

Die Flukarte wurde per Datenaustausch vom Vermessungsamt Weilheim an das Planungsbüro übertragen. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

Bebauungsplan Nr. 39 zur Erweiterung des Baugebietes Gewerbegebiet "Nord Teil B" 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. IS.2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes v. 24.12.2008 (BGBl. IS. 3018, 3081)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998
- des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung v. 14.08.2007
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58)
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) i. d. F. v. 23.12.2005

den Bebauungs- mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 39 "Erweiterung Teil B Gewerbegebiet Nord"

A) Festlegung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

2. Sonstige Festsetzungen

räumlicher Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

3. Baugrenzen, Baulinien

Baugrenze

4. Nutzungsschablone

GE (Gewerbegebiet)	Zahl der Vollgeschosse
GRZ = Grundflächenzahl	TRH = Traufhöhe FH = Firsthöhe TP = Traufpunkt WDH = Wandhöhe
Bauweise	Dachneigung
Dachform	

5. Verkehrsflächen

Grundstückszufahrten zur öffentlichen Straße

6. Strassenbegleitgrün

Strassenbegleitgrün im öffentlichen Besitz

zu pflanzende Bäume auf Privatgrund

zu pflanzende Sträucher

7. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Aufzuhebende Grundstücksgrenze

Geplante Grundstücksgrenzen

591/221 Flurstücksnummern

bestehende Gebäude

5.00 Massangaben in Meter

Firstrichtung

Trasse im Privatbesitz für öffentliche Versorgungseinrichtungen, die von jeglicher Überbauung freizuhalten sind. Zugang und Zufahrt zur Wartung und Unterhalt muss gewährleistet werden.

666.5 Höhenlinien mit Höhenangaben über normal Null

1,75 70,00 10,00 Sichtdreiecke im Bereich der Grundstückszu- u. ausfahrten bei 50 km/h nach RASt 06

B) Festlegung durch Text

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das genannte Gebiet gilt die ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nächstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung jeweils i.d.F. vom 09.02.2010. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i.d.F. vom 09.02.2010 und ein Umweltbericht i.d.F. vom 19.03.2010 beigefügt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 8 Baunutzungs- (BauNVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel-, Drogerie- und Getränkemärkte sowie Tankstellen ausgeschlossen. Zulässig sind Verwaltungsgebäude, Verkaufs-, Lager- oder Ausstellungsflächen, sofern sie einem Grosshandels- einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb, einem Autohaus oder ähnlichen Betrieben dienen und ihnen unmittelbar zugeordnet sind.
3. Ausnahmsweise zugelassen ist je Grundstück eine Wohnung entweder für eine Aufsichtsperson, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. 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.
2. 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, wenn diese Flächen mit wasserdurchlässigen Pflastermaterial befestigt werden.
3. Im Plangebiet gelten die im PLan eingetragenen Traufhöhen = TRH , Firsthöhen=FH, Traufpunkte=TP, Wandhöhen=WDH und OKF (Oberkannte fertiger Fußboden im Erdgeschoss)

TH WDH FH OKF

Die Höhen beziehen sich auf Normal Null.

4. Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugsschacht, Siloanlage, Spänebunker, Aufbereitungsanlagen oder dergl. kann die Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die v.g. Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude 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 dem jeweiligen Hauptgebäude verbunden sein, sich dem Hauptgebäude in Größe und Gestalt unterordnen und innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 5 Stellplätze

1. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom (GaStellV) 30.11.1993 in der Fassung vom 08.07.2009.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

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

§ 7 Werbeanlagen

1. Unbeleuchtete Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von 2,00m2 zulässig. Jegliche Abweichungen von dieser Regelung bedürfen der Genehmigung. Die maximale Höhe von freistehenden Werbeanlagen bei einer Fläche von 2,00m^2 beträgt 5,00m.
2. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

1. Einfriedungen zur Hauptstrasse, Bahnlinie und zu den Nachbargrundstücken sind zulässig, soweit sie sockellos entweder als Holzzäune mit senkrechten Latten oder aus hinterpflanzten Maschendrahtzäunen nicht höher als 1,50 m errichtet werden.
2. Die vorgenannten Einfriedungen dürfen in Ausnahmen bis zu 2,00 m hoch ausgeführt werden, sofern dies betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich ist.

§ 9 Lagerplätze und Verkehrsflächen innerhalb der Grundstücke

1. Es sind grundsätzlich nur betriebsbedingte Lagerplätze zulässig. Diese Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, es sei denn die Betriebsabläufe erfordern eine kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers.
2. Reine Lagerflächen für Schuttgüter wie Aushubmaterial, Kies, Bauschutt, Recyclingmaterial, nicht mehr zugelassene Altfahrzeuge, Container sind unzulässig.

   Betriebsbedingte Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern lt. Pflanzliste dicht einzuhausen.
3. Die Höhe der betriebsbedingten Lagergüter wird auf 2,00 m über Gelände begrenzt.

§ 10 Grünordnung

1. zu pflanzende Gehölze
2. 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
taxus baccata	heimische Eibe
pinus sylvestris	Wald-Kiefer (auch Föhre oder Forche)
picca abies	Fichte/Rotfichte

3. Pflanzliste und Qualität für die Bepflanzung

   (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. Freiflächengestaltung

   Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne im Masstab 1:100 einzureichen. Die Freiflächengestaltung mit den erforderlichen Pflanzmaßnahmen muss spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des jeweiligen Gebäudes durchgeführt werden.

