

Gemeinde: **FAHRENZHAUSEN**

Bebauungsplan: **AMPERAU WENG**

Planfertiger: **PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle
Uhlandstraße 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-10 Bearb.: Stei/pli

Grünordnung: **Landschaftsarchitekt**
Dipl.-Ing. Helge Köckert
Kirchbergstraße 5
85402 Kranzberg

Plandatum: 29.03.1994
25.07.1994
12.12.1994
27.12.2000

Die Gemeinde Fahrenzhausen erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 Bayerische Bauordnung -BayBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- sowie Art. 3 Bayerisches Naturschutzgesetz -BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

A) FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich





Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- b) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a)  maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstwert, z.B. höchstens 130 qm
- b)  maximal zulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstwert, z.B. höchstens 260 qm
- c) E+D Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, hier 1 Vollgeschoß und ein Dachgeschoß (als Vollgeschoß) zulässig
- d) II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, hier höchstens 2 Vollgeschoße
- e) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschoßen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschoßfläche mitzurechnen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche


- a)  Baugrenze
- b) Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

5. Höhenlage der Gebäude




- a) Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens wird auf 452,50 m üNN festgesetzt. Vor Ein- und Ausgängen im Erdgeschoß sind max. 2 Stufen (max. 0,35 m) zulässig. Das Gelände ist gegebenenfalls entsprechend anzuböschern.

- b) Die Wandhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung (E + D) höchstens 3,80 m, bei zweigeschossiger Bebauung (II) höchstens 5,90 m, gemessen von der nach A.5.a) festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, betragen.
- c) Die Errichtung eines Kniestocks ist nur unmittelbar oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
- d) Die Gebäude sind mindestens bis zu einer Höhenlage von 452,00m üNN wasserdicht auszuführen. Eine Auftriebssicherheit muß bis zu einer Grundwasserhöhe von 451,50m üNN gewährleistet sein.

6. Gestaltung

- a)  Hauptfirstrichtung
- b) Als Dachform für Hauptgebäude ist nur das Satteldach zulässig.
- c) Die Dachneigung muß betragen:
 - bei eingeschossigen Gebäuden (E + D): 38° - 42°
 - bei zweigeschossigen Gebäuden (II): 30° - 35°
- d) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- e) Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breite aller Öffnungen und Aufbauten am Dach darf je Dachseite maximal 1/3 der Hauslänge betragen.
- f) Als sichtbare Materialien sind zulässig:
 - für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz
 - für Fenster, Türen, Balkonverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes und nicht eloxiertes Material
 - für Dächer: Ziegel oder Dachstein in roter Farbe
- g) Türen und Fenster sowie sonstige Wandöffnungen sind so zu untergliedern, daß sie sich maßstäblich in die Fassade einfügen.
- h) Anlagen zur Energiegewinnung sind an Dach und Wand bei gestalterischer Einbindung in den Baukörper allgemein zulässig.

7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- a)  Fläche für Garagen
- b)  Garage
- c)  Garagenzufahrt/Grundstückzufahrt

- d) Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Fläche vor Garagen ist als Stellplatznachweis nicht zulässig.
- e) Je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte sind zusätzlich zu den Garagenstellplätzen nur 2 Stellplätze zulässig.
- f) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der Fläche für Garagen zulässig.
- g) Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einander angeglichen werden.
- h) Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig. Ansonsten gelten die nach Ziffer 6 erlassenen Gestaltungsfestsetzungen auch für Garagen. Die Dachausbildung und Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt auch für überdachte Holzkonstruktionen.
- i) Für die Befestigung von Grundstückszufahrten, Stellplatzflächen sowie der privaten Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decken oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.
- k) Standplätze für Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

8. Einfriedungen




- a) Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als sockelloser Holzzaun aus senkrecht stehenden Latten zulässig.
- b) An seitlichen Grenzen sind nur sockellose Holzäune oder Maschendrahtäune zulässig. Am nördlichen Ortsrand sind nur sockellose Maschendrahtäune zulässig.
- c) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- d) Kabelverteilerschränke sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.

9. Verkehrsfläche

- a)  öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c)  Straßenbegleitgrün
- d)  Feldweg (Art. 53 Nr. 1 BayStrWG)
- e)  Parkplatz


- f) Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch Pflasterung oder Pflasterstreifen gegliedert werden.

10. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche
- b)  private Grünfläche
(ohne Pflanzbindung)
- c)  private Grünfläche - Ortsrandeingrünung
Die Flächen sind gem. Festsetzung A.10.d) zu bepflanzen.
- d) Ortsrandeingrünung

Bei der Ortsrandeingrünung ist kein durchgehender Grüngürtel vorzusehen. Die Bepflanzung ist mit einem Großbaum je Grundstück sowie mit einem Gehölzstreifen mit Freihaltung von Blickbeziehungen nach außen vorzusehen.

Am nördlichen Ortsrand sind 2/3 der als Ortsrandeingrünung gekennzeichneten Fläche zu bepflanzen, der westliche Ortsrand darf eine aufgelockerte Bepflanzung aufweisen. Zur Verwendung kommen nur heimische Gehölze gemäß A.10.h) dieser Satzung (Ausnahme Leitungsbereich siehe A.10.i).

- e)  zu pflanzende Bäume
geringe Abweichungen gegenüber der Planzeichnung sind zulässig
- f) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 150 qm unbebaute Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die Bepflanzungen der Ortsrandeingrünung nach A.10.c) und d) werden angerechnet.
- g) Die als Straßenbegleitgrün (A.9.c) festgesetzten Flächen sind mit Kleinsträuchern gruppenweise zu bepflanzen.
- h) Bei allen aufgrund der Festsetzungen notwendigen Pflanzmaßnahmen sind nur im Ampertal heimische Gehölze sowie die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig.

