

Die Gemeinde Farchant erlässt aufgrund der §§ 1 bis 4, 8 ff. sowie 13a des Baugesetzbuches (BauBG) i.d.F. d. Bek. vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 901, 902, 902/1, 902/2, 902/3, 902/4, 905, 905/1, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 916, 2000/29, Gemarkung Farchant, Gemeinde Farchant, Landkreis Garmisch-Partenkirchen, Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Planfeld D.1. im Maßstab 1 : 1.000. Dieser Bebauungsplan ersetzt im Bereich der Fl.-Nr. 911 den Bebauungsplan "Zwischen Setzerweg und Loischach" sowie die 1. Änderung des vorliegenden Bebauungsplanes.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

1.1. Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.2. Nicht zulässig sind Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO.

Im Geltungsbereich wird das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung durch die überbaubare Grundfläche, die Anzahl der Geschosse, die Geschosflächenzahl und die Wandhöhe bestimmt.

Füllschema der Nutzungsschablonen:

WA	II
0,2	0,4
6,2 m	18-26°

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Geschosse
Grundflächenzahl	Geschosflächenzahl
Wandhöhe	Dachneigung

1.2.1. WA Art der baulichen Nutzung: z.B. Allgemeines Wohngebiet, Kürzel gem. § 1.1.

1.2.2. II Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2 Vollgeschosse

1.2.3. 0,2 Grundflächenzahl, z.B. 0,2

1.2.4. 0,4 Geschosflächenzahl, z.B. 0,4, als Höchstmaß

1.2.5. 6,2 m Wandhöhe 6,20 m als Höchstmaß; die Wandhöhe bemisst sich von Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis Unterkannte (UK) Sparren in der Außenwandflucht (vgl. C.11).

1.2.6. 18-26° Dachneigung, z.B. 18-26°

1.2.7. Es wird offene Bauweise festgesetzt; es sind nur Einzelhäuser zulässig

1.2.8. Bei der Ermittlung der überbaubaren Flächen gem. 1.2.3. und 1.2.4. dürfen Flächen gem. 4.2.1. als Grundstücksfläche mit eingerechnet werden.

1.2.9. Im WA2 darf die Grundfläche eines jeden Gebäudes max. 200 qm betragen.

1.2.10. Aus der GRZ und der Grundstücksgröße zu ermittelnde überbaubare Grundfläche darf durch Terrassen und Balkone um 30 % überschritten werden.

1.2.11. Die OK FFB eines Gebäudes darf max. 45 cm über der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße liegen.

1.3. Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 sind einzuhalten

1.4. Baugrenze

1.5. Die weitere Gestaltung regelt die "Satzung über die Außengestaltung der Gebäude in der Gemeinde Farchant" in der Fassung vom 31.03.2009.

2.1.		Verkehrsschildliche besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich																												
2.2.		öffentliche Straßenverkehrsfläche																												
2.3.		Straßenbegrenzungslinie																												
3.	Grünordnung																													
3.1.		Baum, zu pflanzen, gemäß nachstehender Liste, in Mindestpflanzqualität H, STU 18-20; Von der festgesetzten Lage kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn technische, verkehrsbedingte oder gestalterische Gründe dies erfordern. Je 250 qm nicht überbauter Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen. <table border="0"> <tr> <td><i>Acer campestre</i></td> <td>Feld-Ahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Acer platanoides</i></td> <td>Spitz-Ahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Acer pseudoplatanus</i></td> <td>Berg-Ahorn</td> </tr> <tr> <td><i>Alnus incana</i></td> <td>Grau-Erle</td> </tr> <tr> <td><i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'</td> <td>Rot-Dorn</td> </tr> <tr> <td><i>Crataegus lavallei</i></td> <td>Apfel-Dorn</td> </tr> <tr> <td><i>Fraxinus excelsior</i></td> <td>Esche</td> </tr> <tr> <td><i>Malus sylvestris</i></td> <td>Holz-Apfel und baumartige Sorten wie z.B. 'John Downie'</td> </tr> <tr> <td><i>Prunus avium</i></td> <td>Vogel-Kirsche</td> </tr> <tr> <td><i>Quercus robur</i></td> <td>Stiel-Eiche</td> </tr> <tr> <td><i>Tilia cordata</i></td> <td>Winter-Linde</td> </tr> <tr> <td><i>Sorbus aucuparia</i></td> <td>Eberesche</td> </tr> <tr> <td>Obstbaum</td> <td>Wohngartenbereich</td> </tr> <tr> <td><i>Ulmus glabra</i></td> <td>Berg-Ulme</td> </tr> </table>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle	<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn	<i>Crataegus lavallei</i>	Apfel-Dorn	<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche	<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel und baumartige Sorten wie z.B. 'John Downie'	<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	Obstbaum	Wohngartenbereich	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn																													
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn																													
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn																													
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle																													
<i>Crataegus laevigata</i> 'Paul's Scarlet'	Rot-Dorn																													
<i>Crataegus lavallei</i>	Apfel-Dorn																													
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche																													
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel und baumartige Sorten wie z.B. 'John Downie'																													
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche																													
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche																													
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde																													
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche																													
Obstbaum	Wohngartenbereich																													
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme																													
3.2.		öffentliche Grünfläche																												

