


GEMEINDE FARCHANT
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Die Gemeinde Farchant erläßt aufgrund
- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch das Jahressteuergesetz 2007 vom 13.12.2006
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBL S. 439), zuletzt geändert am 8.12.2006 (GVBL S. 975)
- des Artikel 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1998, zuletzt geändert 2006
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. S.132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (BGBL. S.466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV 90) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991)
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.12 2005 (GVBl. S. 2)

den Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan "Erweiterung des Einheimischen Models"

## A) Festlegung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeines Wohngebiet

2. Baugrenzen, Baulinien

Baugrenze
Baulinie

2. Vollgeschosse

II 2 Vollgeschosse

3. Grundfläche

77,00 Zulässige Grundfläche

4. Garagen

GGa Gemeinschaftsgaragen

Ga Hausgaragen

5. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich

6. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche

Strassenbegrenzungslinie

Private Verkehrsfläche

7. Immissionsschutzmaßnahmen

Besondere Schallschutzmaßnahmen (siehe textliche Festsetzungen)

8.. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenzen

591/221 Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

5.00 Massangaben in Meter

Firstrichtung

## B) Festlegung durch Text

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes
Für das genannte Gebiet gilt die ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung jeweils i.d.F. vom 04.07.2007. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i.d.F. vom 04.07.2007 und ein Umweltbericht i.d.F. vom 04.07.2007 beigefügt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1 Das Bauland ist nach Paragraph 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Paragraph 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nicht zulässig ist jede gewerbliche Tätigkeit mit Ausnahme von kleinen Beherbergungsbetrieben.

2 Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz bzw. eine Garage erforderlich.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Unabhängig von den Grundstücksgrößen dürfen die Grundstücke nur mit zwei Vollgeschoßen (II) und einer festgelegten Grundfläche (GF) bebaut werden.

2. Einzelnen Vorbauten wie Erker sind zulässig und dürfen die Baugrenzen überschreiten wenn sie zulässige Mass lt. BaBO Art.6 Abs. (3) nicht überschreiten.

3. Aussentreppen sind an der Nordseite der Grundstücke ausserhalb der Baugrenze zulässig, wenn ihre Treppenbereite nicht mehr als 1,30m beträgt und sie nicht geschlossen sind.

### § 4 Garagen und Nebenräume

1. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche, beziehungsweise auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Zulässig sind auch Doppelstockgaragen.
2. Vor den Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5m Tiefe - gemessen ab Straßenbegrenzungslinie - anzulegen.
3. Garagen bei Grenzbebauungen sind profilgleich zu errichten und einheitlich zu gestalten.
4. Nebenanlagen nach Paragr. 14 Baunutzungsverordnung sind ausserhalb der überbaubaren Flächen der Grundsstücke zulässig, wenn Ihre Grundfläche nicht mehr als 6,00m2 beträgt.

### § 5 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

1. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf bei annähernd ebenen Grundstücken nicht mehr als 0.45 m über dem jeweiligen Gelände liegen.
2. Zusammengebaute Häuser und Garagen müssen gleiche Dachneigungen und gleiche First- und Traufhöhen haben.

### § 6 Äusserliche Gestaltung der baulichen Anlagen

1. Dachgestaltung: nur mit einheitlichen Satteldächern und Vordächern.
2. Zulässige einheitliche Dachneigung 20 - 26 Grad
3. Die Verwendung von ungeschützten Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer ist aus Wasserschutzgründen unzulässig
4. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Dacheindeckungen material u. farbgleich sein, das Gleiche gilt für Vordach- und Balkonkonstruktionen.

### §7 Fassadengestaltung

1. Die einzelnen Hausgruppen und Doppelhäuser müssen mit der gleichen Aussenwandfarbe, Lasuren und mit den gleichen Aussenwandelementen versehen werden.
2. Die Ortsgestaltungssatzung ist einzuhalten, soweit sie nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen steht.

