

Gemeinde:

Fahrenzhausen

Landkreis Freising

Bebauungsplan:

Fahrenzhausen - Zentrum II

Planfertiger:

seidl kern Architekten
Robert Kern
Architekt (FH)
Hauptstraße 2
85777 Fahrenzhausen

seidl kern
Architekten

Grünordnung:

Ruttmann Norbert
Landschaftsarchitekt
Klugstr. 115
80637 München

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

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

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im Bebauungsplangebiet 0,30. Bei Parzelle 8 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen des § 14 BauNVO um bis zu 60 v. H. überschritten werden.
- 3.2 204 Maximal zulässige Geschoßfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstwert, z. B. höchstens 204 m².
- 3.3 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier höchstens 2.
- 3.4 Die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten (WE) ist wie folgt festgelegt: Parzelle 1-8 = 1 WE
Parzelle 9-13 = 2 WE

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 — — — — — Baugrenze
- 4.2 In den Parzellen 3-7 ist innerhalb der Baugrenzen die Errichtung eines rechteckigen Baukörpers mit max. 8,00m x 12,00m zulässig.
- 4.3 Im Baugebiet wird allgemein die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. In Parzelle 13 ist auch ein Doppelhaus zulässig.

5 Höhenlage der Gebäude



- 5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf max. 0,30 m, gemessen von der Straßenoberkante im Zufahrtsbereich, nicht überschreiten.
- 5.2 Die Wandhöhe darf max. 5,70 m, gemessen von der unter 5.1 festgesetzten Oberkante des Erdgeschoßrohfußboden bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, betragen.

6 Gestaltung Wohngebäude

- 6.1 Die Hauptfirstrichtung verläuft in Gebäudelängsrichtung.
- 6.2 Als Dachform für Hauptgebäude ist nur ein symmetrisches Satteldach zulässig.
- 6.3 Die Dachneigung muß betragen: - bei eingeschossigen Gebäuden (E+D) zwischen 38° und 42°
- bei zweigeschossigen Gebäuden (E+1) zwischen 30° und 35°
- 6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.5 Dachflächenfenster sind zulässig. Dachgauben sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Die Summe der Breite aller Öffnungen und Aufbauten am Dach darf je Dachseite maximal 40% der Hauslänge betragen.

- 6.6 Die einzelnen Hausteile von Doppelhäusern sind in einheitlicher Gebäudebreite zu errichten. Sie sind auch hinsichtlich der Dachneigung, der Dacheindeckung und der Traufhöhe einander anzugleichen.
- 6.7 Für Aussenwände sind verputzte, hell gestrichene Wandflächen oder Flächen mit Holzverschalung vorzusehen.
- 6.8 Als Dacheindeckung sind naturrote Ziegeldeckung oder naturrote Dachsteine zulässig.
- 6.9 Gebäudevorbauten (z.B. Wintergärten) 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 eine Gesamtgrundfläche von ca. 12 m² nicht überschreiten.
- 6.10 Alle Ver- und Entsorgungsleitungen wie Wasser, Strom, Telefon usw. sind unterirdisch zu führen.



7 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 7.1  Fläche für Nebenanlagen
- 7.2  Garagenzufahrt / Grundstückszufahrt
- 7.3 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Fläche vor Garagen ist als Stellplatznachweis nicht zulässig.
- 7.4 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der Fläche für Nebenanlagen zulässig.
- 7.5 Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung einander angeglichen werden. Dies gilt nicht für Parzelle Nr.9.
- 7.6 Anstelle von 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. Die Dachneigung darf jedoch auch geringer als die des Hauptgebäudes ausfallen, sie muß jedoch mindestens 12° betragen. Für Garagen und Nebenanlagen sind auch begrünte Pultdächer zulässig.
- 7.7 Für die Befestigung von Grundstückszufahrten sowie der privaten Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.
- 7.8 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren oder einzugrünen.

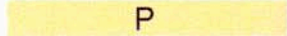
8. Einfriedungen

- 8.1 Straßenseitig sind nur Holzzäune bis 1m Höhe zulässig. Bei Garagenzufahrten ist auf Einzäunungen und auf Tore zu verzichten. Sämtliche Einfriedungen sind sockellos auszuführen.
- 8.2 Kabelverteilerschränke sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und in die Einfriedungen zu integrieren.

