



GEMEINDE FARCHANT Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Die Gemeinde Farchant erteilt 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 Bekannt-
machung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 439), zuletzt geändert am 8.12.2006 (GVBl. S. 975)
- des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekannt-
machung vom 24.07.1998, zuletzt geändert 2006
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung
vom 23.01.1990 (GGBl. S.132), zuletzt geändert am 22.4.1993 (GGBl. S.466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und über die Darstellung
des Planinhalts (PlanZy 90) vom 18.12.1996 (BGBI. S. 58/1991)
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom
23.12.2005 (GVBl. S. 2)

Entwurf

für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Erweiterung des Wohngebietes
südöstlich der Zugspitzstrasse, "Bebauungsplan Nr. 40"

A) Festlegung durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO

2. Maß der Baulichen Nutzung § 16 BauNVO

Geschossflächenzahl (GFZ) 0,35

Grundflächenzahl (GRZ) 0,175

3. maximale überbaubare Grundfläche für die Grundstücke:

Flur. 886/7 = 140,00m²

Flur. 886/8 = 130,00m²

Flur. 886/9 = 120,00m²

Flur. 886/10 = 150,00m²

3. Baugrenzen, Baulinien

Baulinie
Baugrenze
mit Maßbezugslinie

4. Garagen

Garagen (Ga) sind ausnahmslos auf den festgesetzten Flächen zu errichten

5. Sonstige Festsetzungen

Geltungsbereich

6. Verkehrsflächen und Grünflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter öffentlicher Bereich
Grundstückszufahrten mit gegenseitigen
Geh- und Fahrrechten
Private Erschließungen

Private Grünfläche von jeglicher Bebauung
frei zu halten.

Retentionsmulden auf Privatgrund

Firstrichtung

7. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen
Aufzuhebende Grundstücksgrenze
Geplante zusätzliche Grundstücksgrenzen

591/221 Flurstücksnummern

Grünflächen Hausgärten

Wasserfläche der Loisach

bestehende Gebäude

Maßangaben in Meter

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
19.09.2011 und ein Umweltbericht i.d.F. vom 30.09.2011 beigelegt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- Das Bauland ist nach Paragraph 9 Baugesetzbuch (BauGB)
in Verbindung mit Paragraph 4 Bauutzungsverordnung (BauNVO) als reines
Wohngebiet (WR) festgesetzt. Nicht zulässig ist jede gewerbliche Tätigkeit mit
Ausnahme von kleinen Beherbergungsbetrieben.
- Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz bzw. eine Garage erforderlich.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

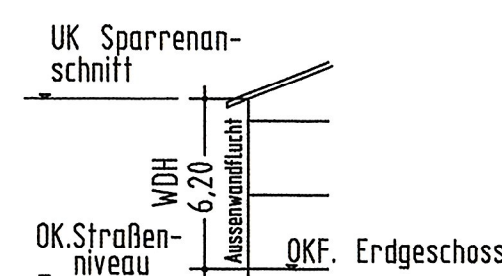
- Unabhängig von den Grundstücksgrößen dürfen die Grundstücke nur mit zwei
Vollgeschossen (A + B) und der festgelegten Grundfläche (GR)
bebaut werden. D = ausgebautes Dachgeschoss als Nichtvollgeschoss unter Einhaltung
der Wandhöhe.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche GR überbaubare Fläche) dürfen die Grundflächen von
Gärten und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, bis zu 150% der Hausgrundfläche über-
schreiten. Mit Ausnahme der Grundstücke 886/7, 886/8, 886/9, 886/10 hier ist nur eine
Überschreitung von 70% zulässig.
- Für Balkone und Terrassen kann die festgelegte Grundfläche bis zu 30% über-
schritten werden.
- Einzelne Vorbauten wie Erker sind zulässig und dürfen die Baugrenzen überschreiten,
wenn sie das zulässige Maß lt. BayBO Art.6 Abs. (3) nicht überschreiten.
- Außentreppe sind an der Nordseite der Grundstücke außerhalb der Baugrenze
zulässig, wenn ihre Treppenbreite nicht mehr als 1,30m beträgt und sie nicht
geschlossen sind.

