

Überarbeiteter BEBAUUNGSPLAN

▪ SÜDLICH DER WANKSTRASSE ▪

DER GEMEINDE FARCHANT • LANDKREIS GARMISCH-PARTENKIRCHEN

Die Gemeinde Farchant faßt den Bebauungsplan "Südlich der Wankstraße" vom 19.4.1988 neu. In dieser Neufassung sind alle rechtsverbindlichen Bebauungspläne für den Geltungsbereich einschließlich der 7. Änderung vom 29.09.1992 enthalten. Die Bebauungspläne wurden aufgrund § 2 Abs. 1, § 89 und 10 Baugesetzbuch, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91. Bayer. Bauordnung und der Bau-nutzungsverordnung erlassen.

SATZUNG

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs-plans

2. VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.1 Straßenbegrenzungslinie
2.2 Verkehrsberuhigte Wohnstraße
2.3 Straßenbegleitgrün
2.4 Fußweg
2.5 Öffentliche Stellplätze für KfZ mit Angaben der Anzahl

3. BAULINIE, BAUGRENZE, BAUWEISE

- 3.1 Baulinie
3.2 Baugrenze
3.3 2 Vollgeschosse und Dachgeschoß zulässig
3.4 2 Vollgeschosse zulässig
3.5 Vorgeschriebene Firstrichtung der Satteldächer
3.6 Grenze unterschiedlicher Geschöflichenzahl

- 3.7 Geschöflichenzahl
3.8 Sichtdreieck mit zugelassener Bepflanzung: Strauchhöhe = 80 cm, nur hochstämmige Bäume

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 zulässig sind Betriebe des Bohrerbergsgewerbes, 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 0,35 (GFZ) erweitert werden.

- 1.3 Auf den neu ausgewiesenen bzw. unbebauten Grundstücken sind Einzelhäuser vorzusehen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend festgesetzt

- a) zulässige GRZ 0,2
b) zulässige GFZ nördlich der festgelegten Grenze unterschiedlicher Geschöflichenzahl 0,4
südlich der festgelegten Grenze unterschiedlicher Geschöflichenzahl 0,35

Die Geschöfliche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungs-wände sind ganz mitzurechnen. → s. M. A. Ergänzung Untergarten

3. GARAGEN

- 3.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. Nach Bedarf können die Garagenflächen zum Wohnhaus hin erweitert werden bis zu drei Stellplätzen, bzw. sechs Stellplätzen bei Doppelgaragen.

- 3.2 Bis zu sechs Stellplätze können in Doppelgaragen untergebracht werden (maximal drei nebeneinander). Bei Mehrbedarf, nach Art. 62, § 3 der BayBO (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf), ist eine Tiefgarage vorzusehen.

- 3.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtseite mindestens 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.

- 3.4 Grenzbebauung der Garagen ist lt. Planzeichnung möglich.

- 3.5 Einzelgaragen und Hausgaragen sowie untergeordnete Verbindungs-bauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dach-neigung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu ge-stalten und müssen ein Satteldach haben.

- 3.6 Bei doppelseitiger Grenzbebauung müssen die Garagen in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen ein-heitlich gestaltet werden.

- 3.7 Zufahrten sind nur für Garagen bzw. genehmigte Stellplätze anlegbar. Die maximale Breite des befestigten Zuganges über das Straßenbegleitgrün beträgt 2,00 m, die der befestigten Zufahrt 6,00 m. Zugang und Zufahrt sind nach Möglichkeit zu-sammenzufassen, wobei dann die max. Breite von 6,00 m nicht überschritten werden kann.

- 3.8 Bei getrennter Anlage ist ein begrünter Zwischenraum von mindestens 2,00 m Breite vorzusehen. S. 10. A. 2

4. NEBENANLAGEN

- 4.1 In Verbindung mit den Sichtschutzwänden zwischen Terrassen sind im Terrassenbereich Gerätehüllen oder Gartenhäuschen in Holzkonstruktion zulässig sowie deren Traufhöhe 2,20 m und deren bebaute Fläche 5,0 m² nicht überschreiten.

- 4.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschranken unterzubringen.

