

BEBAUUNGSPLAN 'SÜDLICH DER MÜHLDÖRFELSTRASSE A' GEMEINDE FARCHANT

Die Gemeinde Farchant erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 91 der Baym. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGO - den Bebauungsplan "Südlich der Mühldorfstraße A" als

SATZUNG

A) FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

- 1.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. VERKEHRSFLÄCHEN

- 2.1 Straßenverkehrsfläche
2.2 Straßenbegrenzungslinie
2.3 Verkehrsberuhigte Wohnstraße
2.4 Fußweg
2.5 Öffentliches Parken mit Anzahl der Stellplätze
2.6 Straßenbegleitgrün

3. BAUGRENZE, BAUWEISE

- 3.1 Baugrenze
3.2 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss zulässig
3.3 2 Vollgeschosse zulässig
3.4 Vorgeschrägte Firstlinie der Satteldächer

4. GRÜNLINIE, BEGRÜNDUNG

- 4.1 zu pflanzende Bäume bodenständiger Art
4.2 Kinderspielfeld auf öffentlichem Grünfläche
5. GARAGE
5.1 Einzel- bzw. Doppelgaragen, Garagengruppe

6. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- 6.1 maximal zulässige Geschossfläche pro Grundstück in m²
6.2 Maßangabe in Metern
6.3 Abgrenzung des Mahes unterschiedlicher Nutzung
6.4 Kennzeichnung der Wohnquartiere
6.5 Traufentastung
6.6 Allgemeines Wohngebiet
6.7 Schallschutzzaun, OK + 3,60 m über OK Gleiskörper bzw. schallschuttbildende Vorrichtung vor Garagenrückwand auf öffentlichem Grünstreifen

B) FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
1.2 Das Baugebiet gliedert sich in folgende Wohnquartiere:

- a Bestand
b + c zulässig sind nur Einzelhäuser
d zulässig sind nur Doppel- bzw. Reihenhäuser ("Einheitsmodell")

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- Das Maß der baulichen Nutzung ist entsprechend der Wohnquartiere unterschiedlich:
a zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
b zulässige GRZ 0,2
c zulässige GRZ 0,4
d zulässige GRZ 0,2
e zulässige GRZ 0,4
f zulässige Geschossfläche 154 m² pro Grundstück

3. GARAGE

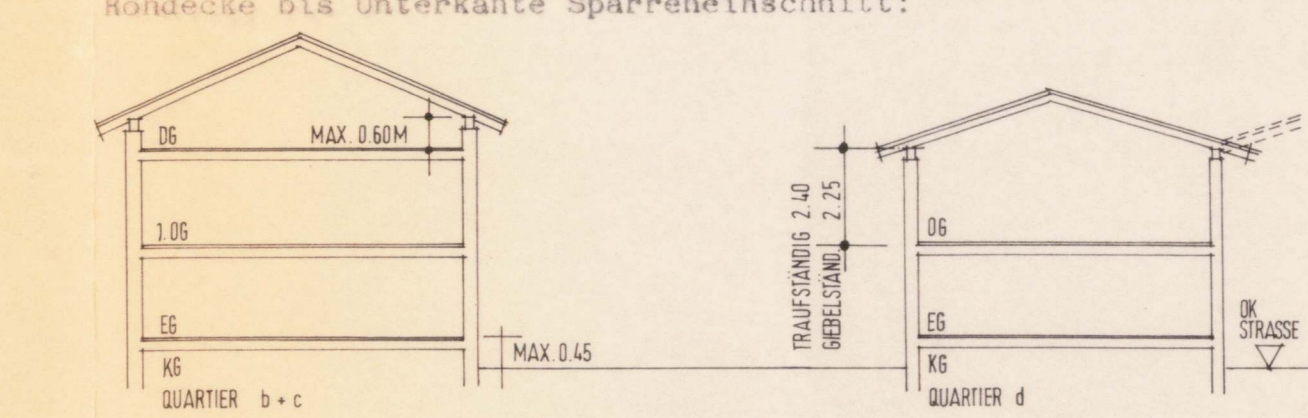
- 3.1 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen errichtet werden. Für eine Durchfahrt zwischen Wohnhaus und Garage können die Garagenflächen der Wohnquartiere b + c zum Wohnhaus hin erweitert werden. Die Garagen können mit bis zu zwei Stellplätzen bzw. vier Stellplätzen bei Doppelparkgaragen geplant werden.
3.2 Bis zu vier Stellplätze können in Doppelparkgaragen untergebracht werden (maximal zwei nebeneinander). Bei Nebeneinander bzw. nach Art. 62, 63 der BayBO (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf) ist eine Tiefgarage vorzusehen.
3.3 Garagen müssen mit ihrer Einfahrtsseite mindestens 5,5 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt sein.
3.4 Ein- u. doppelseitige Grenzbebauung der Garagen ist lt. Planzeichnung möglich.
3.5 Die Doppelgaragen des Wohnquartiers d müssen so konstruiert werden, daß eine Nachnutzung als Doppelparkgarage im Bedarfsfall möglich ist.
3.6 Garagegebäude sowie untergeordnete Verbindungsbauten sind hinsichtlich Material, Farbe, Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den benachbarten Hauptgebäuden zu gestalten und müssen ein Satteldach haben.
3.7 Bei doppelseitiger Grenzbebauung müssen die Garagen in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfronten und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.
3.8 Auf den Grundstücken 899/3 und 899/1 können Garagen außerhalb der Festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Ansonsten gelten die oben genannten Vorschriften.

