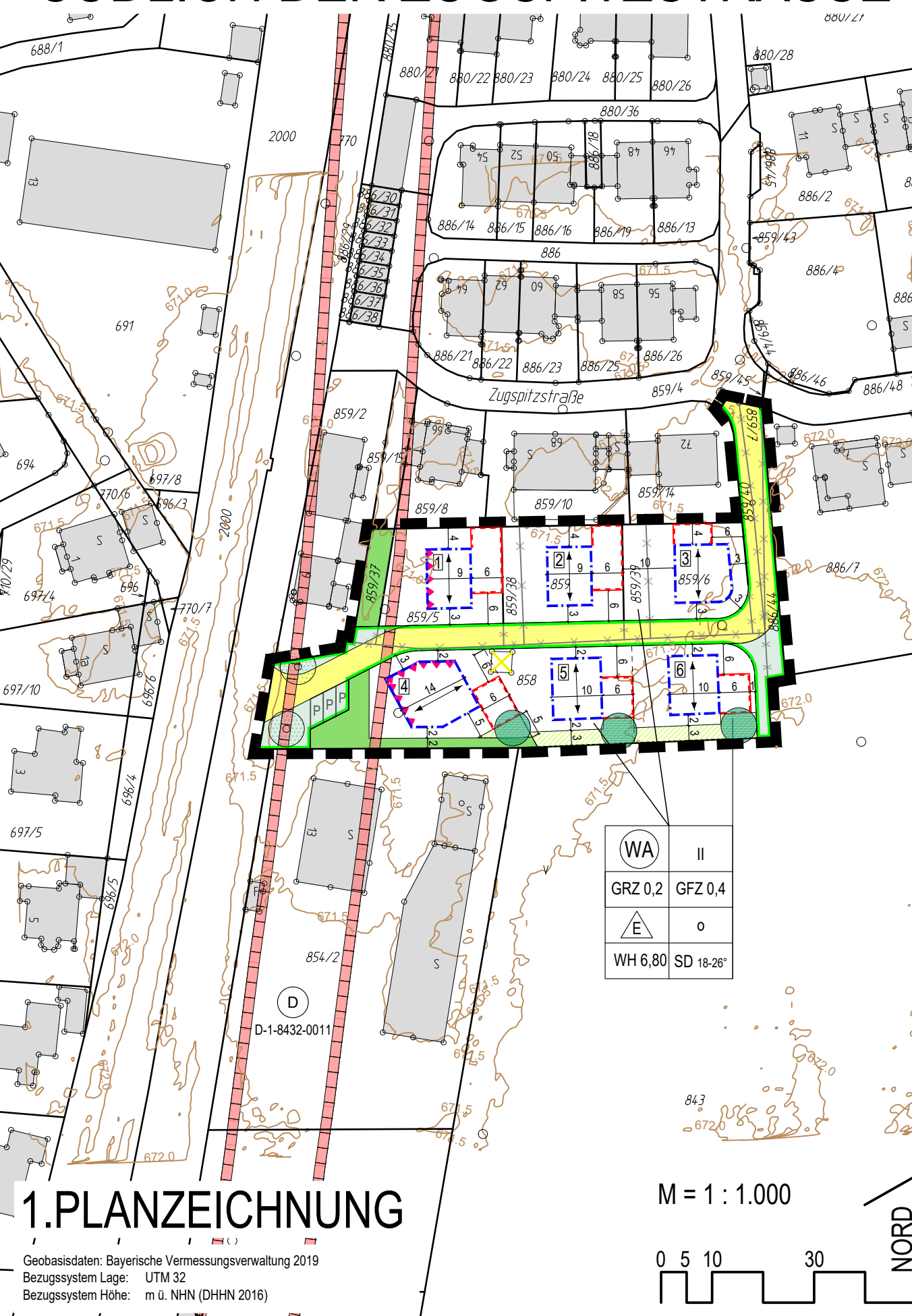


"SÜDLICH DER ZUGSPITZSTRASSE"



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Farchant erlässt aufgrund -der §§ 1, 1a, 2, 9, 10 und 13b des Baugesetzbuches (BauGB) -des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) -des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) -der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) -der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 47 "Südlich der Zugspitzstraße" als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