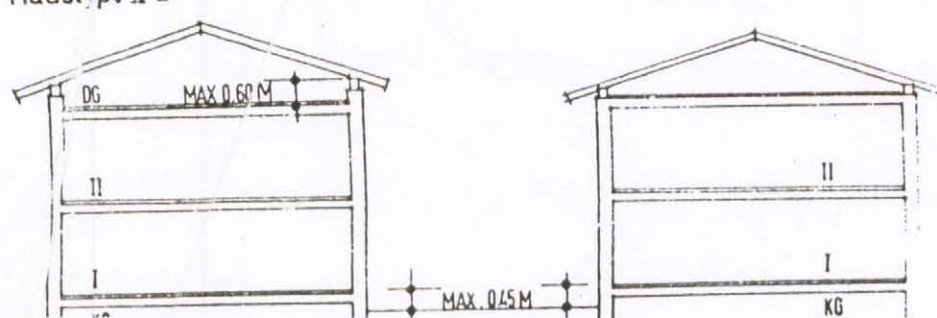
- 4.3 Diese Schränke sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude oder Garagenbauten zu integrieren und wie diese hin-sichtlich Material- und Farbwahl zu gestalten.

5. HÖHENENTWICKLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 5.1 Die Höhenkoten von Oberkante EG-Fertigfußboden sind mit der Gemein-de und dem Landratsamt zu klären. Sie dürfen jedoch nicht höher als 0,45 m über dem jeweiligen Straßenniveau sein.

- 5.2 Maximale Kniestockhöhe gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unter-kante Sparreneinschnitt beträgt 0,60 m.

- 5.3 Höhenentwicklung Haustyp: I D Höhenentwicklung Haustyp: II



4. GRÜNFÄCHEN, BEGRÜNUNG

- 4.1 Zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
4.2 Zu erhaltende Bäume
4.3 Ortsrandbegrünung auf Privatgrundstücken mit Pflanzgebot (heimische Sträucher)
4.4 Öffentliche Grünfläche
4.5 Kinderspielfeld

5. GARAGEN

- 5.1 z.B. HGA: Fläche für Hausgaragen innerhalb der überbaubaren Fläche
5.2 z.B. GA: Einzel- bzw. Doppelgaragen

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 Maßangabe in Meter
6.2 Allgemeines Wohngebiet
6.3 Mischgebiet
6.4 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsart
6.5 Linien gleichen Mittelungspegels in dB(A) für die Nachtzeit verursacht vom Schienenverkehr
6.6 Linien gleichen Mittelungspegels in dB(A) für die Nachtzeit verursacht von der Bundesstraße 2
6.7 Trafostation
6.8 Umgrenzung der Flächen für besondere bau-lische Vorkehrungen gegen äußere Einwirkung. (Aktiver Schallschutz gegen Verkehrslärm)

6. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 6.1 Dachgestaltung
6.1.1 Zulässige Dachneigung 18° - 24°
6.1.2 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig. Material für Dachdeckung: Ziegel in Rotönen
6.1.3 Liegende Dachfenster sind beschränkt zulässig (Neigung wie Dachfläche). Das Blendrahmenaußenmaß von Dachfenstern darf eine Breite von 0,75 m und eine Länge von 1,25 m nicht überschreiten. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf 1/10 der Dachlänge nicht überschreiten. Als Dachlänge gilt der Abstand der Giebelwandflächen des Hauptbaukörpers ohne Gebäude-vorprünge.
6.1.5 Alle in einer Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe anzu-ordnen.
6.1.6 Pro Haus ist nur eine Antenne (Gemeinschaftsantenne) zulässig.
6.1.7 Satteldächer sind mit einem Vordach von mindestens 0,60 m an allen Gebäudesitzen zu versehen.
6.1.8 Giebelrichtung
Die vorgeschriebene Giebelrichtung der Satteldächer im Bebauungs-plan wird für Eckgrundstücke so festgelegt, daß die Grundstücke-eigentümer die Giebelrichtung parallel laufend einer der vorbeiführenden öffentlichen Straßen entsprechend ausrichten können.
6.2 Fassadengestaltung
6.2.1 Material für Wand: Putz oder Holzverkleidung (kein Zierputz)
6.2.2 Anlehnungsgebäude sind mit gleichem Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur und ähnlicher Fes-sadenbehandlung zu errichten.
6.2.3 Hausanbauten oder Hausvorbauten sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,5 m je Hausseite über die Baugrenze hinaus-ausend zulässig, soweit die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
6.2.4 Fenster und Türen mit mehr als 0,4 m² Glasfläche sind durch waagrechte und senkrechte Sprossen zu unterteilen.
6.2.5 Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen. Die Balkonplatten in Etagen müssen in der sichtbaren Stärke mit Holz verdeckt werden.

7. EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Für zulässige Einfriedungen darf die Höhe 1,10 m nicht überschreiten
7.2 Zäune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrechte stehende Lat-ten (Planholz), sowie waagrechte Bretterzäune.
7.3 Im übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschenrahtzäune bis zu 1,10 m Höhe zulässig. Sie sind jedoch zu hinterpflanzen.

8. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN

- 8.1 Die öffentliche Erschließung innerhalb des Baugebietes ist als verkehrsbereitigte Zone auszubilden. Fußgänger- und Fahrverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt.
8.2 Besucherstellplätze sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche aus-gewiesen und durch Planzeichen gekennzeichnet (z.B. 2P).

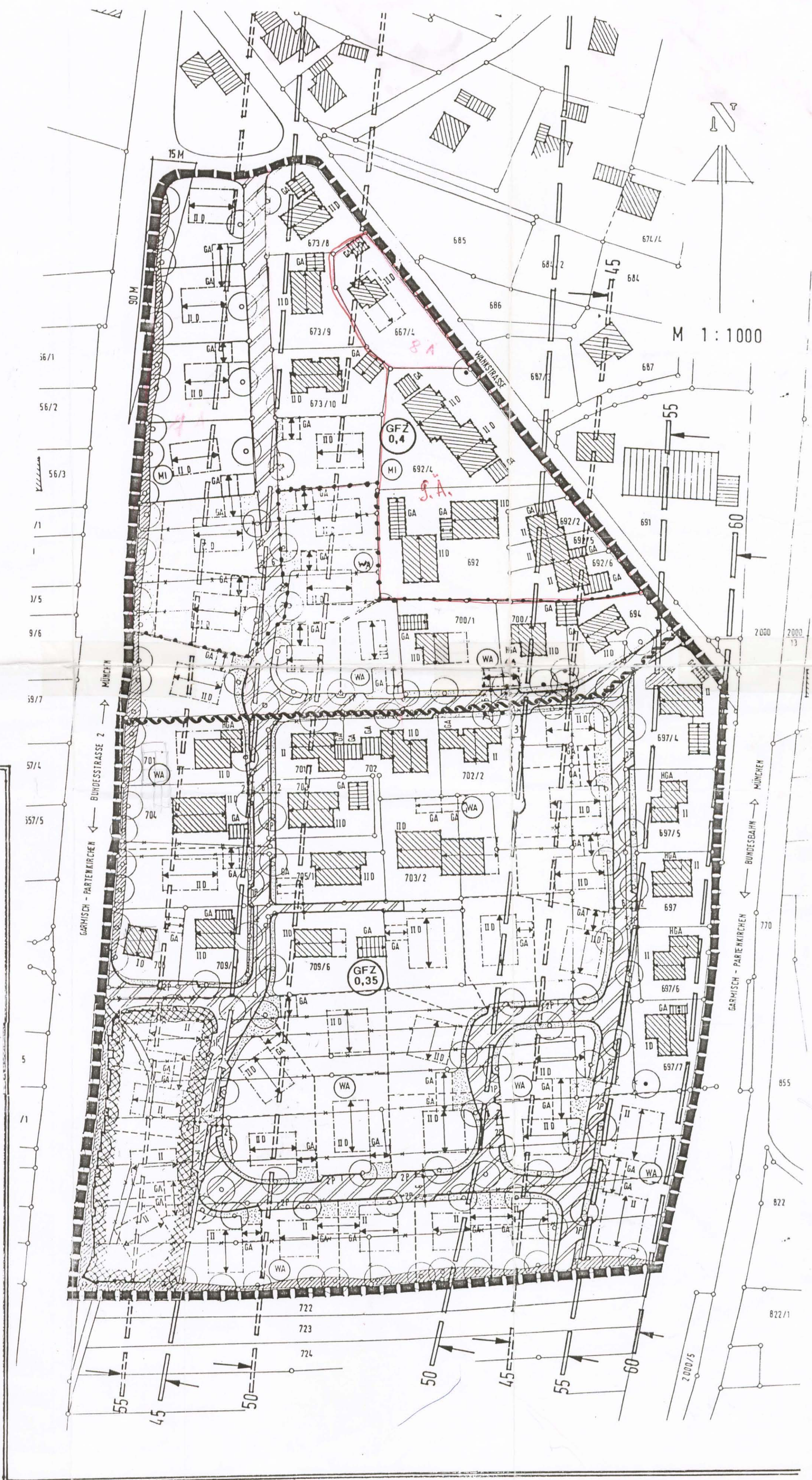
9. GRÜNDORDNUNG

- 9.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Zu-lässig sind folgende Laub- und Nadelgehölze

