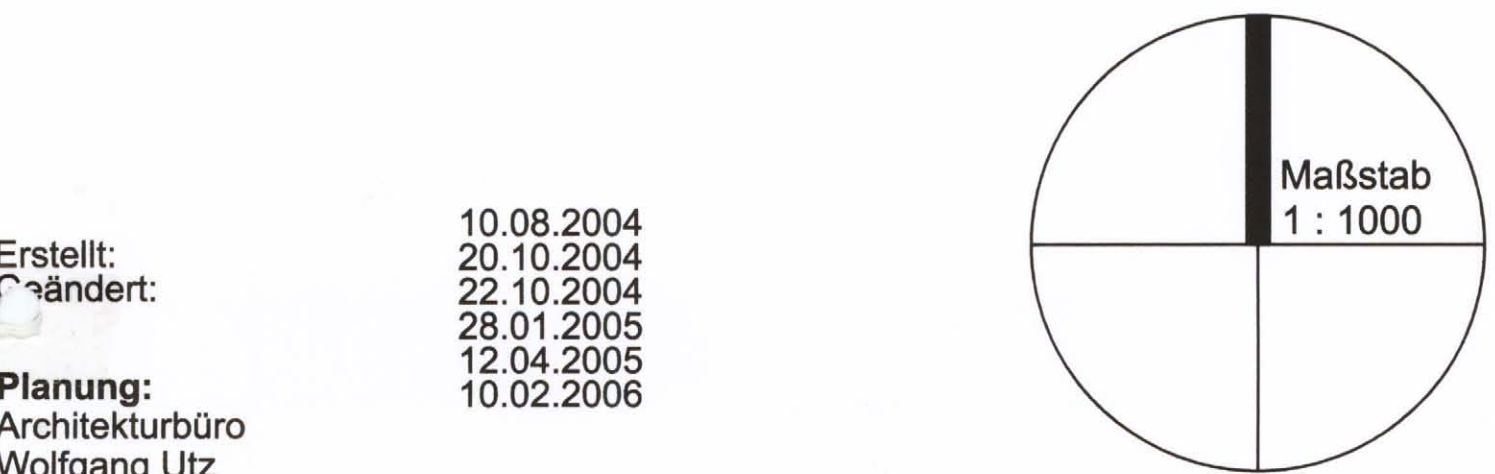


Gemeinde Farchant
Bebauungsplan mit
integriertem Grünordnungsplan

M = 1 : 1000

Gewerbegebiet "AM GRÖBEN"



Erstellt:
Cändert:

Planung:
Architekturbüro
Wolfgang Utz
Zugspitzstraße 60
82491 Grainau
Tel.: 08821/8922
Fax: 08821/81312

Grünordnung:
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl
St. Andrestr. 6
82398 Etting-Polling
Tel.: 08802/91091
Fax: 08802/91092
Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Peter Schneider
Cand. Veronika Wirth

Die Gemeinde Farchant erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GFZ max. zulässige Geschosflächenzahl
2.2 GRZ max. zulässige Grundflächenzahl
2.3 WH max. zulässige Wandhöhe
2.4 FH max. zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baugrenzen

3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie
4.2 öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünordnung sowie Planung, Nutzungsregelung, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 private Grünfläche
5.2 zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzung (Pflanzgebot) gemäß 5.5(1) der textlichen Festsetzungen
5.3 zu pflanzende Hecke mit Lagefestsetzung (Pflanzgebot), Pflanzen gemäß 5.5(2) und 5.5(3) der textlichen Festsetzungen
5.4 entfallender Baumbestand

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
6.2 SD Satteldach
6.3 Sichtdreieck

B. Hinweise

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Grundstücksgrenzen, die entfallen
3. z.B. 1234/5 Flurstücksnummer
4. bestehende Hauptgebäude
5. bestehende Nebengebäude
6. Gebäude, die abgebrochen werden sollen

7. Gemarkungsgrenze zum Markt Garmisch-Partenkirchen

8. Nutzungsschablone

Baugebiet GFZ
WH GRZ
FH Mindestgrundstückgröße
Flächenbezogener Schallleistungspegel (dB/m²) (Tag/Nacht) Dachform

9. Maßzahl in m, z.B. 4.00

10. Höhenlinien mit Maßzahlen

C. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung, Immissionsschutz

1.1 Als Art der baulichen Nutzung wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt, das der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dient.