§11 Zuordnungsfestsetzung

Der in Zusammenhang mit der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderliche Ausgleich wird auf der Flur Nr.876 Gemarkung Bad Kohlgrub (Siehe Umweltbericht) erbracht. Das Entwicklungsziel auf der Fläche wird durch Vertäge mit den Staatsforsten und dem Landratsamt geregelt.

§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 Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann.

§13 Nichtbeachtung der Festsetzungen

Für die Nichteinhaltung der Vorgaben wird nach Art. 79 BayBo eine Geldbuse in Höhe von bis zu 500.000,00€ festgesetzt.

§14 Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalschutz

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

   Den Bauherren wird empfohlen, wegen des relativ hohen Grundwasserstandes, die Unterkellerung wasserdicht auszuführen. Sollte eine Unterkellerung erforderlich sein, ist für die bauliche Durchführung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
3. Aufschüttung und Abgrabung

   Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen weitmöglichst zu erhalten.
4. 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.
5. Von der Bahnlinie München - Garmisch-Partenkirchen und der Haupstraße ergeben sich Lärmbeeinträchtigungen. Betriebswohnungen sind so zu orientieren, dass wenigstens ein Fenster auf der verkehrsabgewandten Fassade angeordnet wird. Ist dies nicht möglich, so sind in den Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen einzubauen. Die Anforderung der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Aussenbauteile von Außenbaulärm sind zu beachten.
6. Zum Schutz von schutzbedürftigen Räumen (Wohnungen Büros) vor Gewerbelärm sind die Anforderungen der Technischen Anleitungen zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zu beachten.
7. Erschütterungen durch den Bahnverkehr der Bahnlinie München - Garmisch-Partenkirchen sind lt. einem Gutachten der Firma Müller - BBM GmbH vom 04.05.1987 nicht zu erwarten. Das Gutachten wurde für ein Wohnbaugebiet südlich Gewerbegebiet Nord in Auftrag gegeben, dabei kam es zu der Aussage:

   "Die vom Bahnbetrieb ausgehenden Erschütterungen werden die einschlägigen Anhaltswerte für ein Reines und Allgemeines Wohngebiet i.a. nicht überschreiten. Vereinzelt können Zugfahrten spürbar wahrgenommen werden."
8. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch die Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Ortsübliche landwirtschaftliche Emmissionen sind von den Anwohnern zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum Baugebiet liegen, dürfen nicht beeinträchtigt werden.

§15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

C) Verfahrensvermerke

a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.08.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 02.09.2008 ortsüblich bekannt gemacht.

b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.2008 hat für die Planabschnitte Teil A und B in der Zeit vom 03.09.2008 bis 06.10.2008 stattgefunden.

c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.2008 hat für die Planabschnitte Teil A und B in der Zeit vonm 03.09.2008 bis 06.10.2008 stattgefunden.

d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Teil B in der Fassung vom 15.03.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2010 bis 10.05.2010 beteiligt.

e) Der Entwurf des Bebauungsplanes Teil B in der Fassung vom wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2010 bis 10.05.2010 ausgelegt.

f) Die Gemeinde Farchant hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 31.05.2010 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.05.2010 als Satzung beschlossen.

Farchant, den 26.07.2010

.... (Siegel)

-Wohlketzetter-
1. Bürgermeister

b) Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Teil B wurde am 26.07.2010 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39-44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Farchant, den 26.07.2010

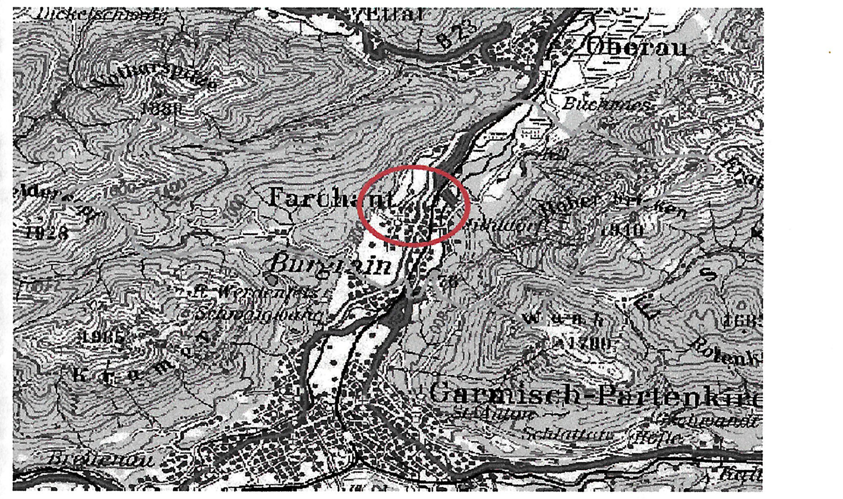
.... (Siegel)

-Wohlketzetter-
1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 39 Erweiterung "Gewerbegebiet Nord Teil B" der Gemeinde Farchant

Planfassung vom 09.02.2010

Geändert am 17.03.2010
Geändert am 31.05.2010



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