- 3.3. Für Pflanzmaßnahmen sind die DIN 18915 und 18916 maßgeblich. Neu gepflanzte Bäume gem. 3.1., die nicht anwachsen, sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Dabei sind die entsprechenden Mindestpflanzqualitäten zu verwenden.
- 3.4. Thujen, Scheinzypressen, Hemlocktannen und Fichten, auch als Hecken bzw. Hinterpflanzung von Einfriedungen und sonstig geschlossenen stehenden Grenzbeplantungen sowie kugelförmige und Trauer-Wuchsförmige, Forsythien, Kolkwitzien und Weigeln sind unzulässig. Als Schnitthecken sind ausschließlich Buchen- und Halnbuchenhecken mit einer max. Höhe von 1,80 m zulässig. Sie dürfen max. 40% der Länge einer Grundstücksgrenze einnehmen. Kleinkronige Sorten von Ahornen sind unzulässig. Die neu zu pflanzenden Bäume gem. 3.1. sind zu erhalten, zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Jegliche Ablagerungen, Abgrabungen, Baustelleneinrichtungen oder sonstige Veränderungen sind mind. im Bereich der Kronenraute unzulässig. Näheres bestimmen die DIN 18920, RAS-LP 4, "ZTV Baumpflege" und ZTV-SB03, die für die Sicherung des Erhaltungszustandes der Anlagen und Anlagenbestandteile zu beachten sind.
- 3.6. Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Neben den Gehölzen gem. 3.1. dürfen nur heimische Gehölzarten und deren Sorten verwendet werden.
- 3.7. Gegenüber dem Bestandsgelände darf die Geländeoberfläche bis zu max. 30 cm Höhendifferenz verändert werden.
- 3.8. Näheres zu Einfriedungen bestimmt die "Satzung über die Außengestaltung der Gebäude in der Gemeinde Farchant" in der Fassung vom 31.03.2009. Einfriedungen dürfen nur ohne Sockel ausgebildet werden.

4. Sonstige Planzeichen und textuelle Festsetzungen

4.1. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

4.1.1. GA = Garagen

4.1.2. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den mit "GA" gekennzeichneten Flächen zulässig.
 4.1.3. Je auf einem jeweiligen Grundstück errichteter Wohnsiedlung sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
 4.1.4. Die aus der GRZ und der Grundstücksgröße zu ermittelnde überbaubare Grundfläche zzgl. der Grundflächen gem. 1.2.10. darf durch Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 70 % überschritten werden.
 4.1.5. Nebenanlagen - außer Mülleinhäusungen - sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
 4.1.6. Die Befestigung von offenen Stellplätzen, Garagen- und Stellplatzzufahrten ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Bei wasserdurchlässiger Ausführung (wassergebundene Decke, Schotter, Schotterterrassen oder Rasenfugenpflaster mit mind. 2 cm Fuge, Rasengittersteine) werden deren Grundflächen nur zu 50 % auf die Grundfläche gem. 4.1.4. angerechnet.

4.2. Schall- und Erschütterungsschutz

4.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Die östlich angrenzenden Grundstücke dürfen für Instandhaltungs- und Pflegemaßnahmen durch die Gemeinde Farchant betreten werden.
 Für den Lärmschutz sind folgende Maßnahmen vorzusehen:
 Errichtung einer Schallschutzwand, Höhe 2,0 m über Schienenoberkante. Die Schallschutzwand muss die Anforderungen der ZTV-Lsw06 erfüllen und auf der lärmmzugewandten Seite hochabsorbierend ausgeführt werden.