- 2 Art der baulichen Nutzung
2.1 Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
2.2 Als höchstzulässige Zahl der zulässigen Wohneinheiten, werden zwei (2) Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen;
3 Maß der baulichen Nutzung
3.1 höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (2) Vollgeschosse
3.2 höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,2
3.3 Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf durch die Flächen von Terrassen, Loggien und Balkonen bis zu einer GRZ von 0,26 überschritten werden.
3.4 höchstzulässige Geschosflächenzahl GFZ, z.B. 0,4
3.5 max. zulässige Wandhöhe WH in Meter, z.B. 6,80 m
3.6 Die festgesetzten maximal zulässige Wandhöhe (WH) ist zu messen ab der Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss (EG) bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

- 3.7 Die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss muss mindestens auf 671,50 m ü. NNH liegen, sie darf diesen Höhenbezugspunkt um max. 0,40 m überschreiten.
4. Mindestgrundstücksgröße
5. Baugrenzen, Abstandsflächen, Bauweise
5.1 festgesetzte Baugrenze
5.2 Es gelten grundsätzlich die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.
6. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
6.1 Fläche für Garagen
6.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6.3 Vor ihrer Einfahrtsseite haben Garagen und Carports ein Stauraum von mindestens 5,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
6.4 Stellplätze sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6.5 Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Baugrundstück zu errichten.
7. Bauliche Gestaltung
7.1 einzuhaltende Hauptfrischrichtung
7.2 Hinsichtlich der Gestaltung von Fassaden, Dächern und Einfriedungen wird auf die "Satzung über die Außengestaltung der Gebäude in der Gemeinde Farchant" der Gemeinde Farchant, jeweils in der aktuellen Fassung, verwiesen.
8. Geländeveränderungen
9. Verkehrsflächen
9.1 Straßengrenzlinie
9.2 öffentliche Verkehrsfläche - Fahrbahn
9.3 öffentliche Verkehrsfläche - Verkehrsgrün
10. Grünordnung
10.1 Alle nachfolgend festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen.
10.2 privates Grün
10.3 zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingrünung
10.4 zu pflanzender Laub- oder Obstbaum innerhalb der zu begründenden Grundstücksanteile zur Ortsrandeingrünung
10.5 öffentliche Grünfläche
10.6 zu pflanzender Laubbaum in öffentlicher Grünfläche oder Verkehrsgrün

- 10.7 Pflanzliste
heimische Laubbäume:
Acer campestre
Acer pseudoplatanus
Betula pendula
Pinus sylvestris
Quercus petraea
Sorbus aucuparia
Spitz-Ahorn
Schwarzle
Hainbuche
Wild-Kirsche
Mehlbere
Winter-Linde
Acer platanoides
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Prunus avium
Sorbus aria
Tilia cordata
standortgerechte und klimaresistente Laubbäume:
Feld-Ahorn 'Eisrijk'
Rot-Ahorn
Purpur-Erie
Baum-Hassel
Gold-Gleditschie 'Sunburst'
Höplerbuche
Schurbaum 'Regent'
Stadt-Linde
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Salix purpurea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
10.8. Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
11. Immissionsschutz
11.1 Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster sind an der mit Planzeichen gekennzeichneten Fassade nicht zulässig.
Alternativ bestehen die folgenden Möglichkeiten:
a. Dass der Raum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilautonomer Balkon, vorspringender Gebäudeteil) erhält.
b. Dass vor dem zu öffnenden Fenster ein schalldämmender Vorbau wie (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebedecken für Schlafzimmer, kalte Wintergärten etc.), besondere Fensterkonstruktionen oder gdw. vorgesehen wird, die Vorbauten sind an der Deckenunterseite absorbierend auszukleiden.
c. In begründeten Ausnahmefällen ist eine zentrale oder dezentrale Lüftungsanlage als passive Schallschutzmaßnahme zulässig, wenn der Innenraumpegel von Lp,raum > 30 dB(A) zur Nachtzeit unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse durch eine unter Abschnitt a) oder b) genannte Maßnahme technisch nicht erreicht werden kann.
11.2 Bau-Schalldämm-Maß
Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach der zum Zeitpunkt des Bauantrags baurechtlich eingeführten DIN 4109 zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen.
Außenflächen müssen mindestens das folgende Gesamtschalldämm-Maß R'p,ges > 30 dB aufweisen:
schutzbedürftige Aufenthaltsräume: R'p,ges > 30 dB
überwiegend zum Schlaf genutzte Räume R'p,ges > 35 dB
12. Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
13. Sonstige Festsetzungen
13.1 Maßzahl in Metern, z. B. 6,0 Meter
3. HINWEISE
1. Hinweise durch Planzeichen
bestehende Flurstücksgrenze
bestehende Flurstücksnummer z. B. 886/7
bestehendes Haupt- und Nebengebäude
bestehendes Bodendenkmal mit Nummer z. B. D-1-8432-0011
abzubrechendes Gebäude
aufzuhebende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Parzellennummer, z. B. 1
unverbindlicher Vorschlag zur Anlage von öffentlichen Stellplätzen
Höhenschichtlinien des vorhandenen Ureländes in m ü. NNH z. B. 672,0 m ü. NNH
2. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet.
3. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Garmisch-Partenkirchen und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.
4. Alle Vorhaben sind vor Bezug auf die öffentliche Wasserversorgung sowie an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.
5. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breitflächig zu versickern. Eine Versickerung von Regenwasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Fahr- und Park-/Stellflächen ist unter Beachtung des DWA-Merkblattes M 153 möglichst über belebte Bodenzonen (z.B. Muldenversickerung) breitflächig zu versickern. Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 (Stand August 2007) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2005) zu bemessen.