Einzelhandelsbetriebe sind mit einer Geschosfläche bis max. 1 200 m² zulässig. Pro Betrieb eine Betriebswohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet und in den Baukörper integriert ist. Insgesamt ist pro Betrieb nur eine Wohnung zulässig.

1.2 Folgende Anlagen und Betriebe sind im gesamten Gewerbegebiet ausgeschlossen:

1.2.1 Tankstellen.
1.2.2 Vergnügungsstätten.
1.2.3 Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott und Abfälle sowie Auto-wrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen.

1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1.3.1 Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.4 Zum Schutz der außerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Immissionsorte vor Gewerbelärm werden "Immissionswirksame Flächen-bezogene Schalleistungspegel" (IFSP) wie folgt festgesetzt:

1.4.1 Tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) 67 dB(A)/m² und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) 52 dB(A)/m².

1.4.2 Der zulässige Immissionsanteil (IA) je m² eines Betriebsgrundstücks errechnet sich aus den festgesetzten IFSP wie folgt: IA = IFSP - Ds. Das Abstandsmaß Ds wird aus dem horizontalen Abstand s [m] zwischen Schall- quelle und Immissionsort wie folgt berechnet: Ds = 10 lg (4πs²) [dB(A)]. Der gesamte zulässige Immissionsanteil eines Betriebes ergibt sich aus der Summe der zulässigen Immissionsanteile je m² der zurechenbaren Grundstücksfläche.

1.4.3 Verkehrslärm der Ortsverbindungsstraße
Für die erste Gebäudezeile entlang der Ortsverbindungsstraße gilt: Die Grundrisse von Wohnungen sind so zu gestalten, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern mindestens ein Fenster auf der dem Verkehrslärm abgewandten Seite (Ostseite) liegt.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Geschosflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), sowie durch die höchstzulässige Wandhöhe und die max. Firsthöhe der Gebäude.
2.2 Betrieblich bedingte Sonderbauten (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung (Firsthöhe) überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.
2.3 Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Rampen oder untergeordnete Eingangsvorbauten von max. 1.50 m zugelassen werden.
2.4 Wandhöhe
Die Wandhöhe bemißt sich von Oberkante Fertig Fussboden bis zur Schnitt- kante der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.
2.5 Firsthöhe
Die Firsthöhe bemißt sich von Oberkante Fertig Fussboden bis zum höchsten Punkt der Dachhaut.

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.
3.2 Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Haupt- gebäude einzu beziehen oder in unmittelbarem Anschluss zu errichten. Aus- nahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden.
3.3 Die Aufstellung von technischen Geräten wie etwa Kräne, Förderanlagen u.ä., soweit sie nicht zur Herstellung baulicher Anlagen benötigt werden ist unzulässig. Nach Fertigstellung baulicher Anlagen ist technisches Gerät umgehend wieder zu beseitigen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung

4.1 Auf der Nordseite des Plangebietes ist innerhalb der dort fesgesetzten privaten Grünfläche entlang der Grenze der Grundstücke Fl.Nr. 515/2, 515/3, 514/3, 514/4, 514/5 und 514/6 eine zum Grundwasser abgedichtete Sedimentationsanlage von mindestens 20,00 m Länge, mindestens 2,00 m Breite und einer Tiefe von mindestens 0,15 m auszubilden. Die zu schaffende Sedimentationsanlage ist so auszubilden, dass sie an ihrem östlichen Ende an die dort bereits vorhandene Binnenentwässerung (mit Ableitung in die Loisach) angeschlossen werden kann.

4.2 Das auf den befestigten Flächen (Parkplatz und Straße) anfallende Ober- flächenwasser ist zu sammeln und entweder in die Kanalisation oder über die Sedimentationsanlage in die vorhandene Binnenentwässerung (mit Ableitung in die Loisach) einzuleiten. Das auf den Dächern der im Geltungs- bereich des Bebauungsplans errichteten Gebäude anfallende Wasser ist zu sammeln und entweder in die Kanalisation oder direkt in die vorhandene Binnenentwässerung (mit Ableitung in die Loisach) einzuleiten.

4.3 Für Dachflächen und Regenwasserableitungen sind nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien zu wählen. Soweit trotzdem metallische Werk- stoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Sofern jedoch über 50 m² Gesamtdachfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen.

5. Grünordnung

5.1 Der verbleibende Baumbestand sowie die Baumhecke im Westen außerhalb des Geltungsbereichs sind für die Dauer von Baumaß- nahmen durch einen Schutzzaun in mind. 1,5 m Abstand vom Kronen- trauf vor Beeinträchtigungen zu sichern. Des weiteren sind Schutz- maßnahmen nach DIN 18920, RAS-LP 4 bzw. ZTV-Baumpflege zu ergreifen.