§ 4 Garagen und Nebenräume

- Garagen sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
Zulässig sind auch Doppelstockgaragen.
- Vor den Garagen ist ein Stauraum mit mind. 5m Tiefe - gemessen ab Straßen-
begrenzungslinie - anzulegen.
- Garagen bei Grenzbebauungen sind profilgleich zu errichten und
einheitlich zu gestalten.
- Nebenanlagen nach Paragraph 14 Bauutzungsverordnung sind außerhalb der überbau-
baren Flächen der Baugrundstücke zulässig, wenn ihre Grundfläche je Grundstück
nicht mehr als 10,00m² beträgt.

§ 5 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,45 m über den anschließenden
Straßenniveau liegen. Die Wandhöhe an der Straßenseite darf 6,20m nicht überschreiten.



- Zusammengebaute Häuser und Garagen müssen gleiche Dachneigungen und gleiche First-
und Traufhöhen haben.

§ 6 Äußerliche Gestaltung der baulichen Anlagen

- Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die Dacheindeckungen, hinsichtlich Material
und Farbe gleich sein. Das gleiche gilt für Balkone und Vordachkonstruktionen.
- Die Verwendung von ungeschützten Dacheindeckungen aus Zink, Blei oder Kupfer ist aus
Wasserschutzgründen unzulässig.

§ 7 Fassadengestaltung

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

§ 8 Freiflächengestaltung und Einfriedungen

- Zäune zum öffentlichen Bereich sind in Holz auszubilden.
Zaunhöhe max. 1,20 m.
- Im übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzäune bis zu einer
Höhe von 1,00 m zulässig, diese sind jedoch zu hinterpflanzen.
- Befestigte Verkehrsflächen und Erschließungswege im privaten Grundstücksbereich
dürfen nicht als Schwarzdecken, sondern müssen mit Betonsteinen, Rasensteinen,
oder als wassergebundene Decken ausgeführt werden.

4. Grünordnung Straßenbegleitgrün und Eingrünung

- zu pflanzende Gehölze im privaten Bereich als Straßenbegleitgrün
(Bäume) und Eingrünung auf der Südseite des Baugebietes.



- Entlang der südlichen Grundstücksgrenzen sind je Parzelle mind. 2 Laubbäume
gemäß den Listen unter §8 zu pflanzen. Geschlossene Nadelholzhecken sind
in diesem Bereich nicht zulässig.

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
Carpinus betulus Hainbuche

- Sträucher nach Pflanzliste 59/2

§ 9 Grünordnung im privaten Bereich



Für private Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölze (Herkunftsgebiet
Nr. 9 Alpen) sowie Obstgehölze zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der
nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).
Zäune sind zur Vermeidung von Barrierewirkungen für Kleintiere sackel-
frei auszubilden.

Pflanzliste und Qualität für Bäume auf privaten Flächen

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

Acer campestre Feldahorn
Alnus incana Grau-Erle
Sorbus aucuparia Vogelbeere
Prunus avium Vogel-Kirsche
Betula pendula Birke

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

Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Walnussel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Eunymus europaeus Pfaffenröhchen
Fagus sylvatica Rot-Buche
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schwarzdorn
Prunus padus Traubenkirsche
Rhamnus frangula Schwarzer Holunder
Salix caprea Sal-Weide
Viburnum lantana Wolliger Schneeball

(3) Obstbäume (Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm)

Äpfel (geeignete Sorten z.B.)
Berner Rosenapfel
Coronels
Klontapfel
Rote Strennenette
Prinz Albrecht von Preußen
Glockenapfel
Birnen (geeignete Sorten, z.B.)
Clapps Liebling
Gellerts Buttenbirne
Kirsche (geeignete Sorte, z.B.)
Hedelfinger

(4) Nicht verwendet werden dürfen:
Lebensbäume, Zypressen und Wacholder sowie alle blau- und gelbnadigen
sowie ratzlaubigen Zuchtformen.
Die Pflanzen sind durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.
Ausgetragene oder abgestorbene Pflanzen sind gleichartig und gleichwertig zu
ersetzen und spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen.
Die Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen der enthaltenen Pflanzung
zu entsprechen.