- Des Weiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
Auf die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFrV) bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Technischen Regeln (TRENGW und TRENOG) dazu, wird hingewiesen.
Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, dass der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verweidung zu schützen ist (§ 202 BauGB).
Das Grundwasser stellt relativ oberflächennah an. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Garmisch-Partenkirchen zu beantragen. Es dürfen auf keinen Fall wasserführende Stoffe in den Untergrund gelangen, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Für Verfüllungen ist nur reines Erdmaterial zu verwenden.
Die Flächen liegen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem der Loisach, zudem ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen. Kellergeschosse und deren Öffnungen sind mindestens bis Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss wasserdicht auszuführen. Heizölbehälter gegen Aufriss zu sichern. Es ist zu beachten, dass gemäß § 78 c WHG hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten sind, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z.B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudestoffungen etc. Beachtung finden. Durch die entstehende Bebauung darf es zudem zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen (§37 WHG).
Zum Schutz der Umwelt ist auf die Verwendung fossiler Brennstoffe soweit wie möglich zu verzichten. Die Verwendung regenerativer Brennstoffe und Energiequellen wird ausdrücklich empfohlen. Insbesondere wird die passive und aktive Nutzung der Solarenergie empfohlen. Ebenso wird die Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.
Im Westen des Plangebiets, östlich der der Bahnhalle München - Garmisch-Partenkirchen befindet sich das Bodendenkmal mit der Aktennummer D-1-8432-0011. Im Nahbereich ist mit Funden zu rechnen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
Beding durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Höfstellen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen, auch an Sonn- und Feiertagen zu rechnen.
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung und erschütterungstechnisch Untersuchung können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde Farchant eingesehen werden. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig bei Deutschen Patentamt hinterlegt.
Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bau-Schalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach DIN 4109-2016-01, Schallschutz im Hochbau unter Berücksichtigung des Verkehrslärms (Bahn Prognose 2030, Straße Prognose 2035) ohne Abschlag nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-2-2018.
Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte C, C'. Beispielsweise: Rn (C,C') = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert Cn berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt, als das Schalldämm-Maß Rn. Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwertes Cn erreicht wird.
Außenliegende Klima- und Heizgeräte
Der Immissionsbeitrag aus ggf. vorhandenen außenliegenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luftwärmepumpen) muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN45680:2020-06 zu beachten.
Hinsichtlich der Grenzabstände von Bepflanzungen wird auf die Bestimmungen des Art. 47 ff Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches (AGBGB) hingewiesen.
Bei geplanten Baumpflanzungen im Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien und unterirdischen Versorgungsleitungen nicht behindert wird.
Auf die allgemein gültigen naturschutzrechtlichen Vorschriften, wie z. B. § 44 BNatSchG wird ausdrücklich hingewiesen.
Hinsichtlich der Entwässerung von Grundstücken wird auf die geltende "Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Farchant (Entwässerungssatzung-EWS-)" in der jeweils aktuellen Fassung verwiesen. mit den Baununterlagen sind Pläne zur Grundstücksentwässerungsanlage zu erstellen und der Gemeinde vorzulegen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

