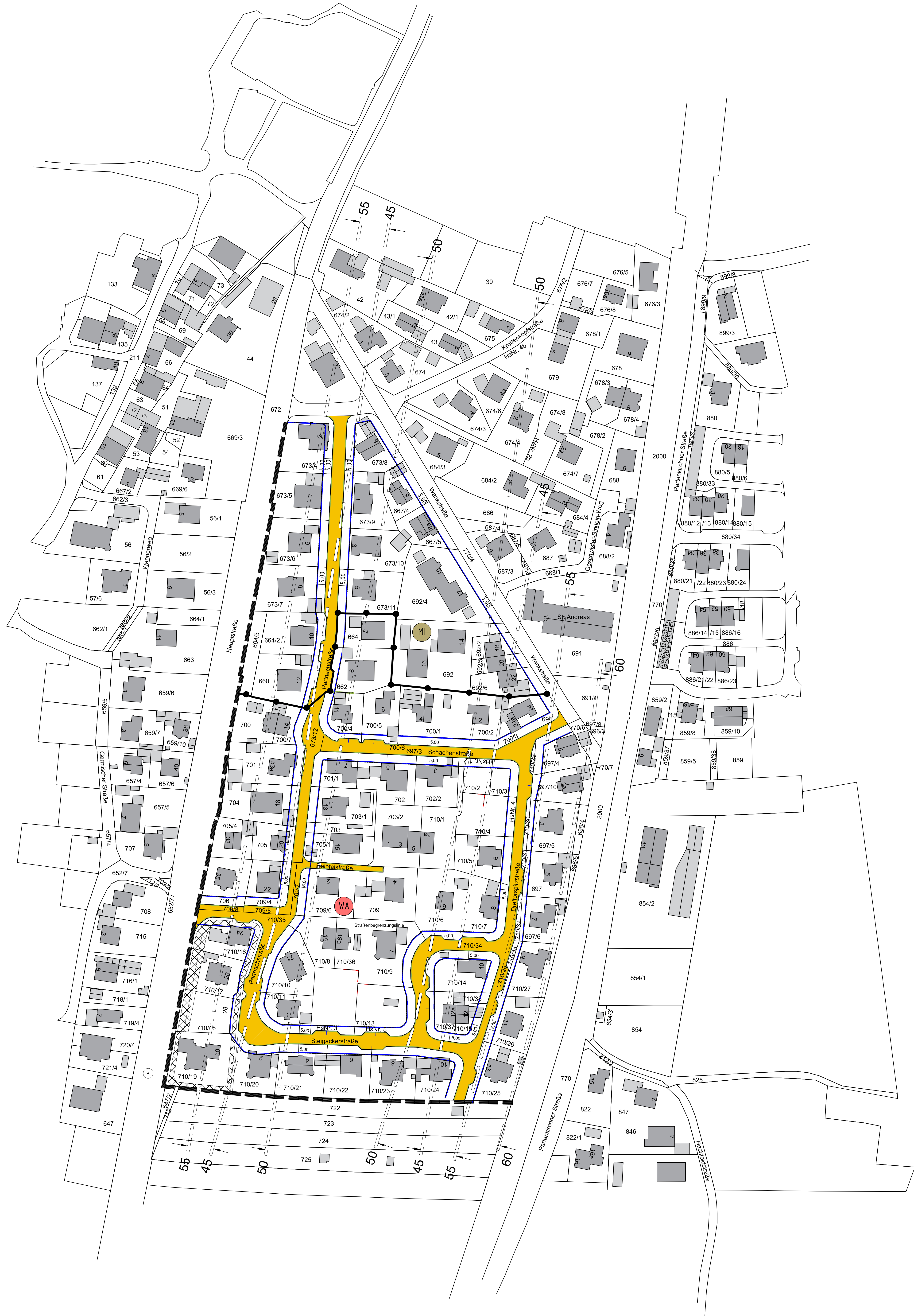


Preamble
The planning change is made in simplified procedure according to § 13 BauGB of the Ordinance on the use of the land (Baunutzungsverordnung - BauNVO), Art. 23 of the Municipal Ordinance for the Free State of Bavaria (Gemeindeordnung - GO), Art. 6 and Art. 81 of the Bavarian Building Ordinance (BayBO), §§ 9 and 11 of the Nature Conservation and Landscape Care Act (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) and Art. 4 of the Law on the Protection of Nature, the Care of the Landscape and the Preservation of the Nature (Bayerisches Naturschutzgesetz-BayNatSchG) as well as in the day of the decision of the planning committee, the original planning is in force. The basis of this decision is the original planning in the version of 16. July 1987 with all previous changes. The previous legally binding provisions are in the decision taken up, unless they are not changed by the 15th amendment. The 15th amendment replaces the original planning and all mentioned changes.

The content of this decision is the planning change and the decision on the deviation of the distance of the building from the street.

A) Festsatzung durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Verkehrsflächen

2.1 Straßenbegrenzungslinie

2.2 Verkehrsberuhigte Wohnstraße

2.3 Öffentliche Stellplätze für Kfz im Straßenbereich

3. Baulinie, Baugrenze, Bauweise

3.1 Baugrenzen zwischen Straßen und Gebäuden

3.2 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss zulässig, wobei der Dachausbau kein Vollgeschoss werden darf

B) Festsetzung durch Ortsgestaltung (OGS)

Die Festlegungen in der Ortsgestaltung sind verbindlich einzuhalten. Bei Abweichungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten diese vorrangig.