4.2.2. Die Westfassade einer Garage ist an die Schallschutzwand gem. B.4.2.1. unmittelbar anzuschließen. Die Fassade muß folgenden Anforderungen entsprechen: Höhe min. 2,0 m über Schienenoberkante; Ausführung hochabsorbierend; Einhaltung der Anforderungen der ZTV-Lsw06.

4.2.3. Für Neu- und Umbauten - abhängig von der Lage und dem Geschoss - die Lärmzonen gemäß DIN 4109:2016-07, Tabelle 8, festgesetzt. Die Lärmzonen sind in Planteil D.2. wie folgt grafisch festgesetzt.
 Dabei bedeuten:
 EG := Erdgeschoss; OG := Obergeschoss; DG := Dachgeschoss
 2 := Lärmzone (LZ) II; 3 := Lärmzone III; 4 := Lärmzone IV; 5 := Lärmzone V

	DG: LZ I OG: LZ II EG: LZ II		DG: LZ III OG: LZ IV EG: LZ III		DG: LZ IV OG: LZ IV EG: LZ IV		DG: LZ V OG: LZ V EG: LZ IV
	DG: LZ III OG: LZ II EG: LZ II		DG: LZ IV OG: LZ III EG: LZ III		DG: LZ V OG: LZ IV EG: LZ III		DG: LZ V OG: LZ V EG: LZ V
	DG: LZ III OG: LZ III EG: LZ II		DG: LZ IV OG: LZ III EG: LZ II		DG: LZ V OG: LZ IV EG: LZ IV		
	DG: LZ III OG: LZ III EG: LZ III		DG: LZ IV OG: LZ IV EG: LZ III		DG: LZ V OG: LZ V EG: LZ III		

In Abhängigkeit von der Lärmzone sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen (Bauschalldämm-Maße) für das jeweilige Bauvorhaben gemäß DIN 4109:2016-07 wie folgt vorzusehen:

Lärmzone	maßgeblicher Außenlärmpiegel DIN 4109 [dB(A)]	berechneter Außenlärmpiegel Tag [dB(A)]	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume von Beherbergungstätigkeiten und ähnliches erf. R _{W, min} des Außenbauteils [dB]
II	56 bis 60	53 bis 57	30
III	61 bis 65	58 bis 62	35
IV	66 bis 70	63 bis 67	40
V	71 bis 75	68 bis 72	45

Die DIN 4109 kann bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezogen werden. Sie ist beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt und kann während der Dienststunden bei der Gemeinde Farchant, Bauverwaltung, Am Gern 1, 82490 Farchant, eingesehen werden. Des Weiteren ist die DIN 4109 im Allgemeinen Ministerialblatt (AIMB) abgedruckt.

4.2.4. WA2 gem. B.1.
Bei Neu- oder Umbauten muss die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern über die lärmabgewandte Ostfassade erfolgen. An der Bebauung auf Fl.-Nr. 902/2 und 902/3 ist zudem die Belüftung über die Nordfassade möglich. Alternativ muss durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie Vorbauten, Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt werden, dass bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p, in} = 30 \text{ dB(A)}$ nachts nicht überschritten wird.

4.2.5. WA2 gem. B.1.
Vor einem zu öffnenden Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern muss durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie Vorbauten, Prallscheiben, verglaste Loggien, Wintergärten, etc.), Schiebeläden oder besondere Fensterkonstruktionen sichergestellt werden, daß bei einem teilgeöffneten Fenster bei gewährleisteteter Belüftbarkeit ein Innenraumpegel von $L_{p, in} = 30 \text{ dB(A)}$ nicht überschritten wird. Alternativ sind die Räume mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

4.2.6. Bei Neu- oder Umbauten sind die Außenwohnbereiche im Bereich der Lärmzone A gem. B.4.2.3. auf der Süd- oder Ostseite des Gebäudes anzuordnen.

4.2.7. Bei Neubauten innerhalb des gekennzeichneten Bereichs ist als Erschütterungsschutz unter der Fundamentplatte bzw. unter den Streifenfundamenten sowie an den Kelleraußenwänden Elastomermaterial mit einer Systemeigenfrequenz von $f_e \leq 10 \text{ Hz}$ einzubauen.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

4.3.