5.2 Private Grünflächen sind als Landschaftsrasen anzulegen, zu verwendende Saatgutmischung: RSM 8, Varianten 1 und 4 Pflege: Mahd 1x pro Jahr (August) mit Mähgutabfuhr Die Flächen sind dauerhaft von jeglicher Art von Ablagerungen freizuhalten.

5.3 Je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist zusätzlich zu den Pflanzgeboten mindestens ein Großbaum gem. 5.5 (1) der textlichen Festsetzungen zu pflanzen.

5.4 Hecken sind als Mischhecken anzulegen. Riegelartige Hecken sind unzulässig.

5.5 Listen für Pflanzgebote: Gehölzarten und Qualitäten

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse
Mindestqualität: Solitär 3 x v.m.B. STU 10/12
Fraxinus excelsior Gemeine Esche
Tilia cordata Winter-Linde
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
Fagus sylvatica Rot-Buche

(2) Bäume der 2. Wuchsklasse
Mindestqualität: 3 x v.H. 250 - 300 cm
Alnus incana Grau-Erle
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Prunus avium Vogel-Kirsche
Betula pendula Birke
Malus sylvestris Holz-Apfel

(3) Sträucher
Mindestqualität: 2 x v.H. 60 - 100 cm
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Walddhasel
Crataegus monogyna Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Prunus padus Traubenkirsche
Rhamnus frangula Faulbaum
Rahmnus cathartica Kreuzdorn
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Salix caprea Sal-Weide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

(4) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

Abies concolor Grautanne
Abies koreana Korea-Tanne
Abies normaniana Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica "Glaucia" Blauzeder
Chamaecyparis, alle Arten und Sorten Scheinzypresse
Juniperus media Zuchtform des Wacholders
Picea omorika Omorika-Fichte
Picea pungens "Glaucia" Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii Douglasie
Taxus media Zuchtform der Elbe
Thuja occidentalis Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata Thuja

5.6 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode in mindestens der genannten Qualität gem. 5.5 der textlichen Festsetzungen nachzupflanzen.