Laubgehölze:	Sandbirke	(Betula verrucosa)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Schwarz-erle (Alnus glutinosa)	
Esche (Fraxinus excelsior)	Sommerlinde (Tilia platyphyllos)	
Kastanie (Aesculus)	Spitzahorn (Acer platanoides)	
Kornelweide (Salix purpurea)	Vogelbeerbäum (Sorbus aucuparia)	
Robuche (Fagus sylvatica)	Platane (Platanus acerifolia)	
Salweide (Salix caprea)	Deutsche Eiche (Quercus robur)	
Vogelkirsche (Prunus avium)	Quercus palustris	
Weißbuche (Carpinus betulus)		
Winterlinde (Tilia cordata)		
Sumpf-Eiche		

Nadelgehölze:
Föhre (Pinus sylvestris)
Lärche (Larix decidua)
Rotfichte (Picea excelsa)

- 9.2 Für die Planzeichen Ziffer 4.2 zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Darüber hinaus sind so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m² Grundstücksfläche ein Baum der unter 9.1 genannten Art kommt. Der Anteil der Nadelgehölze darf 30 % nicht überschreiten.



- 9.3 Das Straßenbegleitgrün ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern anzulegen und zu unterhalten. Im Bereich des Straßenbegleitgrüns sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern folgende Laub- u. Nadel-gehölze, entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen:

Bergahorn	(acer pseudoplatanus)	Sandbirke	(Betula verrucosa)
Esche	(Fraxinus excelsior)	Schwarz-erle	(Alnus glutinosa)
Gräuerle	(Ailnus incana)	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
Kastanie	(Aesculus)	Spitzahorn	(Acer platanoides)
Kornelweide	(Salix purpurea)	Trauergoldweide	(Salix alba)
Lärche	(Larix decidua)	Vogelbeerbäum	(Sorbus aucuparia)
Robuche	(Fagus sylvatica)	Weißbuche	(Carpinus betulus)
Salweide	(Salix caprea)	Winterlinde	(Tilia cordata)

- 9.4 Das im Bebauungsplan dargestellte Straßenbegleitgrün ist mit Ausnahme einer Zaunanlage und des notwendigen Zuganges bzw. der notwendigen Zufahrt zu weiteren baulichen Anlagen frei zu halten.

10. LÄRMSCHUTZ

Von den überörtlichen Verkehrswegen Bundesstraße 2 und Bundesbahn ergeben sich lärmbeeinträchtigungen. Die Lärmwerte (Mittelungspegel) sind im Plan dargestellt. Die den Schalleitenden zugewandten Bau-teile sind den entsprechenden Dämmwerten nach den anerkannten Schallschutzklassen auszubilden (passiver Schallschutz). In dem durch 6.8 gekennzeichneten Bereich wird entlang der B 2 und in Richtung Baugebiet zusätzlich die Errichtung einer Lärmschutz-wand in Höhe von 2,50 m ab OK B 2 festgesetzt.

C) HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Aufzunehmende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. z.B. 854 Flurstücksnummer
5. Vorhandene Hauptgebäude
6. Vorhandene Nebengebäude

D) VERFAHRENSVERMERKE

Überarbeiteter Bebauungsplan.
Enthält eingearbeitete
rechtsgültigen Änderungen 1 bis 7

GEMEINDE FARCHANT gefertigt:

(Herrmann)

Überarbeiteter Planungsstand: 28.10.1992

Gemeinde Farchant 17. Nov. 1992
Am Gut 1
8105 Farchant

Lidl
1. Bürgermeister

GEMEINDE FARCHANT, 17.11.1992

Lidl
1. Bürgermeister

Die Neufassung wurde am 17.11.1992 ortsüblich be-kanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, daß die Neufassung zu jedermanns Einsicht gem. §12 BauGB im Rathaus der Gemeinde Farchant bereitliegt.