

GEMEINDE FAHRENZHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN SONNENSTRASSE

Planfertiger: **ARCHITEKTURBÜRO W. HAAS**
Bahnhofstr. 14, 85354 Freising
Tel.: 08161 / 9 40 71, Fax 9 47 46

gefertigt am: **26.01.1998**
geändert am: **04.07.2000**
geändert am: **24.07.2000**
geändert am: **17.10.2000**

M = 1 : 500

Die Gemeinde **Fahrenzhausen**, Landkreis Freising, erläßt aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBo), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), diesen Bebauungsplan als

- **Satzung** -

I. Festsetzungen

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

- Das Bauland ist gemäß Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Bebauungsplangebiet: 0,3
- | |
|--------------------|
| 300 m ² |
|--------------------|

 max. zulässige Geschoßfläche innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstwert gemäß Planeintrag
- I + D Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, hier 1 Vollgeschoß und ein Dachgeschoß (als Vollgeschoß) zulässig.
- II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze, hier 2 Vollgeschoße und ein Dachgeschoß (kein Vollgeschoß) zulässig.
- 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.
- Die Anzahl der max. zulässigen Wohneinheiten wird wie folgt festgesetzt:

Nr.1 - 2 WE	Nr.10 - 1 WE	Nr.19 - 1 WE
Nr.2 - 1 WE	Nr.11 - 2 WE	Nr.20 - 2 WE
Nr.3 - 1 WE	Nr.12 - 2 WE	Nr.21 - 1 WE
Nr.4 - 1 WE	Nr.13 - 1 WE	Nr.22 - 1 WE
Nr.5 - 1 WE	Nr.14 - 1 WE	Nr.23 - 2 WE
Nr.6 - 1 WE	Nr.15 - 1 WE	Nr.24 - 1 WE
Nr.7 - 1 WE	Nr.16 - 1 WE	Nr.25 - 2 WE
Nr.8 - 1 WE	Nr.17 - 2 WE	Nr.26 - 2 WE
Nr.9 - 1 WE	Nr.18 - 1 WE	

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a.  Baugrenze

b.  Baulinie

- Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

- a. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf maximal 0,15 m über der Straßenhöhe im Zufahrtbereich liegen.
- b. Die Gebäude sind bis zu einer Höhe von 457,10 m über NN wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- c. Die Wandhöhe darf bei Bebauung I+D höchstens 3,90 m, bei Bebauung II höchstens 6,10 m, gemessen ab den unter 1.5.a festgesetztem Rohfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Außen-Dachfläche mit der Außenwand betragen.
- d. Die Errichtung eines Kniestocks ist nur unmittelbar oberhalb des Erdgeschosses zulässig.
Über dem 1.OG ist der Kniestock nur in der konstruktiv unvermeidbaren Höhe zulässig.

6. Gestaltung

a.  Hauptfirstrichtung

b. Als Dachform für Hauptgebäude ist nur ein symmetrisches Satteldach zulässig.

c. Die Dachneigung muß betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden (I+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 max. 40 % 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. Gebäudevorbauten sind innerhalb

des Bauraums sowie bei einer Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 2,50 m zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden und diese Gebäudevorbauten in der Summe eine Grundfläche von 12 qm nicht überschreiten.



h. Doppelhäuser müssen ohne Grundrißversatz zum jeweiligen Nachbargebäude

untereinander in einheitlicher Gebäudebreite, Dachneigung und Traufhöhe errichtet werden.

i. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

Als Rechtsgrundlage gilt BayBO Art.91

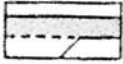
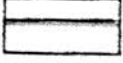
7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- a.  Fläche für Nebenanlagen
- b. Ga Garage
St Stellplatz
- c.  Garagenzufahrt / Grundstückszufahrt
- 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 Nebenanlagen 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. Die Dachneigung darf jedoch auch geringer als die des Hauptgebäudes ausfallen, sie muß jedoch mind. 24° betragen. Dies gilt auch für überdachte Holzkonstruktionen.
- i. Für die Befestigung von Grundstückszufahrten sowie der privaten Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.
- k. Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

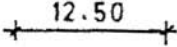



8. Einfriedungen

- a. Bei Vorgärten (Hauseingang), welche der Straße zugewandt sind, und bei Garagenzufahrten ist auf Einzäunungen und auf Tore zu verzichten.
- b. Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als sockelloser Holzzaun aus senkrecht stehenden Latten zulässig.
- c. An seitlichen Grenzen sind nur sockellose Holzzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Am östlichen und nördlichen Ortsrand sind nur sockellose Maschendrahtzäune zulässig.
- d. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- e. Kabelverteilerschränke sind nur auf den privaten Grundstücken zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.







9. Verkehrsfläche

- a.  öffentliche Verkehrsfläche
- b.  Straßenbegrenzungslinie
- c. F + R Fuß -und Radweg
- d. P Parkplatz
- e. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch Pflasterung oder Pflasterstreifen gegliedert werden.

10. Vermaßung

- a.  Die im Plan eingetragenen Maßzahlen sind zu verstehen als Maßangaben in Metern, z.B. 12,50 m
- b.  Die angegebenen Höhenkoten(Bestand) sind als Meter über Normal-Null zu verstehen.
 Oberkante Gelände nach Auffüllung
- c.  Die angegebenen Höhenkoten(Planung) sind als Meter über Normal-Null zu verstehen.

II. Hinweise

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksteilung
4. 169/6 Flurstücks-Nr., z.B. Fl.Nr. 169/6
5.  bestehendes Hauptgebäude
6.  bestehendes Nebengebäude
7. Nr. 1-26 Parzellen-Nummerierung
8.  Böschungskante-Auffüllung
9. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

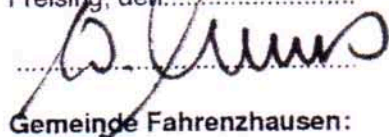
Ausnahmen, z. B. für die Regenwassernutzung, müssen vom Wasserversorgungsunternehmen genehmigt werden.

10. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Fahrenzhausen anzuschließen.
Die Gebäude sind wegen hoher Grundwasserstände bis Geländeoberkante entsprechend zu sichern.
11. Auf mögliche Immissionen im Gebiet des Bebauungsplans (Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.
12. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Ein- und Abflugkorridore des Verkehrsflughafens München im Bereich des Lärmschutzbereiches Zone C, Teilzone Ci. Mit entsprechenden Lärmimmissionen ist zu rechnen. Es sind entsprechende Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Die Aussentüren müssen ein bewertetes Gesamtschalldämmmaß von mindestens 35 dB (A) aufweisen. Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen.
13. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.
14. Wenn Bodendenkmäler gefunden werden, ist Anzeige bei der unteren Bauaufsichtsbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu stellen.
15. Vor Baubeginn sind wasserrechtliche Verfahren für den Fall notwendig, daß Baumaßnahmen in das Grundwasser eingreifen und somit Bauwasserhaltungen gebraucht werden.
16. Altlasten sind nach Aktenlage nicht bekannt, jedoch nicht auszuschließen.

Planfertiger:

Freising, den 08. MAI 2001

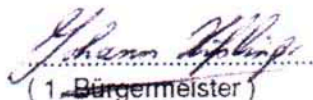


Gemeinde Fahrenzhausen:

Fahrenzhausen, den 08.05.2001

Grünordnung:




(1. Bürgermeister)