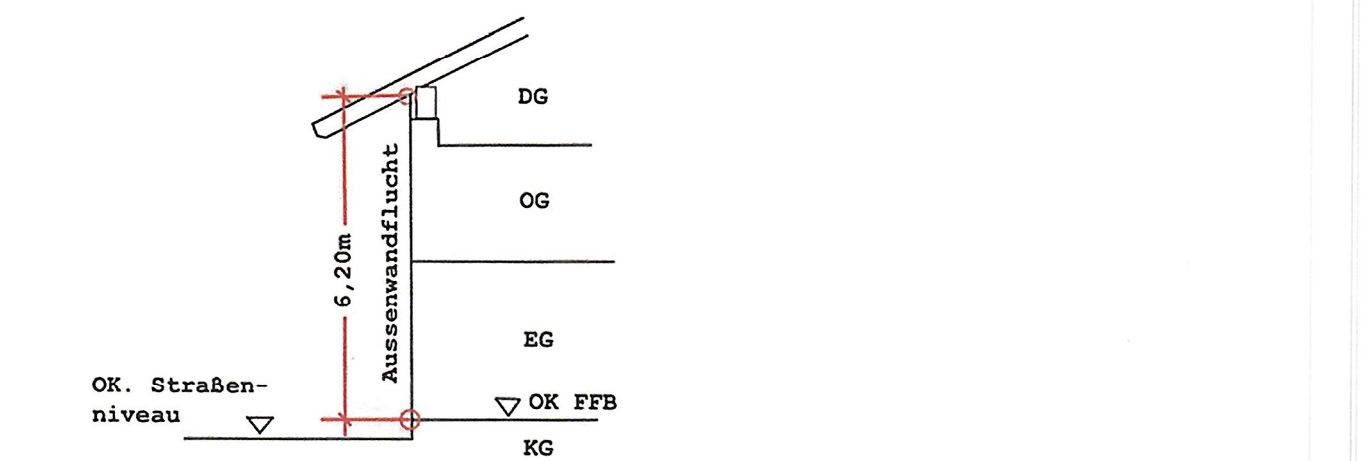
4.4. z.B. 2 Maßzahlen [m]

1.		bestehende Haupt- und Nebengebäude; vorgeschlagene abzubrechende Gebäude
2.		vorgeschlagene neue Haupt- und Nebengebäude
3.		Flurnummer; bestehende Grundstücksgrenzen
4.		Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
5.		vorgeschlagene neue Grundstücksgrenze
6.		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung

[illegible]

D.2. Planteil zu den textlichen Festsetzungen B.4.2.

7. Ordnungswidrigkeiten – Mit Geldbuße bis zu 500.000 Euro kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Baugegesetzes zur Herstellung oder Grundränderung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe a) BauG). Mit Geldbuße bis zu 100.000 Euro kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 Buchstabe b) BauG festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
8. Niederschlagswasserversicherung soll vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück versichert werden. Anlagen zur Niederschlagswasserversicherung sind nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. zu bemessen und zu errichten. Aufgrund des Grundwasserstandes (mittlerer höchster Grundwasserstand ca. 667,30 m üNN) können dabei nur Verfahren zur flächenhaften Versickerung angewendet werden. Abweichungen sind nur in begründeten Einzelfällen und nach den Zulässigkeitsmaßstäben des o.g. Arbeitsblattes zulässig, wobei besonders darauf zu achten ist, dass grundwassererschützende Deckschichten nicht durchstoßen werden.
9. Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, so ist dessen Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ing.-Büro durch horizontale und vertikale Abgrenzungen zu bestimmen und dem Landratsamt mitzuteilen.
10. Für Bepflanzungen gilt: Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, daß sie bei Windbruch nicht in Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstgelegenen Gleisachse ergibt sich aus der Endwurzhöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Artenauswahl bzw. durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rückschnitt) ständig zu gewährleisten.
11. grafische Erläuterung zu Festsetzung B.1.2.5.:



1. Die Änderung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 04.05.2017 beschlossen.

2. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) hat mit dem Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 23.05.2017 in der Zeit vom 02.06.2017 bis 03.07.2017 stattgefunden.

3. Die wiederholte öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) des aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und des Beschlusses des Bauausschusses am 20.11.2017 geänderten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 29.11.2017 hat in der Zeit vom 01.12.2017 bis 02.01.2018 stattgefunden.

