

Gemeinde **Fahrenzhausen**  
Lkr. Freising

Bebauungsplan **Bachenhausen - Ost**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des Öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle - Umlandstraße 5, 80336 München  
Az.: 610-41/ 2-26 Bearb.: Stei

Grünordnung Landschaftsarchitekt Helge Köckert  
Kirchbergstraße 5, 85402 Kranzberg  
(bis Fassung 10.04.2006)  
und  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Christoph Goslich,  
Wolfgangstraße 20, 86911 Dießen - St. Georgen  
(ab Fassung 02.08.2010)

Plandatum 02.01.2006  
10.04.2006  
02.08.2010  
20.12.2010

Die Gemeinde Fahrenzhausen erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO, der Baunutzungsverordnung - BauNVO, § 3 Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

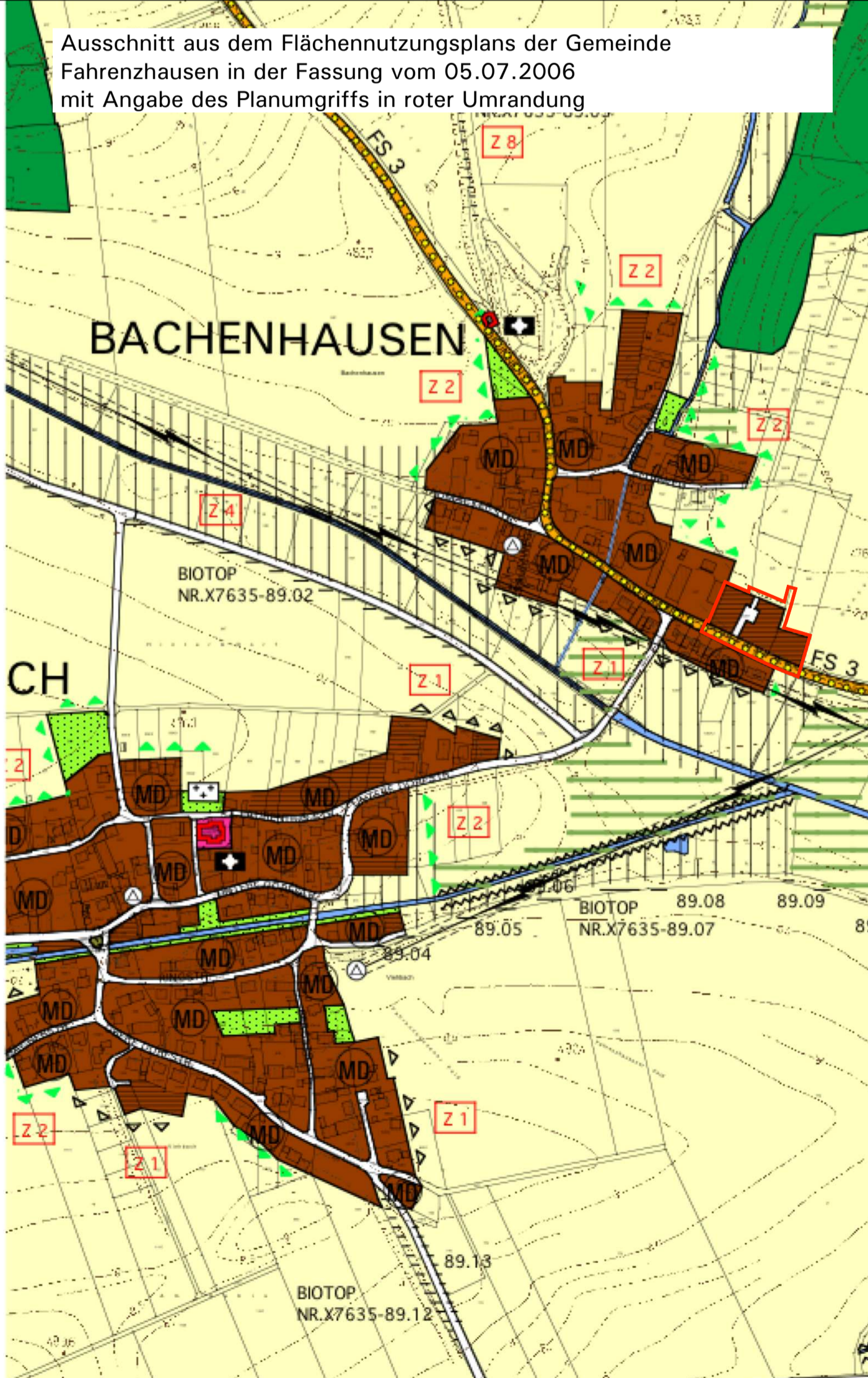
### Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
    - 1.1 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
  - 2 Art der baulichen Nutzung
    - 2.1 Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 5 Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet festgesetzt.
    - 2.2 Von der allgemeinen Zulässigkeit sind Betriebe gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 (Hotels und Gaststätten) und Nr. 9 (Tankstellen) ausgeschlossen.
    - 2.3 Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.
  - 3 Maß der baulichen Nutzung
    - 3.1 zulässige Grundfläche für Hauptgebäude in Quadratmetern als Höchstmaß
    - 3.2 Auf den Bauparzellen 1 bis 8 ist nur eine Wohneinheit je Parzelle zulässig.
    - 3.3 Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür nach A.7.1 festgesetzten Flächen sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
    - 3.4 **E+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 1 Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (als Vollgeschoss) zulässig
    - 3.5 **II+D** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier höchstens 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) zulässig
  - 4 Überbaubare Grundstücksfläche
    - 4.1 Baugrenze
    - 4.2 Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

