

Bebauungsplan Nr. 36 zur Erweiterung des Baugebietes Gewerbegebiet "Nord Teil A" der Gemeinde Farchant Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Die Gemeinde Farchant erläßt aufgrund - der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. v. 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Art. 4. des Gesetzes v. 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018, 3081) - des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1978 - des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung v. 14.08.2007 - der Planzeichenverordnung vom 18.12.1950 (BdBl. 1951 I S.58) - des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i. d. F. v. 23.12.2005

den Bauungs- mit integriertem Grünordnungsplan "Erweiterung Teil A Gewerbegebiet Nord"

A) Festlegung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Sonstige Festsetzungen

3. Baugrenzen, Baulinien

4. Bauweise

5. Verkehrsflächen

6. Strassenbegleitgrün

7. Hinweise

8. Strassenbegleitgrün im öffentlichen Besitz

9. Hinweise

10. Hinweise

11. Hinweise

12. Hinweise

13. Hinweise

14. Hinweise

15. Hinweise

16. Hinweise

17. Hinweise

18. Hinweise

19. Hinweise

20. Hinweise

21. Hinweise

22. Hinweise

23. Hinweise

24. Hinweise

25. Hinweise

26. Hinweise

27. Hinweise

28. Hinweise

29. Hinweise

30. Hinweise

31. Hinweise

32. Hinweise

33. Hinweise

34. Hinweise

35. Hinweise

36. Hinweise

37. Hinweise

38. Hinweise

39. Hinweise

40. Hinweise

41. Hinweise

42. Hinweise

B) Festlegung durch Text

§ 1 Inhalt des Bauungsplanes

Für das genannte Gebiet gilt die ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung jeweils mit einer Karte (Lageplan) im Maßstab 1:5000, die am 27.09.2009 und ein Umweltbericht i.d.F. vom 28.07.2009 beigefügt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 BauNutzungs-BauVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

- Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauVO sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs zulässig, wie Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemarkte, die ihren ausgenommenen Einzelhandelsbetrieb in einem separaten Gebäude betreiben, das sich von den anderen Gebäuden des Betriebs abhebt und einen separaten Eingang hat, der einen unmittelbaren Zugang zum öffentlichen Straßenraum ermöglicht.
- Ausnahmsweise zugelassen ist in Gemarkung eine Wohnung entweder für eine Aufsichtsperson, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung der Baugrenzen, bzw. den Mindestabständen nach Art. 6 BayBO (in Gewerbegebieten 3,00 m) und den zulässigen bebaubaren Flächen (GRZ) festgesetzt.
- Für die Bebauung wird eine GRZ von 0,4 festgelegt. Eine Überschreitung für Stellplätze und Zufahrten (§19 Abs. 4 BauNVO) von bis zu 80% ist zulässig.
- Im Plangebiet gelten folgende Wandhöhen (WH) bzw. Firsthöhen der Gebäude:

Gebietsteil	Maximale Wandhöhe	Maximale Firsthöhe
GE	6,80m	10,50m

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem bzw. festgesetztem Gelände bis Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Ausweisung der Fußbodenoberkante. Erhöhtungen darf max. 30cm über der Straßenmitte (gemessen MfR Grundstück) liegen. Ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen.

- Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Aufbereitungsanlagen oder dergl. kann die Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die v.a. gebaute nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voranstrichgebäude in Größe und Gestalt untergeordnet bleiben und müssen innerhalb der Baugrenzen liegen.

§ 4 Bauweise

Im Geltungsbereich sind nur Einzelgebäude in offener Bauweise zugelassen. Nebengebäude müssen mit den jeweiligen Hauptgebäude verbunden sein, sich dem Hauptgebäude in Größe und Gestalt unterordnen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die seitlichen Abstandsflächen zwischen den Gebäuden dienen zur gemeinsamen Nutzung als Verkehrsflächen und sind von jeglicher Bebauung und Abgrenzungen freizuhalten.

§ 5 Stellplätze

- Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau- und Betrieb von Lärmschutzwänden (LärmschW) vom 30.11.1993 in der Fassung vom 08.07.2005.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

- Für Hauptgebäude sind nur geneigte Satteldächer zwischen 16 und maximal 24 Grad zulässig. Untergeordnete Bauteile und Nebengebäude können mit Flach- oder Pultdächern versehen werden. Es sind alselbst Dachüberstände von mind. 1,00 m vorzusehen.
- Die Gestaltung der Fassaden hat auf den ländlichen Raum Rücksicht zu nehmen. Fassaden müssen überwiegend weiß oder in hellen Farbtönen beschichtet werden. Naturbelassenen Flächen in natürlichen Brauntönen beschichtet werden.
- Die Bedachung hat mit braun-roten Bedachungsmaterial bzw. einer Dachbegrünung zu erfolgen.
- Photovoltaik bzw. Solaranlagen sind innerhalb der Dachflächen (keine Ausrüstung) unangestrichen zulässig.