§ 10 Unbebaute Flächen

Die nicht bebaubaren Flächen der Grundstücke, die nicht für eine andere
zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten oder Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen
o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und zu
unterhalten. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter § 9

§ 11 Zuordnungsfestsetzung

Der im Zusammenhang mit der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erforderliche Aus-
gleich, wird auf der Flur-Nr. 876 Gemarkung Kahlgrub (Siehe Umweltbericht) erbracht.
Das Entwicklungsziel auf der Fläche, wird durch Verträge mit den Staatsforsten und dem
Landratsamt (untere Naturschutzbehörde) geregelt.

§ 12 Schutz des Grundwassers

Anfallendes Niederschlagswasser auf Privatgrund, ist über Sickermulden oder ausnahmsweise,
in begründeten Fällen in Rigolen zu entwässern. Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen
sind mit versickerungsfähigen Pflastersteinen zu befestigen. An den Strassenrändern der
öffentlichen Verkehrsflächen sind zusätzlich beidseitig Retentionsmulden auf Privatgrund
anzulegen.

§ 13 Nichtbeachtung der Festsetzungen

Für die Nichtbeachtung der Vorgaben wird nach Art. 79 BayBa eine Geldbuße
in Höhe von bis zu 500.000,00€ festgesetzt.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise und Empfehlungen

- Immissionsschutz
Vom Wehr des Kraftwerks Farchant ergeben sich zeitweise lärmbeeinträchtigungen.
In allen der Loisach zugewandten Schlaf- und Aufenthaltsräumen werden besondere
Vorkehrungen, wie Einbau von Schallschutzfenstern z.B. der Klasse 3 mit Lüftungsein-
richtungen, empfohlen.
Von der Bahnlinie München - Garmisch-Partenkirchen können sich lärmbeeinträchtigungen
(Luftschall und Erschütterungen) ergeben, die bei der Baudurchführung ebenfalls beachtet
werden müssen.
- Denkmalschutz
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das
Bayerische Landesamt für Denkmalspflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde
unverzüglich zu verständigen.
- Unterkellerung
Den Bauherren wird empfohlen, wegen des relativ hohen Grundwasserstandes, die Unter-
kellerung wasserdicht auszuführen. Sollte bei der Unterkellerung eine Wasserhaltung
erforderlich sein, ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

- Aufschüttung und Abgrabung
Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvor-
habens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z.B. Angleichung des Oberbodens
auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche darf max. nicht
mehr als 30 cm verändert werden.
- Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos
unzulässig.

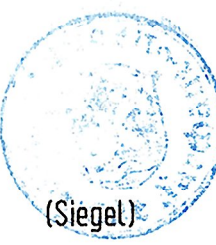
Verfahrensvermerke
Bebauungsplan Nr. 40 "Östlich der Zugspitzstrasse"

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes
beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2011 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung
und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2011
findet in der Zeit vom 06.06.2011 bis 05.07.2011 statt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß
§ 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 31.05.2011
findet in der Zeit vom 06.06.2011 bis 05.07.2011 statt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2011 wurden die Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
21.10.2011 bis 21.11.2011 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.10.2011 wurde mit Begründung
und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.10.2011 bis
21.11.2011 ausgelegt.
- Der Bauausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange sowie
vom Bebauungsplan betroffenen privaten Bürger miteinander und gegeneinander in seiner
Sitzung am 01.12.2011 abgewogen und dabei den Entwurf in der Fassung vom 01.12.2011
zur erneuten öffentlichen Auslegung und Beteiligung Träger öffentlicher Belange beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.12.2011 wurde mit Begründung
und dem Umweltbericht gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2011 bis
27.12.2011 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum werden die von der Änderung
betroffenen Träger öffentlicher Belange erneut am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 16.01.2012 den Bebauungsplan
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16.01.2012 als Satzung beschlossen.