- 5 Höhenlage der Gebäude
  - 5.1 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf 0,30 m, gemessen von der natürlichen Geländeoberkante, jeweils an der Nordseite der Gebäude, nicht überschreiten.
  - 5.2 Die Wandhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung (E+D) höchstens 3,90 m, bei zweigeschossiger Bebauung (II+D) höchstens 6,10 m, gemessen von der unter A.5.1 festgesetzten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenseite der Dachhaut, betragen.
- 6 Bauliche Gestaltung
  - 6.1 Hauptfirstrichtung
  - 6.2 Als Dachform für Hauptgebäude ist nur das Satteldach zulässig.
  - 6.3 Die Dachneigung muss betragen:
    - bei eingeschossigen Gebäuden (E+D): 38° - 42°
    - bei zweigeschossigen Gebäuden (II+D): 30° - 35°
  - 6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig.
  - 6.5 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 40% der Hauslänge betragen.
  - 6.6 Die einzelnen Hausteile von Doppelhäusern sind in einheitlicher Gebäudebreite und -tiefe zu errichten. Sie sind auch hinsichtlich der Dachneigung, der Dachdeckung und der Traufhöhe einander anzugleichen.
  - 6.7 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.
  - 6.8 Gebäudevorbauten (z.B. Wintergärten) sind innerhalb des BauRaums sowie erdgeschossig 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 12 qm nicht überschreiten.

- 7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen
  - 7.1 Fläche für Garagen
  - 7.2 Garagenzufahrt/Grundstückszufahrt
  - 7.3 Fläche mit Geh- und Fahrrecht dinglich zugunsten der Eigentümer/Nutzungsberechtigten der angrenzenden Garagenanlagen zu sichern
  - 7.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, welche der Unterbringung von Abstellräumen, der Lagerung von Wintervorräten, Abfall- oder Wertstoffbehältern dienen, können auch an anderer Stelle errichtet werde.
  - 7.5 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Fläche vor Garagen ist als Stellplatznachweis nicht zulässig.
  - 7.6 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. Die Dachneigung darf jedoch auch geringer als die des Hauptgebäudes ausfallen, sie muss jedoch mindestens 12° betragen.
  - 7.7 Garagen- und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Kiesbelag), Oberflächenwasser ist zu versickern.
  - 7.8 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzugrünen.
- 8. Einfriedungen / Versorgung / Niederschlagswasser
  - 8.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig, Sockelmauern sind unzulässig
  - 8.2 Kabelverteilerschränke sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.
  - 8.3 Sämtliche Strom- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
  - 8.4 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 schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV)" und die "Technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGNG)" zu beachten.
- 9. Verkehrsflächen
  - 9.1 öffentliche Verkehrsfläche
  - 9.2 Straßenbegrenzungslinie
  - 9.3 verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO)
  - 9.4 öff. gewidmeter Eigentümerweg (Art. 53 BayStrWG)
  - 9.5 Straßenbegleitgrün
  - 9.6 Parkplatz (Fläche zum Parken im öffentlichen Raum)
- 10 Grünordnung
  - 10.1 private Grünfläche
  - 10.2 vorhandene Bäume
  - 10.3 zu pflanzende Bäume
  - 10.4 zu pflanzende Gehölze
  - 10.5 extensive Wiesenengesellschaft
- 10.6 Die als zu pflanzen festgesetzten Bäume, Wuchsklasse I, müssen eine Mindestpflanzgröße von STU 16 - 18 cm aufweisen, Bäume der Wuchsklasse II und Obstbäume eine Mindestpflanzgröße von STU 14 - 16 cm, verpflanzte Sträucher eine Mindestpflanzgröße von 4 Trieben und 60-100 cm Höhe.
- 10.7 Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke sind heimische Laubbäume in Arten und deren Sorten sowie Obst- und Zierobstbäume zulässig. Bei den Sträuhern sind neben heimischen Arten und deren Sorten auch Ziergehölze als Beimischung zulässig.
- 10.8 Pro Bauparzelle ist mindestens ein heimischer Laubbaum mit mindestens Wuchsklasse II oder ein Obstbaum zu pflanzen.
- 10.9 Die Zufahrten zu den Garagen der Parzellen 3 und 4 sind mit Bäumen zu gliedern.
- 10.10 Bei Gehölzen, deren Standort durch Planzeichen gekennzeichnet ist, kann in Ausnahmefällen geringfügig von den Festsetzungen von Lage und Fläche abgewichen werden, sofern die grünordnerische Absicht gewahrt bleibt und öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
- 10.11 Die Fertigstellung der öffentlichen Außenanlagen und die Bepflanzung der privaten Grünflächen und Gärten muss spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen.
- 10.12 Rankgerüste und Sichtschutzzäune zum Straßenraum sind mit immergrünen Schling- und Rankgehölzen zu begrünen. Alternativ sind geschnittene Hecken aus Liguster (Ligustrum vulg.) "Atrovirens") oder Hainbuche (Carpinus betulus) zulässig. Sichtschutzelemente aus Betonfertigteilen sind unzulässig.
- 10.13 Heckenpflanzungen aus Nadelgehölzen wie Thuja (Thuja spec.), Fichte (Picea abies), Hemlocktanne (Tsuga spec.), Eibe (Taxus spec.) sind nicht zulässig.
- 10.14 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Höhe/Tiefe von maximal 0,60 m zulässig.
- 11 Ausgleichsflächen
  - 11.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 12. Immissionsschutz
  - 12.1 südlichste Grenze der Wohngebäude aus Schallschutzgründen
- 13 Vermaßung
  - Maßzahl in Metern, z. B. 13 m



