

Gemeinde **Fahrenzhausen**
Lkr. Freising

Bebauungsplan **Gesseltshausen - Nordwest**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des Öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/ 2-32 Bearb.: Stei

Grünordnung Schegk Landschaftsarchitekten BDLA
Am Pfanderling 4
85778 Haimhausen

Plandatum 21.08.2009
03.09.2010
28.02.2011
16.05.2011

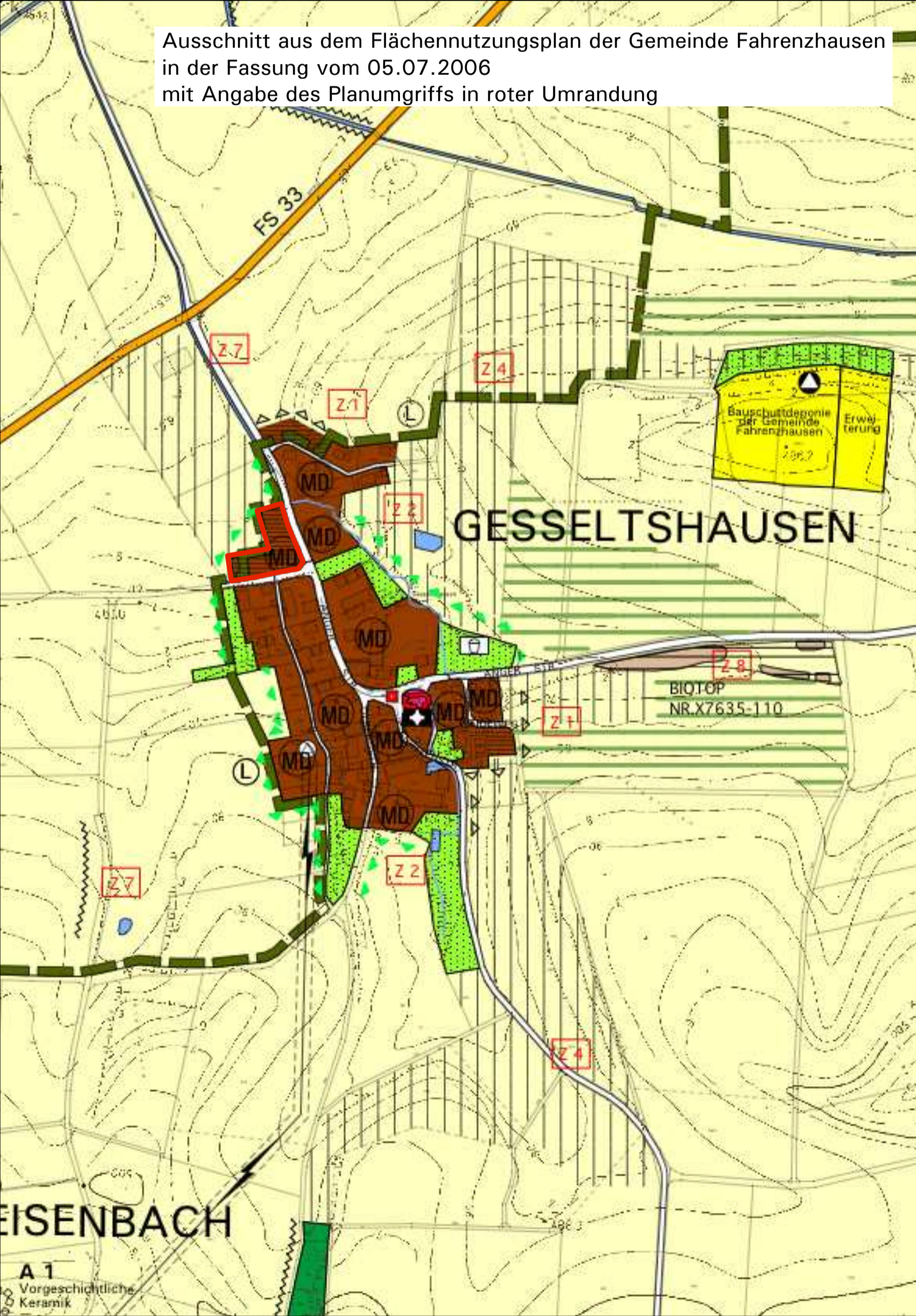
Die Gemeinde Fahrenzhausen erlässt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8ff. Baugesetzbuch - BauGB, Art. 81 Bayerische Bauordnung - BayBO, der Baunutzungsverordnung - BauNVO, § 3 Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diesen Bebauungsplan als

Satzung.