6. Zusätzliche Festsetzungen

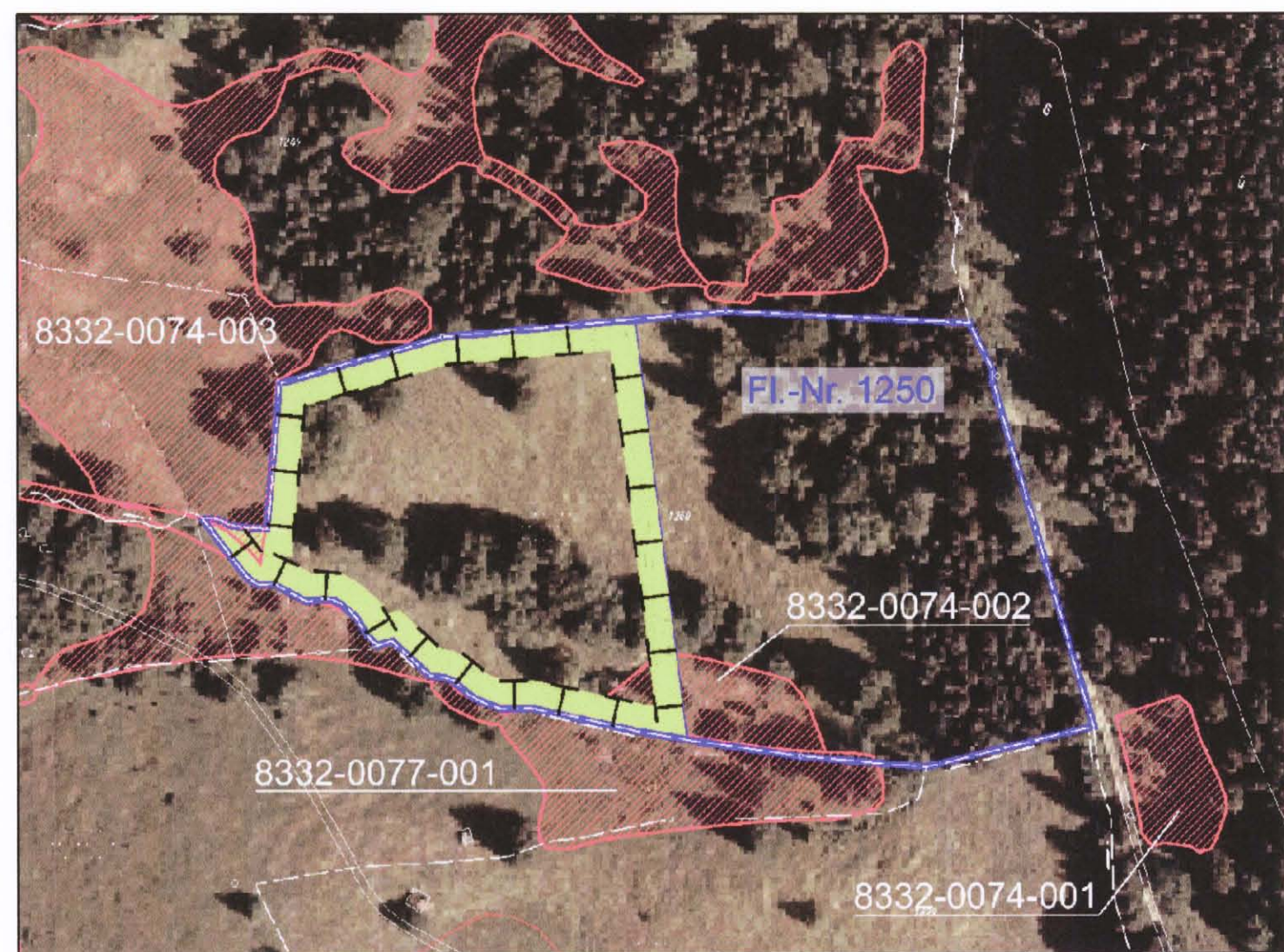
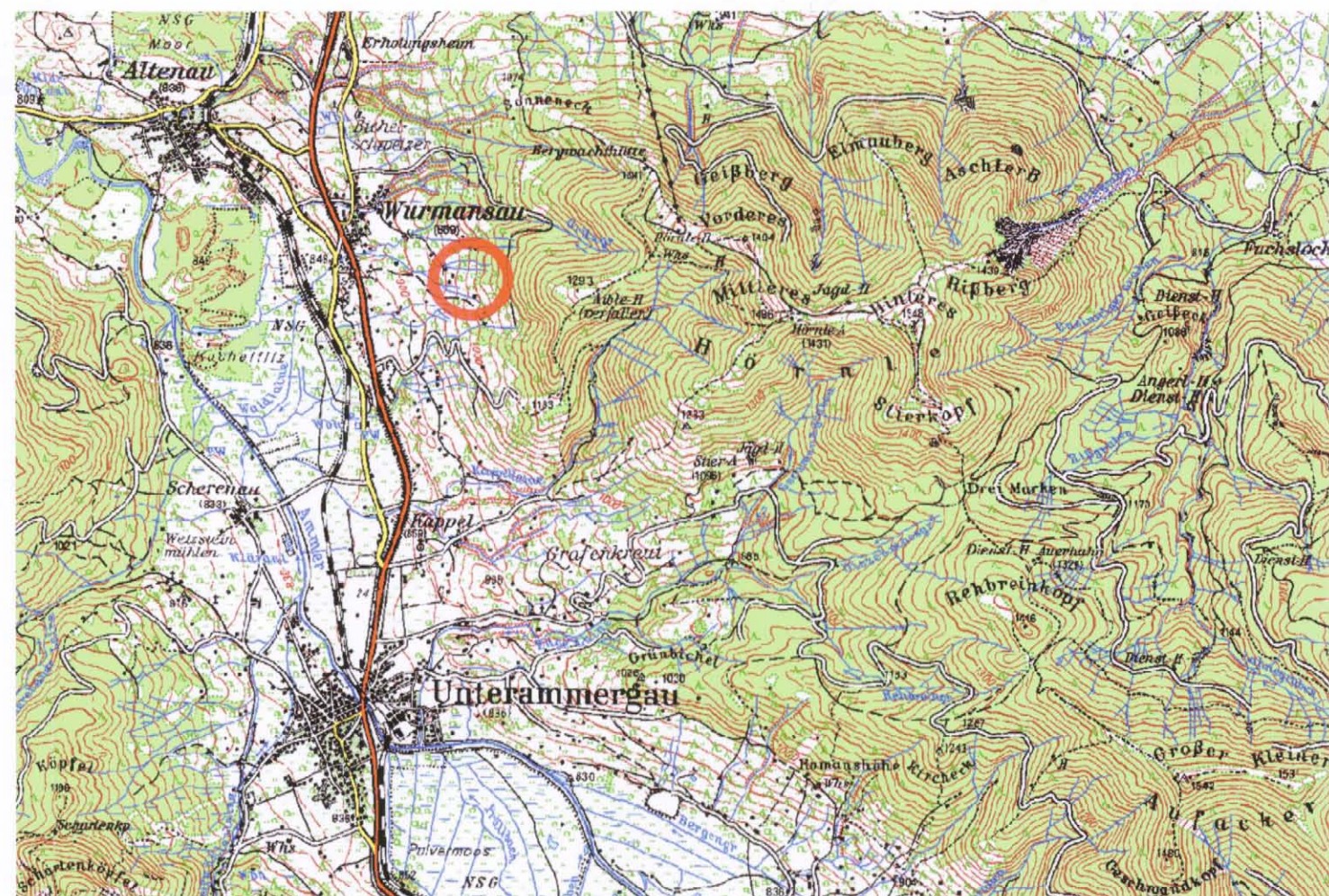
6.1 Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten. Zu den Grundstücken mit der Fl.-Nr.: 514/3 - 514/6, 515/2 und 515/3 ist die volle Wandhöhe als Abstandsfläche einzuhalten.
6.2 Sichtdreieck
Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes der Ortsverbindungsstrasse um nicht mehr als 0,80 m überragen. Eben so wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet, und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämme innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist.