- B Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
  - 2 **628/1** Flurstücksnummer
  - 3 **586/T** Flurstücksnummer, Teilfläche
  - 4 vorgeschlagene Grundstücksteilung
  - 5 lfd. Nummer der geplanten Bauparzellen
  - 6 bestehende Gebäude
  - 7 Höhenlinie mit Angabe der Höhe über Normalnull
  - 8 Die Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
  - 9 Die Beseitigung des Oberflächenwassers im Bereich des öffentlichen Straßengrundes sowie des auf den Bauparzellen nicht versickerbaren und nicht verbrauchbaren Oberflächenwassers wird in einem wasserrechtlichen Verfahren im Rahmen der Straßenplanung geklärt.
  - 10 Auf mögliche Immissionen im Gebiet des Bebauungsplans (Lärm- Geruchs- und Staubimmissionen) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.
  - 11 Auf mögliche Lärmeinwirkungen durch den Flughafen München II, durch die angrenzende Kreisstraße FS 3 und durch eine mögliche spätere Ortsumfahrung von Fahrenzhausen im Zuge der B 13 wird hingewiesen. Auf die Notwendigkeit von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden zur Minderung der Lärmeinwirkungen wird hingewiesen.
  - 12 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.
  - 13 Pflanzempfehlung für alle nach Abschnitt A.10 dieser Satzung festgesetzten Bäume und Sträucher
 

Bäume Wuchsklasse I	
Spitzahorn	- Acer platanoides
Stieleiche	- Quercus robur
Winterlinde	- Tilia cordata
Bäume Wuchsklasse II	
Feldahorn	- Acer campestre
Sandbirke	- Betula pendula
Hainbuche	- Carpinus betulus
Eberesche	- Sorbus aucuparia
Wildkirsche	- Prunus avium
Obstbäume in regionaltypischen Sorten	
Sträucher	
Feisenbirne	- Amelanchier canadensis
Kornelkirsche	- Cornus mas
Hartriegel	- Cornus sanguinea
Haselnuß	- Corylus avellana
Heckenkirsche	- Lonicera xylosteum
Pfeifenstrauch	- Philadelphus coronarius
Wildrosen	- Rosa spec.
Holunder	- Sambucus nigra
Flieder	- Syringa i. S.
und andere Wild- und Ziersträucher	
  - 14 Den Bauanträgen bzw. den Anträgen auf Genehmigungsfreistellung ist jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung, wobei die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beachten sind.
  - 15 Sofern bei den Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising unverzüglich zu informieren.
  - 16 Der Bauherr hat vor Baubeginn das Baugrundstück auf eventuelle Vorkommen geschützter Tierarten zu überprüfen.
- Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung  
© LVG Bayern, Stand 2004
- Planfertiger München, den .....
- (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
- Gemeinde: Fahrenzhausen, den .....
- (Rudi Jengkofer, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke**
- 1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 26.11.2001 gefasst und am 30.06.2004 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).  
Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.01.2006 hat in der Zeit vom 20.01.2006 bis 20.02.2006 stattgefunden (§ 233 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB, alte Fassung).  
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 02.01.2006 hat in der Zeit vom 29.05.2006 bis 20.02.2006 stattgefunden (§ 233 i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB, alte Fassung).  
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 10.04.2006 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.04.2006 hat in der Zeit vom 29.05.2006 bis 28.06.2006 stattgefunden (§ 233 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB, alte Fassung).  
Die erneute öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 02.08.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 02.08.2010 hat in der Zeit vom 11.11.2010 bis 10.12.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).  
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 20.12.2010 wurde vom Gemeinderat am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).  
Fahrenzhausen, den .....
- (Siegel) (Rudi Jengkofer, Erster Bürgermeister)
- 2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 20.12.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Fahrenzhausen, den .....
- (Siegel) (Rudi Jengkofer, Erster Bürgermeister)