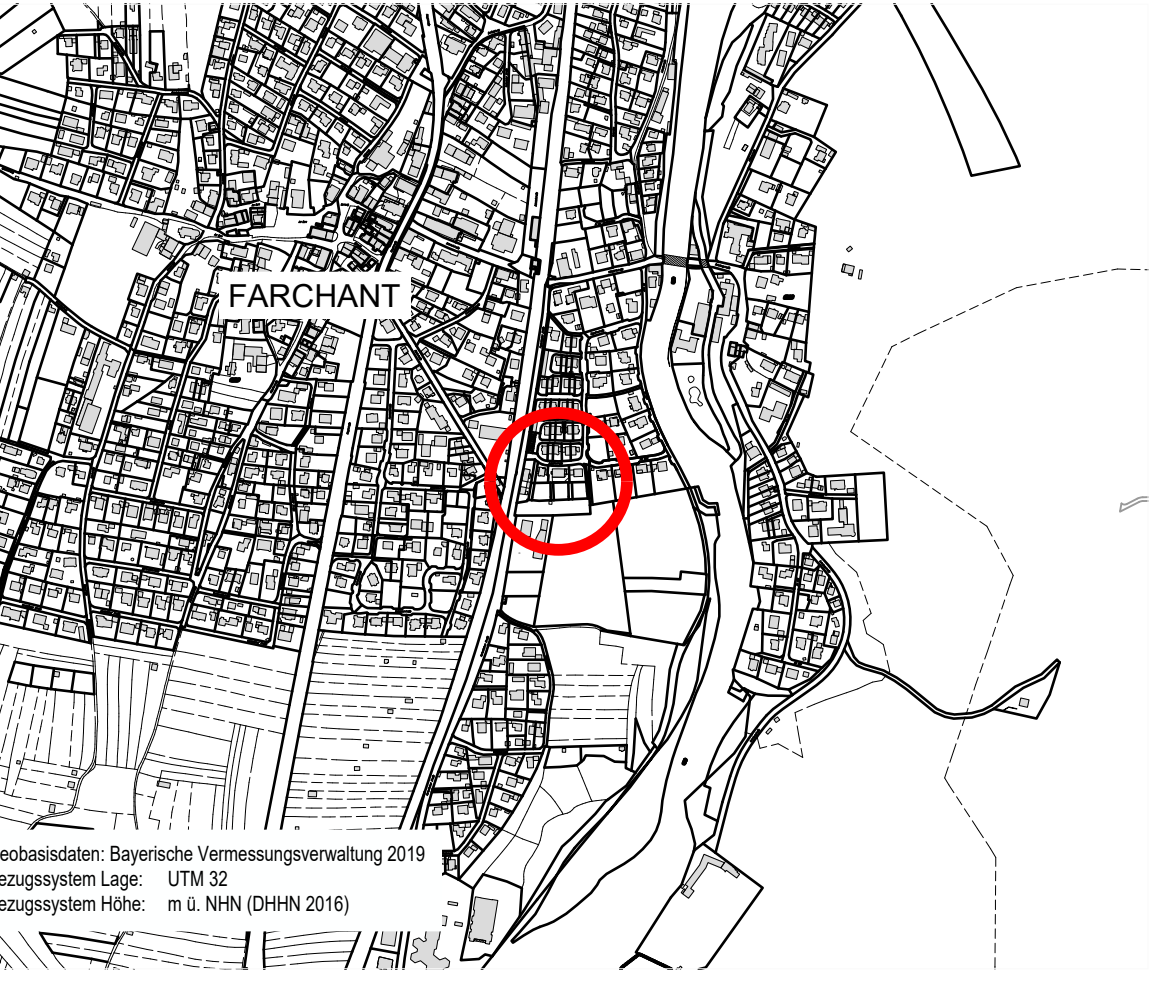
- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Farchant hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Farchant, den .....
Christian Homsteiner
Erster Bürgermeister
Siegel
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsbüchlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
Farchant, den .....
Christian Homsteiner
Erster Bürgermeister
Siegel

GEMEINDE FARCHANT LANDKREIS GARMISCH - PARTENKIRCHEN

BP NR. 47 "SÜDLICH DER ZUGSPITZSTRASSE"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 23.11.2021

Wipfler PLAN
Architekten Stadtplaner
Bauplaner
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de