Gemeinde Farchant

Bebauungsplan Nr. 45 mit integriertem Grünordnungsplan „Östlich der Partenkirchner Straße“

Teil D - Textliche Festsetzungen

Fassung vom 18.04.2019

Verfasser:

Narr Rist Türk
Landschaftsarchitekten BDLA
Stadtplaner und Ingenieure

Isarstraße 9 85417 Marzling
Telefon: 08161 - 9 89 28-0
Telefax: 08161 - 9 89 28-99
Email: nrt@nrt-la.de
Internet: www.nrt-la.de

Narr Rist Türk

In ständiger Zusammenarbeit mit:

Martin Gebhardt
Architekt + Stadtplaner
Herrmannstraße 3
D-92637 Weiden
Tel: 0175 – 560 40 21
mail: info@gebhardt-architekten.de
Internet: www.gebhardt-architekten.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. (FH) D. Narr
Dipl.-Ing. (FH) M. Gebhardt
M. Backes, B.Eng.

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

(1) Als Art der baulichen Nutzung wird für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

(3) Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind, gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen, gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO)

(1) GRZ, maximale Zahl der Vollgeschoße

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, gem. §§ 19, 20 BauNVO, wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen im Planteil festgesetzt. Je Gebäudeeinheit sind maximal 200 m² Grundfläche zulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist der Gesamtbaukörper maßgeblich.

(2) Die aus der GRZ und der Grundstücksgroße zu ermittelnde überbaubaubare Grundfläche darf durch Terrassen und Balkone um 30% überschritten werden.

(3) Die aus der GRZ und der Grundstücksgröße zu ermittelnde überbaubare Grundfläche zuzüglich der Grundflächen gemäß. 1.2 Abs. 2 darf durch Grundflächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um 70% überschritten werden.

(4) Höhe baulicher Anlagen

Für die Hauptgebäude im Baugebiet wird eine maximale Wandhöhe von 6,20 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird definiert von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Unterkante Sparren an der Außenfassade.
(zur Höhenlage Erdgeschoßfußboden sh. Festsetzung 1.4).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß. § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

(2) Garagen und Carports sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen und an den seitlichen, nicht den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücksgrenzen als Grenzbebauung zulässig.

Vor Garagen und Carports ist zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von mind. 5,00 m Tiefe freizuhalten (Abstand von der Grundstücksgrenze zur Vorderkante Garage / Carport).

(3) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO wie z.B. Trafostationen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

1.4 Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß (§ 9 Abs. 3 BauGB)

(1) Für den durch Planzeichen 4.3 abgegrenzten nördlichen Teil des Geltungsbereichs muss die Oberkante der Fertig-Fußböden in den Erdgeschossen der Hauptgebäude zwischen 675,95 ü.N.N. und 676,25 ü.N.N. zu liegen kommen.

(2) Für den durch Planzeichen 4.3 abgegrenzten südlichen Teil des Geltungsbereichs muss die Oberkante der Fertig-Fußböden in den Erdgeschossen der Hauptgebäude zwischen 676,25 ü.N.N. und 676,60 ü.N.N. zu liegen kommen.

1.5 Abstandsflächenrecht

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 der Bayer. Bauordnung findet keine Anwendung.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

(1) Aufschüttungen zur Erfüllung von Festsetzung 1.4 (Höhenlage) sind zulässig.

(2) Baugrundstücke sind in ihrer natürlichen Geländestruktur zu erhalten. Geländeauffüllungen und Abgrabungen werden nur dann gestattet, soweit sich dies zur Anpassung an die Erdgeschosshöhe oder Terrassen der Gebäude ergibt und dabei keine Abstufung zum Nachbargrundstück entsteht.

1.7 Führung der Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen des Baugebietes sind unterirdisch zu führen.

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Bayerischer Bauordnung (BayBO) (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen

(1) Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen der Haupt- und Nebengebäude

Hauptgebäude

Für die Dachformen, - neigungen und -eindeckungen aller Hauptgebäude werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform: Satteldächer

Dachneigung:	18 - 26 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, jeweils in naturroten bis braunen Farbtönen;

Nebengebäude

Für die Dachformen, - neigungen und -eindeckungen aller Nebengebäude wie Garagen und Carports werden folgende Festsetzungen getroffen:

Dachform:	Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer
Dachneigung:	12 - 20 Grad
Art der Dacheindeckung:	Ziegel, Betondachstein, jeweils in braunen oder roten Farbtönen; bei Nebengebäuden und Vordächern kann ausnahmsweise Kupfereindeckung und in Rottönen gestrichene Blecheindeckung oder auch rote oder braune Dachpappschindeln zugelassen werden.

Die Dachneigung von Nebengebäuden wie Garagen und Carports muss nicht identisch mit der des Wohngebäudes gewählt werden. Beispiel: Ein Wohngebäude mit 25 Grad Dachneigung kann mit einer Garage mit 18 Grad Dachneigung kombiniert werden.

Die Dacheindeckung von Hauptgebäuden und Garagen / Carports ist einheitlich zu wählen. Dies gilt nicht, wenn die / der Garage / Carport mit Pultdach errichtet wird.

(2) Dachfenster, Erker, Balkone

Dachliegefenster sind nur zulässig, wenn sie flächeneben in der Dachfläche liegen. Die maximale Größe beträgt pro Fenster (Rahmenaußenmaß) 2 m². Höchstens 5 % der Dachfläche können als Dachfenster ausgeführt werden.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Erker und Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden. Für Balkone und Erker wird auf Art. 6 Abs. 8 Nr. 2 BayBO verwiesen.

2.2 Anzahl der notwendigen Stellplätze

Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

3. Grünordnung

3.1 Allgemeines

Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Private Grundstücksflächen

Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen. Es ist nachfolgende Pflanzqualität zu verwenden:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm.

4. Hinweise

4.1 Oberboden

Bei allen Baumaßnahmen soll der vorhandene Oberboden fachgerecht gesichert, gelagert und so geschützt werden, dass er jederzeit wieder verwendbar ist. Oberbodenlager sollen oberflächig mit einer Deckansaat versehen werden.

4.2 Bodenversiegelung

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen.

4.3 Artenschutz

Bei der Umsetzung der Planung in konkrete Bauvorhaben sind artenschutzrechtliche Vorschriften zu beachten. Gegebenenfalls ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. eine erneute Prüfung zum Einzelvorhaben durchzuführen. Die Entfernung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutzeiten, zwischen 1.10. und 28.02. eines jeden Jahres zulässig.

4.4 Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.5 Altlasten / Bodenbelastung

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 Bayerischen Bodenschutzgesetz BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

4.6 Pflanzlisten

Bäume:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	- Schwarz-Erle
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Prunus avium	- Vogel-Kirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winter-Linde
Obstgehölze in Sorten	

4.7 Satzung über die Außengestaltung der Gebäude in der Gemeinde Farchant

Die Satzung über die Außengestaltung der Gebäude in der Gemeinde Farchant vom 31.03.2009 ist anzuwenden.

Farchant, 23.04.2019

Bayern Gemeinde Farchant

.....

Martin Wohlketzetter

1. Bürgermeister