Öffentliche Grünflächen:

Bodendecker und Kleinsträucher

- | | | |
|---------------------|---|-----------------------|
| Fünffingerstrauch | - | Potentiella i. Sorten |
| Bodendeckende Rosen | - | Rosa i. Sorten |
| Kugelweide | - | Salix purpurea "Nana" |

Private Grünflächen:

Bäume Wuchsklasse II (über 10-25 m Höhe)

Feldahorn	-	Acer campestre
Birke	-	Betula verrucosa
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Hainbuche	-	Carpinus betulus

und Obstbäume - Halbstamm, Hochstamm

Sträucher Wuchsklasse II (über 4-6 m Höhe)

Haselnuss	-	Corylus avellana
-----------	---	------------------

Sträucher Wuchsklasse III (über 2-4 m Höhe)

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Hundsrose	-	Rosa canina

Pflanzgröße der Bäume (mit Ausnahme der Obstbäume):

Hochstämme 2 bis 4 mal verpflanzt,
Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

Pflanzgröße der Sträucher:

2 - 3 mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

- i) Im Leitungsbereich und im Schutzbereich der 110 kV-Leitung (Hinweis B.8) der Isar Amperwerke dürfen - auch im Bereich der nach A.10.c) und d) festgesetzten Grünflächen - nur Gehölze mit einer Endwachstumshöhe von 6 bis 7m gemäß nachstehender Pflanzliste verwendet werden.

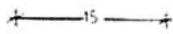
Pflanzungen im Bereich der Hochspannungsleitung:

- Pfaffenhut
- Traubenkirsche
- Roter Hartriegel
- Reifweide
- Korbweide
- Grauweide
- Ohrweide
- Liguster
- Flieder (vulgaris)
- Jasmin
- Alpenjohannisbeere
- Kreuzdorn
- Wildrosen (vereinzelt)

- k) Die Oberflächen von nicht eingefriedeten Vorgärten sind hinsichtlich Material, Bepflanzung und Gestaltung den öffentlichen Flächen anzupassen; sie dürfen nicht versiegelt werden.
- l) Befestigte Flächen, Pflasterungen und Plattenbeläge sind mit offenen Rasenfugen herzustellen, so daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickern kann. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit vor Ort zu versickern.
- m) Die Fertigstellung der Außenanlagen und die Bepflanzung der privaten Grünflächen sowie der Gärten muß spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen. Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung zu bepflanzen.








- n) Für die am Ortsrand liegenden Bauparzellen ist mit dem Bauantrag bzw. der Bauanzeige ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

11. Vermaßung



Maßzahl in Meter

B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksteilung
4. 897/8 Flurstücks-Nr., z.B. Fl.Nr. 897/8
5. 896/22T Teilfläche eines Flurstücks z.B. 896/22T
6.  bestehendes Hauptgebäude
7.  bestehendes Nebengebäude
8.  bestehende 110 kV Leitung der Isar-Amperwerke mit Mast und Schutzbereich
9.  Höhenkote in Metern über Normalnull
(entnommen aus der photometrischen Auswertung einer Befliegung 1992)
10. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
11. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Fahrenzhäuser anzuschließen.
12. Auf mögliche Immissionen im Gebiet des Bebauungsplans (Lärm- Geruchs- und Staubimmissionen) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.
13. Im Bebauungsplangebiet muß mit Lärmimmissionen der Bundesautobahn A 9 gerechnet werden.

- 13.a Das Bebauungsplangebiet liegt im Lärmschutzbereich 'C (Teilzone Ci) des Flughafens München. Mit Lärmimmissionen muß deshalb gerechnet werden.
14. Das Bebauungsplangebiet wird im Nordwesten von der 110 kV Leitung der Isar-Amper-Werke überspannt. Gebäude im Leitungsbereich dürfen eine Höhe von 6,67 m (bei einer Dachneigung größer 15°) nicht übersteigen. Gebäude im Leitungsbereich sind mit feuerhemmender Bedachung auszuführen.
- Obwohl die internationalen Richtwerte (IRPA) selbst im Leitungsbereich deutlich unterschritten werden und gesundheitliche Folgen nicht anzunehmen sind, wird vorsorglich auf eine evtl. mögliche Wirkung der elektromagnetischen Wechselfelder hingewiesen.
15. Das Bebauungsplangebiet liegt im 60-Meter-Bereich der Amper, in dem nach Art. 59 Bayerisches Wasser-Gesetz eine Genehmigung erforderlich ist. Lt. Auskunft des Wasserwirtschaftsamtes Freising ist das Gebiet jedoch gerade nicht mehr hochwassergefährdet, so daß die Festsetzungen A.5.d) ausreichend sind.
16. Wasserrechtliche Verfahren für eventuell erforderliche Bauwasserhaltungen sind vor Baubeginn durchzuführen.
17. Die Grundstücksentwässerungen müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
18. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Bebauungsplangebiet zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntgemacht werden.
19. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger:

München, den 14.02.2001

i.A. Klaus Dief
 (Planungsverband Äußerer
 Wirtschaftsraum München)

Grünordnung:

KRANZBERG 14.02.2001

H. Köckert
 (Dipl.-Ing. Landschafts-
 architekt Köckert, Kranzberg)

Gemeinde Fahrenzhausen

Fahrenzhausen, den 08.05.2001

G. H. Kufelinger
 (1. Bürgermeister)