### §8 Freiflächengestaltung und Einfriedungen

1. Zäune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrecht stehende Latten (Hanichelzaun).
2. Im übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1.00 m zulässig, sie sind jedoch zu hinterpflanzen.
3. Befestigte Flächen dürfen nicht als Schwarzdecken, sondern müssen mit Betonsteinen, Rasensteinen, rasenverfugtem Pflaster oder als wassergebundene Decke ausgeführt werden.
4. Grünordnung im öffentlichen Bereich

4.1 Öffentliche Grünfläche

4.2 zu pflanzende Gehölze im öffentlichen Grün (Bäume Streucher)

4.3 Pflanzliste und Qualität für Bäume
(1) Großbäume (Mindestqualität: Hochstamm 3xv. mB. StU 12-14cm)

| | |
|---|---|
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

4.4 Pflanzliste und Qualität für die Bepflanzung der Lärmschutzwand und weiterer öffentlicher Flächen

| | |
|---|---|
| (2) Sträucher (Mindestqualität 2x v.H.60 - 100cm) | |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Evonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Rosa Canina | Hundrose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Syringa vulgaris | Wildflieder |
| Taxus baccata | Gewöhnliche Eibe |
| (3) Kletterpflanzen | |
| Aristolochia macrophylla | Großblättterige Pfeifenwinde |
| Clematis vitalba | Waldrebe |
| Fallopia aubertii | Knöterich |
| Hedera helix | Efeu |
| Humulus lupulus | Hopfen |
| Parthenocissus quinquefolia | Selbstkletterender Wein |
| Rubus fruticosus | Brombeere |

4.5 Öffentliche Grünfläche als Retentionsfläche für wild abfliesendes Oberflächenwasser von Süden. Die Fläche ist als extensive zweischürige Wasserfläche zu entwickeln (Mahd nach 15. Juni und Mahdgutabtransport)

4.6 Begrünung der Lärmschutzwand: Die Lärmschutzwand ist mit Sträuchern der Liste (2), sowie Kletterpflanzen der Liste (3) straßenseitig einzugrünen.

5. Grünordnung im privaten Bereich

5.1 Private Grünfläche

5.2 zu planzende Gehölze im privaten Grün (zeichnerische Festsetzung) entlang der öffentlichen Erschließungsstrassen mit Kleibäumen der nachfolgenden Liste (1). Kleinkronige Sorten dürfen verwendet werden. Von der Lage des Baumstandorts darf bei ausreichender Begründung abgewichen werden.

Pflanzliste und Qualität für Bäume

(1) Kleinbäume (Mindestqualität: Hochstamm 3xv. H 250 - 300cm)

| | |
|---|---|
| Acer camprestre | Feldahorn |
| Alnus incana | Grau-Erle |
| Sorbus aucupania | Vogelbeere |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Betula pendula | Birke |

(2) Sträucher (Mindestqualität 2xv, H60 - 100cm)

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Waldhasel |
| Crataegus monogyna | Eingriffiger Weißdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Fagus sylvatica | Rot-Buche |
| Ligustrum vulgare | Gewöhnlicher Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schwarzdorn |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Rhamnus frangula | Kreuzdorn |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | Sal-Weide |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

5.3 Pro Grundstück ist im Gartenanteil der privaten Grünfläche mindestens ein Baum Liste (3) zu pflanzen.

(3) Obstbäume (Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm)

Äpfel (geignete Sorten z.B.)
Berner Rosenapfel
Coroncels
Klarapfel
Rote Sternrenette
Prinz Albrecht von Preußen
Glockenapfel
Birnen (geignete Sorten, z.B.)
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Kirsche (geeignete Sorte, z.B.)
Hedelfinger

5.4 Nicht verwendet werden dürfen Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadlige sowie rotlaubige Zuchtformen.

5.5 Die Pflanzen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

5.6 Einfriedungen und Sichtschutzelemente sind sockellos auszubilden.

5.7 Garagen und Nebengebäude sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

5.8 Oberflächenwasser
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitläufig zu versickern. Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

### §9 Zuordnungsfestsetzung

Im Zusammenhang mit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden folgende Flurnummern mit Ausgleichsmaßnahmen entsprechend dem Umweltbericht in unmittelbarer Nähe als Ausgleich festgesetzt: Flnr. 880/27, Flnr. 859/6, Flnr. 859, Flnr. 859/5