9 Verkehrsfläche

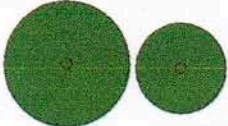



- 9.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 9.2  öffentlich gewidmeter Eigentümerweg gem. Art. 53 Nr. 3 BayStrWG

9.3  Straßenbegrenzungslinie

9.4  Parkplatz (Fläche zum Parken im kombinierten Park/Grünstreifen).



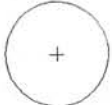
9.5 Für die Befestigung von öffentlichen Stellplätzen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.

10 Grünordnung

- 10.1  zu pflanzende Bäume I. oder II. Wuchsklasse, gemäß Artenlisten 10.8 und 10.9
- 10.2  private Grünflächen, zu begrünen und bepflanzen gemäß Pkt. 10.6
- 10.3  öffentliche Grünflächen, zu begrünen und bepflanzen gemäß Pkt. 10.5
- 10.4  Straßenbegleitgrün, zu begrünen und bepflanzen gemäß Pkt. 10.5
- 10.5 Die öffentliche Grünfläche und das Straßenbegleitgrün sind als extensive Wiesenfläche anzulegen und gem. Pkt. 10.1 gem. Artenliste unter Pkt. 10.8 mit Bäumen I. Wuchsordnung zu bepflanzen.
- 10.6 Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und mit überwiegend heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. Artenlisten Pkt. 10.8 bis 10.10. zu bepflanzen. In den Parzellen 1-8 ist jeweils mind. 1 Baum, in den Parzellen 9-13 sind jeweils mind. 3 Bäume, einschließlich der zeichnerisch festgesetzten Bäume, zu pflanzen. Zulässig sind heimische standortgerechte Laubbäume I. bzw. II. Wuchsklasse und Obstbäume. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen des Bebauungsplanes zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 10.7 Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume sind ausschließlich als Hochstämme, 3xv, mB zulässig.
Mindestpflanzgrößen auf Privatgrund 16-18 cm Stammumfang;
auf öffentlichem Grund 18-20 cm Stammumfang. Abweichend davon sind Obstbäume als handelsübliche, dreijährige Qualität zulässig.
- 10.8 Artenliste Bäume I. Wuchsklasse (Höhe >20,00 m)
- | | |
|---------------------|--------------|
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Quercus robur | Stiel-Eiche |
| Tilia cordata | Winter-Linde |
| Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |
- Koniferen sind nicht zugelassen.
- 10.9 Artenliste Bäume II. Wuchsklasse (Höhe <20,00 m)
- | | |
|------------------|---------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
- Obstbäume in Sorten
Koniferen sind nicht zugelassen.
- 10.10 Artenliste Sträucher, v.Sträucher, oB, 60-100
- | | |
|--------------------|---------------------|
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Blut-Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuß |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rosa arvensis | Feld-Rose |
| Rosa canina | Hecken-Rose |
| Sambucus nigra | Schwarzer Hollunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |

- 10.11 Müllsammelbehälter und Gerätehäuser sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 10.12 Anfallendes, unbelastetes Niederschlagswasser ist bei geeigneter Bodenbeschaffenheit zu versickern. Bei der Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den einzelnen Parzellen sind die Vorschriften der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadloze Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV)" und die "Technischen Regeln zur schadlozen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)" zu beachten.
- 10.13 Für nicht bebaute Flächen innerhalb des Bauraumes gelten die angrenzenden grünordnerischen Festsetzungen entsprechend.
- 10.14 Von den Festsetzungen der Grünordnung kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, sofern die grünordnerische Zielsetzung gewahrt bleibt und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

B Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 3  vorgeschlagener Baumstandort
- 4 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
- 5 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Fahrenzhausen anzuschliessen.
- 6 Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der An- und Abflugkorridore des Verkehrsflughafen München. Mit entsprechenden Lärmimmissionen ist zu rechnen. Bei der Planung und Bauausführung von Wohngebäuden ist in besonderer Weise auf die Optimierung der Schalldämmung aller Aussenbauteile zu achten.
- 7 Bei grenzständigen Garagen oder überdachten Fahrzeugunterständen nach den Ziffern A.7.5 und A.7.6 sind die Anforderungen der Garagenverordnung (GaV) einzuhalten."
- 8 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.
- 9 Die Planzeichnung ist zur Massentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Masshaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.