4. NEBENANLAGEN

- 4.1 In Verbindung mit den Sichtschutzwänden an den Terrassen sind Gerätebehälter oder Gartenhäuschen in Holzkonstruktion zulässig soweit deren Traufhöhe 2,20 m und deren bebaute Fläche 5,0 m² nicht überschreiten.
4.2 Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnen-schränken unterzubringen.
4.3 Diese Schränke sind jeweils auf dem Grundstück straßenseitig in die Hauptgebäude oder Garagenbauten zu integrieren und wie diese hinsichtlich Material- und Farbwahl zu gestalten.

5. HÖHNENTWICKLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 5.1 Die Höhenkoten von Oberkante EG-Fertigfußboden sind mit der Gemeinde und dem Landratsamt zu klären. Sie dürfen jedoch nicht höher als 0,45 m über dem jeweiligen Straßenniveau sein.
5.2 Maximale Kniestockhöhe der Wohnhäuser gemessen von Oberkante Mauerwerk bis Unterkante Sparreneinrichtung:



6. AUSSERE 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.
6.1.3 Material für Dachdeckung: Ziegel in Rot-Tönen
6.1.4 Liegende Dachfenster sind beschränkt zulässig (Neigung wie Dachfläche). Das Hindrinnenaußenmaß 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 Giebelendenflächen des Hauptbaukörpers ohne Gebäudevorsprünge.
6.1.5 Alle in einer Dachfläche liegenden Fenster sind in gleicher Höhe anzuordnen.
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 Gebäudeseiten zu versehen.
6.1.8 Die Dachgestaltung des Einheitsmodells muß pro Häusergruppe völlig einheitlich sein.

6.2 Fassadengestaltung

- 6.2.1 Material für Wand: Putz oder Holzverkleidung (kein Zierputz)
6.2.2 Aneinandergebaute Gebäude sind mit gleichem Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur und ähnlicher Fassadenbehandlung zu errichten.
6.2.3 Hausbauten oder Hausvorsprünge sind bis zu einer Breite von 3,00 m und einer Tiefe von 1,50 m je Hausseite über die Baugrenze hinausragend zulässig, soweit die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden.
6.2.4 Fenster und Türen sind in Holz auszuführen. Die Balkenplatten sind in Holz auszuführen. Die Balkenplatten sind in Holz auszuführen.
6.2.5 Balkenplatten sind in Holz auszuführen. Die Balkenplatten sind in Holz auszuführen.
6.2.6 Fassadengestaltung sowie Gebäude- und Rücksprünge des Einheitsmodells sind pro Häusergruppe völlig einheitlich zu gestalten.

7. EINFRIEDUNGEN

- 7.1 Zeitestige Einfriedungen sind nur hinter einem ca. 1 m - 2 m breiten Straßengraben möglich. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.
7.2 Zäune sind in Holz auszuführen. Zulässig sind senkrechte stehende Laten (Häufelzäun), sowie waagrecht Bretterzäune.
7.3 In übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzäune bis zu 1,20 m Höhe zulässig. Sie sind jedoch zu hinterpflanzen.
7.4 Die Grundstücke des Einheitsmodells sind im Falle einer Einfriedung ausschließlich mit Hänichsäulen zu umgeben.
7.5 Zäune sind ohne Sockel auszuführen.

8. ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE

- 8.1 Die öffentliche Erschließung innerhalb des Baugebietes ist als verkehrsberuhigte Zone auszubilden. Fußgänger- und Fahrzeugverkehr sind auf dieser Fläche gleichberechtigt.
8.2 Fußwege sind in wasserabgebundener Kiesausführung zu gestalten. Zulässig sind folgende Laub- und Nadelgehölze:

9. GRÜNLINIE

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

Laubgehölze:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eiche (Fraxinus excelsior)
Kastanie (Aesculus)
Kornelweide (Salix purpurea)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Salweide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Weißbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sambirke (Betula verrucosa)
Rote Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Trauerweide (Salix alba)
Vogelbeerbaum (Sorbus aucuparia)
Platanus (Platanus acerifolia)
Deutsche Eiche (Quercus robur)
Sumpf-Eiche (Quercus palustris)
sowie alle heimischen Obstbaumarten

Nadelgehölze:

- Föhre (Pinus sylvestris)
Lärche (Larix decidua)
Rotfichte (Picea excelsa)

- 9.2 Für die Planzeichen Ziffer 4.1 zu pflanzenden Bäume sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. Darüber hinaus sind weitere Bäume zu pflanzen, daß auf je 200 m² Grundstücksfläche mindestens 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 Laubgehölze, entsprechend der Planzeichnung zu pflanzen:

- Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Eiche (Fraxinus excelsior)
Grauerle (Alnus incana)
Kastanie (Aesculus)
Kornelweide (Salix purpurea)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Salweide (Salix caprea)
Sambirke (Betula verrucosa)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Trauerweide (Salix alba)
Weißbuche (Carpinus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)

10. LÄRMSCHUTZ

Von der Bundesbahn ergeben sich Lärmeinträchtigungen. Durch städtebauliche Maßnahmen, d.h. durch die Anordnung von Garagegruppen direkt an der Partenkircher Straße, sowie durch die Errichtung eines abschirmenden Schallschutzzauns vor den Gärten und Häusern der übrigen Grundstücke werden diese Lärmeinträchtigungen durch Luftschall weitgehend ausgeschaltet. Die Lärmschutzwand ist so auszuführen, daß die Reflexionen vernachlässigt werden können. Die Garagegruppen müssen mit einer absorbierenden Vorrichtung versehen werden. Im Übergangsbereich der betreffenden Häuser müssen wirksame Schallschutzmaßnahmen durch günstige Grundriganstellung (Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht an der Bundesbahn zugewandten Seite), sowie durch den Einbau von Schallschutzfenstern der vorgeschriebenen Schallschutzklasse getroffen werden.
Für die Zone bis 50 m ab Gleiskörper gilt bei Fenstern an den West-, Nord- und Südseiten die Schallschutzklasse (SSK) 3. Auf die entsprechenden Ausführungen und die erforderlichen Lüftungseinrichtungen nach VDI 2719 - Entwurf vom September 1983 ist zu achten.
Für die sich ergebenden Erschütterungen gilt das Gutachten der Firma Müller BM "Südlich der Wankstraße" entsprechend. Aufgrund der Ergebnisse der Bodenbohrungen beiderseits der Bundesbahn durch die Autobahndirektion München ist die Anwendbarkeit dieses Erschütterungsgutachtens auch für den Bereich "Südlich der Mühldorfstraße A" nachgewiesen.

C) HINWEISE

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Aufzubauende Grundstücksgrenzen
3. Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
4. z.B. 989
5. Vorhandene Hauptgebäude
6. Vorhandene Nebengebäude
7. Privatstraße

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss vom 10.05.1988
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom 17.08.1988 bis 04.09.1988
3. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.01.1989 bis 17.02.1989
4. Satzungsbeschluss § 10 BauGB vom 02.03.1989
5. Prüfung durch den Landratsamt § 11 BauGB Nr. 30-64/21 vom 18.10.1989
6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB vom 31.10.1989

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 §§ 48, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

1885 Farchant 31. Okt. 1989

Ort Datum

(Siegel)

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister

1. Bürgermeister