### §10 Immissionsschutz

Von der Bahnlinie München - Garmisch-Partenkirchen ergeben sich Lärmbeeinträchtigungen. Durch die Weiterführung der bestehenden Gemeinschaftsgaragen mit einer absorbierenden Vorsatzschale, werden in diesem Bereich die Einwirkungen durch Luftschall weitgehend vermieden. In den Obergeschossen der Häuser, müssen wirksame Schallschutzmaßnahmen durch günstige Grundrissgestaltung (Schlaf- und Aufenthaltsräume nicht an der Bahnlinie zugewandten Seite), sowie durch Einbau von Schallschutzfenstern z.B. Klasse 3 (35 - 39 db) getroffen werden.
Das Schallgutachten vom 27.03.1985 ist Bestandteil der Festsetzungen durch Text.
Da die B2 zu einer Ortserschließungstraße zurückgebaut wurde sind, keine Einwirkungen von dieser Strasse mehr zu erwarten.

### §11 Schutz des Grundwassers

Siehe Umweltbericht Kapitel 5.1 Vermeidung

11.1 Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit möglich schadlos auf dem Grundstück zu versickern.

### §12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

### Hinweise und Empfehlungen

2. Denkmalschutz
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalspflege oder die Untere Denkmalsschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

3. Unterkellerung
Den Bauherrn wird empfohlen, wegen des relativ hohen Grundwasserstandes, die Unterkellerung wasserdicht auszuführen. Sollte bei der Unterkellerung eine Wasserhaltung erforderlich sein ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

4. Aufschüttung und Abgrabung
Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z.B. Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeroberfläche ist im übrigen weitmöglichst zu erhalten.

5. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

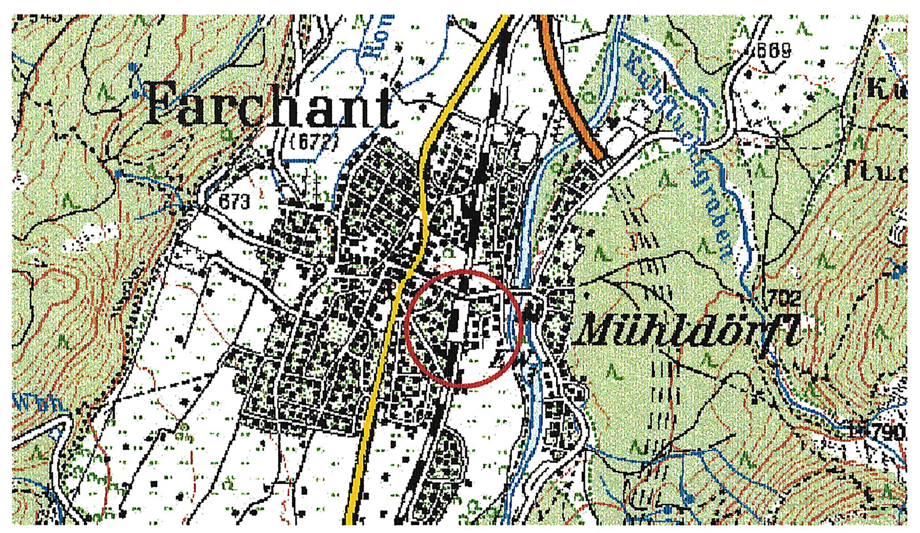
### C) Verfahrensvermerke

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. Aufstellungsbeschluß | am: 05.10.2006 | | |
| 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung | vom: 11.10.2006 | bis: 12.12.2006 | |
| 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§. 4 BauGB) und öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2. BauGB) | vom: 19.07.2007 | bis: 23.08.2007 | |
| 4. Erneute Öffentliche Auslegung (§. 4a Abs. 3 BauGB) | vom: 17.09.2007 | bis: 01.10.2007 | |
| 5. Satzungsbeschluss § 10 BauGB | am: 11.10.2007 | | |

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 §§ 214 und BauGB wird hingewiesen

1. Bürgermeister (Siegel)

# Bebauungsplan Nr. 38 der Gemeinde Farchant
# Gemeinde Farchant
# Erweiterung des " Einheimischen Modells"




**Bauleitplanung**
Architekturbüro
Hans + Robert Scheck Dipl. Inge.
Klammstrasse 35
82467 GarmischPartenkirchen
Tel. 08821 9516-0
Fax 08821 59190
E-mail info@architekturbuero-scheck.de
www.architekturbuero-scheck.de

**Grünplanung und Umweltbericht**
AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8
D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de