C) Satzung über abweichende Maße der Abstandslinien

Abweichungen in den Bebauungsplänen festgesetzte Abstandslinien bleiben unberührt.

D) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland ist nach § 9 Bundesbaugesetz (BBauG) als a) in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Jedoch zulässig sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes. b) in Verbindung mit § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Mischgebiet (MI) festgesetzt

1.2 Die auf dem Baugebiet bereits bestehenden Gebäude können entsprechend der Planzeichnung bis zu einer baulichen Nutzung von 0,4 (GFZ) in WA und MI erweitert werden.

1.3 Auf den ausgewiesenen bzw. unbebauten Grundstücken sind nur Einzelhäuser vorzusehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend festgesetzt

a) unbebaute Grundstücke: zulässige GRZ 0,2

b) bebaute Grundstücke: zulässige GRZ 0,2

mit erweiterungsfähigen Gebäuden: zulässige GRZ 0,4

3. Abweichende Maße der Abstandslinien Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 lit. a BayBO

3.1 Die Abweichenden Abstandslinien sind in der Ortsatzung über abweichende Maße der Abstandslinien geregelt.

4. Garagen

4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

4.2 Grenzabstände von Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3 Einzelgaragen und Hausgaragen sowie untergeordnete Verbindungsgebäude sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend der Planzeichnung bis zu einer baulichen Nutzung von 0,4 (GFZ) in WA und MI erweitert werden.

4.4 Bei doppelseitiger Grenzabstand müssen die Garagen in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.

4.5 Pro Grundstück ist nur eine Zufahrt von höchstens 5 m Breite zulässig

5. Nebenanlagen

5.1 In Verbindung mit den Sichtschutzwänden zwischen Terrassen sind im Terrassenbereich Gerätehäuser oder Gartenhäuschen in Holzkonstruktion zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,20 m und deren bebaute Fläche von 5,00m² nicht überschritten

5.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen

6. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

6.1 Die Höhe des EG-Fertigfußbodens darf höchstens 0,45m über dem jeweiligen Straßenniveau liegen.

6.2 Dachkonstruktionen, Dachneigung, Kniestockabmessungen, Dachflächenfenster Dachgauben sind in der Ortsatzung geregelt

6.3 Die Dachflächenfenster sind in der Ortsatzung geregelt

7. Außere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die allgemeinen Anforderungen an die Baugestaltung sind in der Ortsatzung geregelt und einzuhalten.

E) Hinweise

- Maßangabe in Meter Baugrenze zur Straße
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart
- Linien gleichen Mittelungspegels in dB(A) für die Nachtzeit verursacht vom Schienenverkehr
- Linien gleichen Mittelungspegels in dB(A) für die Nachtzeit verursacht von der Bundesstraße 2
- Trafostation
- Umgrenzung der Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung (Aktiver Schallschutz gegen Verkehrslärm)
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Hausnummer
- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- Das Plangebiet befindet sich in einem Überschwemmungsgebiet im Sinne § 78b Abs. 1 Satz 1 WHG, (HU extrem) Bei einem Extremereignis können im Plangebiet Wasserstände bis 0,90m auftreten. Des Weiteren, befindet sich das Plangebiet in einem Bereich bei dem es bei einem Extremereignis wie Starkregen, zu Überflutungen durch wildabfließendes Wasser kommen kann.

F. Öffentliche Verkehrsflächen

Die Öffentliche Erschließung innerhalb des Baugebietes ist als verkehrsberuhigte Zone auszubilden. Fußgänger- und Fahrverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt. Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ausgewiesen und durch Planzeichen gekennzeichnet (z.B. 2P).

G. Grundordnung

Bei jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächenentwicklungsplan zur bauaufsichtlichen Genehmigung vorzulegen. Die nicht überbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen und mit landschaftsgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Es ist nur eine Zufahrt zum Grundstück zulässig.

H. Immissionschutz

Von den überörtlichen Verkehrswegen Bundesstraße 2 und Bundesbahn ergeben sich Lärmbelastungen. Die Lärmwerte (Mittelungspegel) sind im Plan dargestellt. Die den Schallemissionen zugewandten Bauteile sind den entsprechenden Dämmwerten nach den anerkannten Schallschutzklassen auszubilden (passiver Schallschutz). In dem durch F1 gekennzeichneten Bereich entlang der B 2 und in Richtung Baugebiet ist zusätzlich die Errichtung einer Lärmschutzwand in Höhe von 2,50 m bestehend aus einem Erdwall mit Schallschutzwand festgesetzt.

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.05.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 15. Änderung des Bebauungsplans südlich der Wankstraße neu beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2025 ordentlich bekannt gemacht.

2. Entfällt beim vereinfachten Verfahren § 13 BauGB

3. Entfällt beim vereinfachten Verfahren § 13 BauGB

4. Zu dem Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Verfassung vom 30.09.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2025 bis 03.11.2025 beteiligt.

5. Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.09.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2025 bis 03.11.2025 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Farchant hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 13.11.2025 den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.11.2025 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt Farchant, den 02.12.2025

Christian Hornsteiner
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur 15. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 03.12.2025 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ordentlich bekannt gemacht. Die 15. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Farchant zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 15. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Christian Hornsteiner
Erster Bürgermeister

**GEMEINDE FARCHANT
LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN**

**15: ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"SÜDLICH DER WANKSTRASSE"**

Fassung: Satzungsbeschluss