§ 7 Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind nur für eine innerörtliche Wirkung zulässig. Werbeflächen von mehr als 2,00 m² sind genehmigungspflichtig. Pyrene (freistehende Einzel-schilder) dürfen eine Höhe von 5,00 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

- Einfriedungen sind nur zu den rückwärtigen Nachbargrundstücken zulässig. Einfriedungen zu den seitlichen Grenzen und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Abgrenzungen sind nur als Markierungen in den Bodenflächen zulässig. Einfriedungen zu den rückwärtigen Nachbargrundstücken sind zulässig, wenn sie die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Einfriedungen aus Natursteinen sind zulässig, wenn sie die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Die vorgegebenen Einfriedungen dürfen in Ausnahmefällen bis zu 2,00 m hoch ausgebaut werden, sofern das betriebl. bzw. versicherungstechnisch erforderlich ist.

§ 9 Lagerplätze und Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke

- Es sind grundsätzlich nur betriebsbedingte Lagerplätze zulässig. Diese Flächen sind mit einem entsprechenden Belag auszustatten, der dem die Betriebsabläufe erfordert eine kontrollierte Abfuhr des Oberflächenwassers.
- Beide Lagerflächen für Spülhilfen wie Ausblendlad, Kies, Bauschutt, Recyclingmaterial, nicht mehr zugelassene Mähfräse, Container sind unzulässig.
- Die Höhe der betriebsbedingten Lagerplätze wird auf 2,00 m über Gelände begrenzt.

§ 10 Grünordnung

1. zu pflanzende Gehölze

2. Pflanzliste und Qualität für Bäume

- (1) Großbäume (Mindestqualität: Hochstamm 30v. mB, StU 12-14cm)
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Tilia cordata

3. Pflanzliste und Qualität für die Bepflanzung

- (2) Sträucher (Mindestqualität: 2x vH 60 - 100cm)
Cornus sanguinea
Cotoneaster horizontalis
Elaeagnus argentea
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa canina
Sambucus nigra
Spiraea alba
Spiraea japonica
Taxus baccata
(3) Kleinstpflanzen
Aristolochia macrophylla
Clematis viticella
Fuchsia magellanica
Hamamelis virginica
Porphyranthus quinquefolia
Rubus fruticosus

§ 11 Zuordnungsfestsetzung

Der in Zusammenhang mit der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderliche Aus-gleich wird auf der Flur Nr. 170 Gemarkung Eltal, einbracht. Um die bisher intensiv ge-nutzte Fläche zu extensivieren, ist die Fläche 1 bis 2 mal jährlich, jedoch nicht vor dem 15. Juni eines jeden Jahres zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Die Pflege muss erstmals im Jahr 2010 durchgeführt werden. Der Pflegezeitraum beträgt 20 Jahre.

§ 12 Schutz des Grundwassers

Für die Wiederverfüllungen ist nur reines Erdmaterial zu verwenden. Unbeschichtete, metallische Materialien für Dachflächen oder Regenwasserleitungen sind unzulässig. Dazu zählen insbesondere die Verwendung von Kupfer-, Zink- oder bleihaltigen Materialien. Es müssen Voraussetzungen geschaffen werden, dass das Über-flächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann.

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

- Denkmalschutz
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalspflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- Unterhaltung
Den Bauherren wird empfohlen, wegen des relativ hohen Grundwasserstandes, die Unter-kellerung wasserdicht auszuführen. Sollte eine Unterhaltung erforderlich sein, ist für die bauliche Durchführung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
- Aufsichtung und Abgrabung
Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in den zur Durchführung des Bauvor-habens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. z.B. Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übr-igen weitmöglichst zu erhalten.
- Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen während der Bauphase
Es darf nur reines Erdmaterial für Verfüllungen verwendet werden. Unzulässig ist die Verwendung ungeschützter Dachflächen aus Zink, Blei, oder Kupfer.
- Von der Bahnhofs-München - Garmisch-Partenkirchen ergeben sich Lärmbelä-hrungen. Für die erste Mäsezeit entlang der Hauptstraße bzw. der Bahnlinie gilt: Schall- und Kinderzimmer von Betriebswohnungen sind so zu orientieren, dass wenigstens ein Fenster auf der verkehrsabgewandten Fassade angeordnet ist. Ist dies nicht möglich, so sind in den Schall- und Kinderzimmern schalldämmende fenster-unabhängige Belüftungseinrichtungen einzubauen. Die Anforderung der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Außenbauten sind zu beachten.
- Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen (Wohnungen Büros) vor Gewerbelärm sind die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu beachten.
- Durch den Bahnverkehr kann es zu Erschütterungen kommen. Betriebe, die erschütterungs-empfindliche Produkte herstellen und warten, müssen mit Erschütterungen aus dem Bahnverkehr der Bahnhofs-München - Garmisch rechnen. Erforderliche Maßnahmen sind eigenverantwortlich zu berücksichtigen.
- Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässige landwirtschaftliche Emissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die mehr als 100 ha Ackerland bebaun, dürfen nicht beeinträchtigt werden.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

