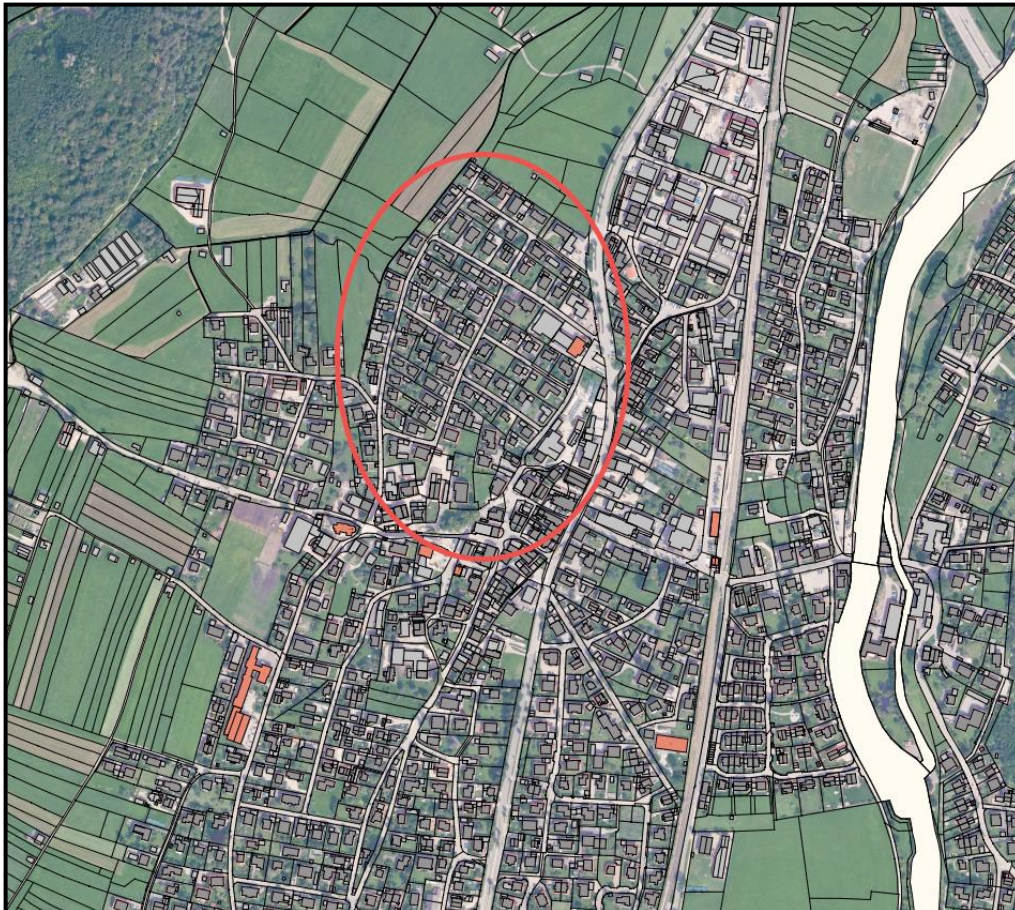


# **Gemeinde Farchant Landkreis Garmisch-Partenkirchen**



## **Bebauungsplan Nr. 04 „Farchant Nord“ 1. Änderung**



## **Begründung**

08.02.2023

### Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
3. Veranlassung / Ziel und Zweck zur 1. Änderung des Bebauungsplans
4. Festsetzungen
5. Verfahren

### **Verfasser**

**Gemeinde Farchant**

M. Rauch, Leiter Bauamt



### **3. Veranlassung / Ziel und Zweck zur 1. Änderung des Bebauungsplans**

Die Gemeinde Farchant ist mit dem Grundsatz „zusätzlicher Wohnraum ohne weitere Flächen zu versiegeln“ an eine mögliche Änderung des Bebauungsplans herangegangen. Hierbei möchte die Gemeinde dem aktuellen Mangel an Wohnraum entgegenwirken und entsprechend den Innenraum nachverdichten. Des Weiteren sollen keine zusätzlichen Versiegelungen von Flächen stattfinden, sodass das Kleinklima und der Wasserhaushalt nicht negativ beeinflusst werden. Daher sollten hierfür nur bereits überbaute Flächen zur einer möglichen Wohnraumerweiterung dienen. Hierzu sollten folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Die Garagen müssen bereits vorhanden sein, um keine zusätzliche Versiegelung von Flächen zu erzeugen.
2. Die Garage muss einen Mindestabstand von 3,00 m gemäß Art. 6 BayBO (Abstandsflächen) zur Grundstücksgrenze aufweisen.
3. Die Garage soll mit dem Hauptgebäude verbunden sein, sodass eine Erschließung des zusätzlichen Wohnraums über das vorhandene Hauptgebäude erfolgt. Andernfalls würde die Erschließung zusätzliche Flächen in Anspruch nehmen (Außentreppe, etc.).
4. Aus gestalterischen Gründen sollte man darauf achten, dass die gesamte Fläche der Garage überbaut wird, da sonst ein Versatz der Dachflächen des neuen Wohnraums zur bestehenden Garage entstehen würde.

Für die Errichtung des zusätzlichen Wohnraums ist eine Erhöhung der GRZ sowie der GFZ erforderlich. Um entsprechenden Wohnraum zu schaffen, ist ein Vollgeschoss erforderlich. Diese Flächen sind gemäß § 20 BauNVO in die GFZ sowie in die GRZ gemäß § 19 BauNVO miteinzurechnen.

### **4. Festsetzungen**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04 „Farchant Nord“ soll folgende Festsetzungen enthalten:

1. Bei vorhandenen Garagen, die zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans keine Grenzbebauung darstellen und über das Hauptgebäude erschlossen sind, dürfen die festgesetzte GRZ bis auf 0,25 und die festgesetzte GFZ bis auf 0,45 für eine Wohnraumnutzung über der Garage überschritten werden, sofern die gesamte Fläche der Garage überbaut wird. Daraus ergibt sich, dass die Dachfläche keinen Höhenversatz zur Garage aufweist.



2. Für die Berechnung der GRZ 2 ist die Grundflächenzahl des bestehenden Hauptgebäudes maßgebend und nicht eine mögliche überbaute Garage, die im OG als Wohnraum genutzt wird.

## 5. Verfahren

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt, da durch die Änderungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

GEMEINDE FARCHANT

Farchant, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Christian Hornsteiner  
Erster Bürgermeister

(Siegel)