Farchant den 25.10.2011

Wahlleiter
- Wahlleiter -
1. Bürgermeister



Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde am 25.10.2011 gemäß § 10 Abs. 3
Halsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Rechtsfolgen der §§ 39 - 44,
214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

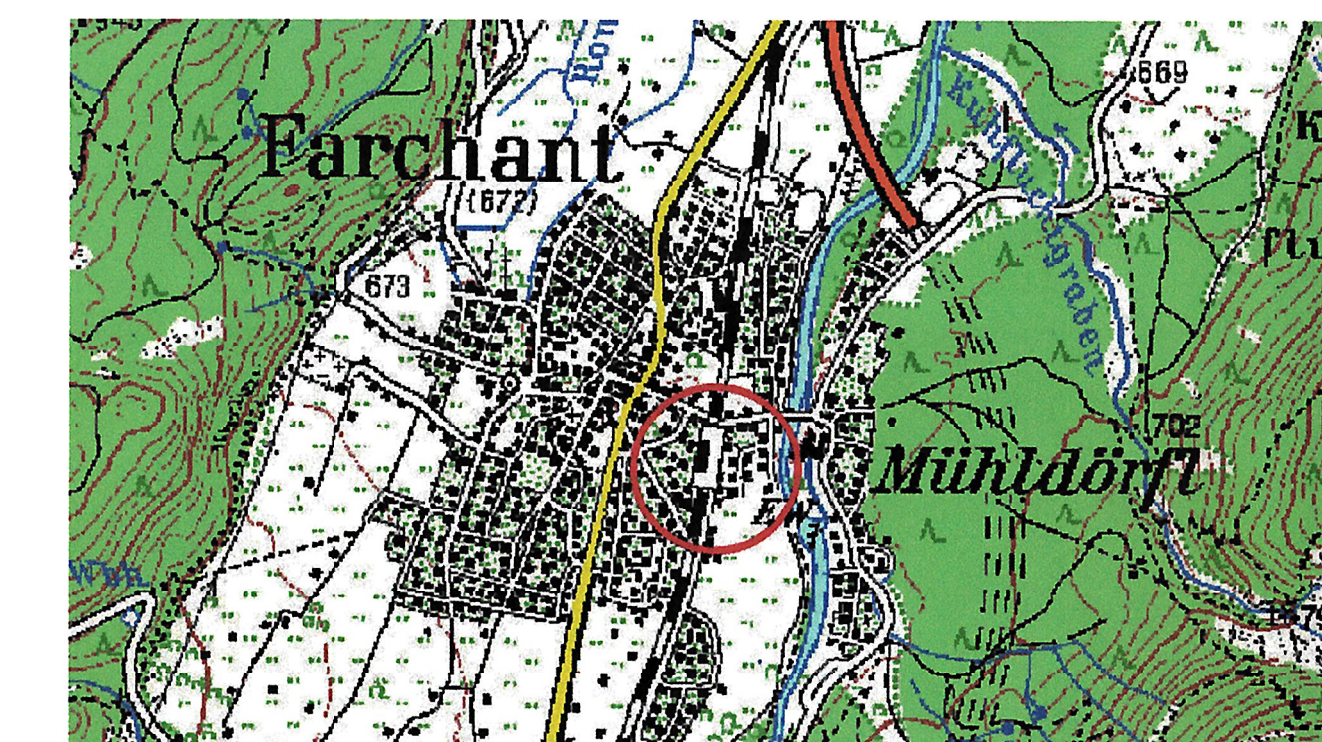
Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Farchant den 25.10.2011

Wahlleiter
- Wahlleiter -
1. Bürgermeister



Bebauungsplan Nr. 40 der Gemeinde Farchant Erweiterung des Wohngebietes "Östlich der Zugspitzstrasse"



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