HINWEISE:

1. Die Bestimmungen der Satzung über baulichen Anlagen, Gärten und Einfriedungen in der Gemeinde Farchant (Gestaltungssatzung), in der jeweils gültigen Fassung sind rechtsverbindlich, auch für den Geltungs- bereich dieses Bebauungsplanes, soweit die gegebenen Festsetzungen nichts abweichendes festlegen.
2. Zum Schutz der innerhalb des Bebauungsplangebietes liegenden Immissions- orte (z.B. Betriebswohnungen, Büros, usw.) sind die Anforderungen der TA-Lärm, wie z.B. die Summenwirkung von Geräuschen, zu beachten. Dies kann für einen Betrieb bedeuten, dass die im Planungsgebiet geltenden Immissionsrichtwerte evtl. um bis zu 5 dB(A) reduziert werden müssen. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsverfahren ist durch einen Lärmschutzsachverständigen die Höhe der Reduzierung zu bestimmen und die Einhaltung der reduzierten Immissionswerte nachzuweisen.
3. Die erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen werden auf dem Grundstück Fl.Nr. 1250 der Gemarkung Saulgrub durchgeführt; sie sind durchgeführt; sie sind durch städtebaulichen Vertrag (Dienstbarkeit und Real- last) zugunsten des Freistaats Bayern gesichert.

AUSGLEICHSLÄCHE:

Darstellung der Ausgleichsfläche in der Gemeinde Saulgrub im Übersichtsplan ohne Maßstab und im Lageplan M = 1 : 2500



D. Verfahrensvermerke für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Gewerbegebiet "AM GRÖBEN"

- Der Gemeinderat Farchant hat in der Sitzung vom 29.04.2004 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.05.2004 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grün- ordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2004/12.05.2005 hat in der Zeit vom 02.11.2004/21.04.2005 bis 03.12.2004/23.05.2005 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.10.2004/12.04.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 22.10.2004/21.04.2005 bis 03.12.2004/23.05.2005 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.04.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2005 bis 23.05.2005 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Farchant hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 09.06.2005 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.04.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 08.07.2005 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214, und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Ergänzung der Verfahrensvermerke zum ergänzenden Verfahren:

- Erneute Offenlegung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 12.04.2005 und der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 08.09.2005 bis 10.10.2005.
- Verkürzte erneute Offenlegung des Bebauungsplans mit integriertem Grün- ordnungsplan in der Fassung vom 10.02.2006 und Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom 10.02.2006 bis 10.02.2006.
- Die Gemeinde Farchant hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 10.03.2006 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.02.2006 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Farchant, den 04.04.2006
Michael Lidl
1. Bürgermeister



- Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 10.03.2006 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214, und 215 BauGB wurde hingewiesen.
- Der Satzungsbeschluß des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 10.03.2006 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB erneut ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214, und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Farchant, den 04.04.2006
Michael Lidl
1. Bürgermeister