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.2017 wurde vom Gemeinderat am 20.11.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Farchant, 23. Jan. 2018

Martin Wohlketzter, Erster Bürgermeister

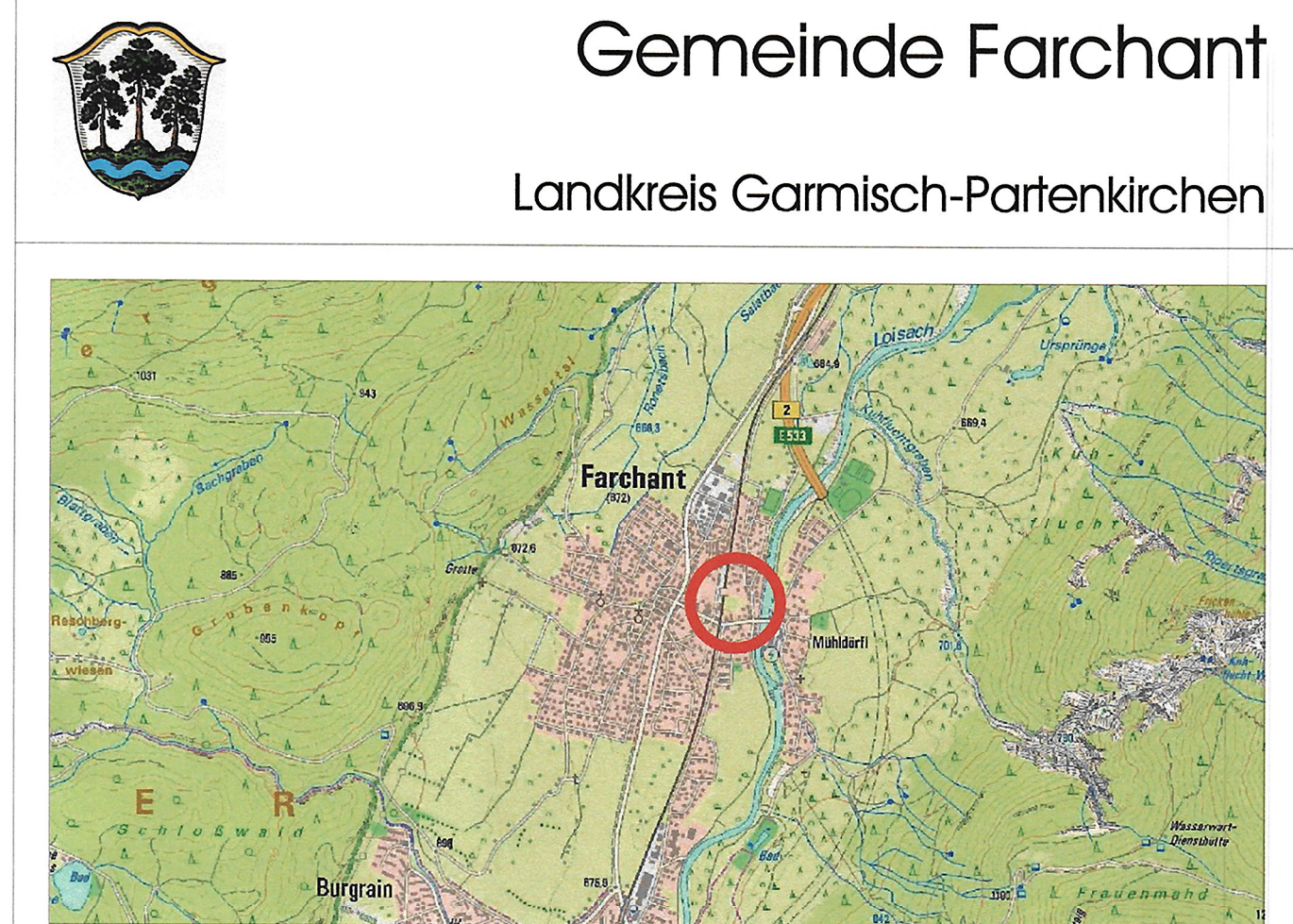
(Siegel)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 24. Jan. 2018 ;
dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.11.2017 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Farchant, 24. Jan. 2018

Martin Wohlketzter, Erster Bürgermeister

(Siegel)



Bebauungsplan Nr. 41
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet "Westlich der Loisachstraße"

2. Änderung

Datum: 29.11.2017	Maßstab 1 : 1.000
Bearbeitung:	
landschaftsarchitektur stadtbau festumplanung dorferneuerung umweltplanung ökologische studien	sigetum peter schneider dipl. ing. landschaftsarchitekt byok dipl. ing. stadtplaner byok fachjournalist city untermarkt 2 82418 munau am stoffelsee tel 08941 489 55 36 mobil 0176 23876353 fax 08941 487 42 47 mail info@sigetum.de internet sigetum.de