C) Verfahrensmerkmale

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2008 ersichtlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Beteiligung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.2008 hat in der Zeit vom 03.09.2008 bis 05.10.2008 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.2008 hat in der Zeit vom 03.09.2008 bis 06.10.2008 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2009 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2009 bis 04.09.2009 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2009 wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 03.08.2009 bis 04.09.2009 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde Farchant hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2009 den Bebauungs-plan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2009 als Sitzung beschlossen.



Farchant, den 27.09.2009

1. Bürgermeister

g) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am 30.09.2009 gemäß § 10 Abs. 3 Absatz BauGB ersichtlich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 - 44, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

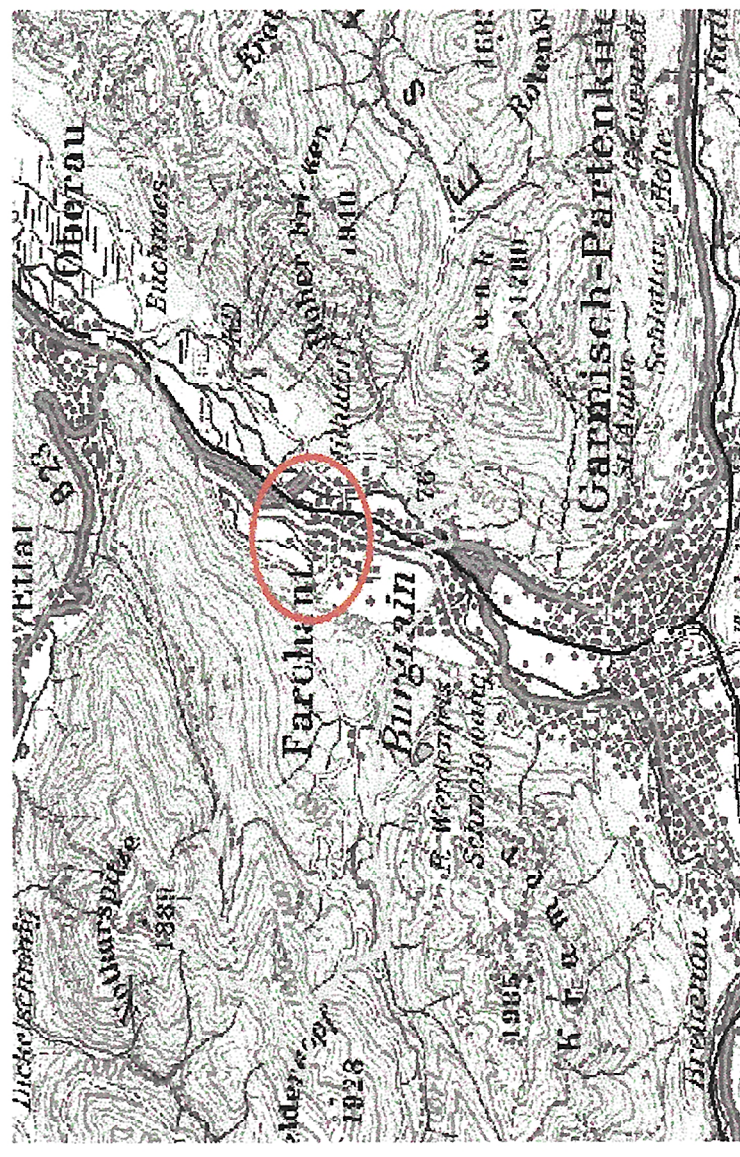
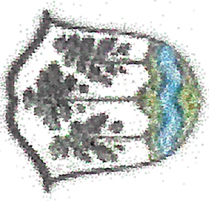
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Farchant, 30.09.2009

Wohlfetter

1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 36 Erweiterung "Gewerbegebiet Nord Teil A" der Gemeinde Farchant
Planfassung vom 27.09.2009



Bauleitplanung

Architekturbüro
Klaus + Robert Scheck Dipl. Inge.
Kammstrasse 35
82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. 08821 9516-0
Fax 08821 59190
E-Mail: info@krs-scheck.de
www.krs-scheck.de

Gutachten und Umweltbericht

AGL

Ansatzgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
Landwirtschaftliche Fakultät
D-85354 Freising
Tel. +49 89 3802-11000
Fax +49 89 3802-11001
E-Mail: info@aglf.de
www.aglf.de