8. Einfriedungen / Versorgung / Niederschlagswasser
- 8.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig, Sockelmauern sind unzulässig. Kabelverteilerschränke sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.
- 8.2 Sämtliche Strom- und Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 8.3 Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist bei geeigneter Bodenbeschaffenheit auf den jeweiligen Baugrundstücken 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 (TRENKW)" zu beachten.
- 9 Verkehrsflächen
- 9.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 9.2 Straßenbegrenzungslinie
- 9.3 Straßenbegleitgrün
10. Aufschüttungen
- 10.1 max. Begrenzung der Aufschüttungen auf den Baugrundstücken
- 10.2 Im Bereich zwischen der Straße und max. Begrenzung der Aufschüttung sind Aufschüttungen bis maximal auf das jeweilige Straßenniveau an der Grundstücksgrenze zur Straße zulässig. Entstehende Böschungen sind zu bepflanzen und dürfen nur unvermörtelt befestigt werden (mit Trockenmauern, Gabionen o.ä.).
- 11 Grünordnung
- 11.1 private Grünfläche
- 11.2 zu pflanzende Bäume
- 11.3 zu pflanzende Sträucher
- 11.4 Im öffentlichen Verkehrsraum sind auf den festgesetzten Standorten Bäume 2. Ordnung der folgenden Arten zu pflanzen:
- | | | |
|------------------|---|--------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
- 11.5 Pflanzbindung für die ungebauten Flächen der Baugrundstücke
Je Grundstück ist mindestens 1 Baum gem. Liste A.11.6 bzw. Liste A.11.7 zu pflanzen. Die zur Ein- und Durchgrünung im Plan dargestellten Bäume auf den Privatgrundstücken können angerechnet werden.
- 11.6 Nördlicher Ortsrand
Am nördlichem Rand des Baugebietes wird ein Pflanzstreifen als neue Ortsrandeingrünung angelegt und mit Arten aus folgender Liste bepflanzt:
- | | | |
|--------------------|---|---------------|
| Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Populus nigra | - | Schwarzpappel |
- 11.7 Westlicher Ortsrand
An den westlichen Grundstücksgrenzen des Plangebietes sind innerhalb der Grundstücke Obstbäume folgender Arten gemäß Plan zu pflanzen:
- | | | |
|----------------------------|---|------------------|
| Prunus avium 'Plena' | - | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia 'edulis' | - | Esbare Eberesche |
| Pyrus in heimischen Sorten | - | Birne |
| Malus in heimischen Sorten | - | Apfel |
- 11.8 Die Wandflächen an den Garagen und Carport-Wände sind zu begrünen mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen folgender Arten:
- | | | |
|-----------------------------|---|-------------|
| Hedera helix | - | Efeu |
| Lonicera henryi | - | Geißblatt |
| Parthenocissus quinquefolia | - | Wilder Wein |
- 11.6 Die Begrünung des Plangebietes muss spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung des letzten BA ausgeführt sein.
12. Wasserhaushalt, Wasserwirtschaft
- 12.1 Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Sickerpflaster, Pflaster mit begrünten Fugen oder Splittfugen, Schotterterrassen etc.. Diese sind mit Rinnen und Sinkkästen als Notüberläufe mit Anschluss an Sickeranlagen zu versehen.
- 13 Erhalt und Schutz von bestehender Fauna und Flora
- 13.1 Zum Schutz der Fauna, insbesondere der Vogelwelt ist die Bauferberäumung im Winterhalbjahr außerhalb der Brut- und Nistzeiten, d.h. nicht zwischen dem 01. März und dem 30. September d.J durchzuführen.
- 14 Vermaßung
- Maßzahl in Metern, z. B. 13 m
- B Nachrichtliche Übernahme
1. Landschaftsschutzgebiet gem. Art 12 Bay NatSchG

- C Hinweise
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
- 2 1069 Flurstücksnummer
- 3 vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 4 lfd. Nummer der geplanten Bauparzellen
- 5 bestehende Gebäude
- 6 Höhenkote lt. Einmessung
- 7 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sollten nicht nach Westen orientiert werden.
- 8 Die Bauvorhaben sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.
- 9 Auf mögliche Immissionen im Gebiet des Bebauungsplans (Lärm- Geruchs- und Staubimmissionen) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.
- 10 Auf mögliche Lärmeinwirkungen durch den Flughafen München II sowie durch die ca. 830 m entfernte Autobahn BAB A 99 wird hingewiesen. Auf die Notwendigkeit von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden zur Minderung der Lärmeinwirkungen wird hingewiesen.
- 11 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.
- 12 Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising unverzüglich zu informieren.
- 13 Hinweise zur Grünordnung
- Die Bauparzellen bilden einen neuen Ortsrand im Nordwesten der Ortslage Gesseltshausen im Übergang zur freien Landschaft des Ampertals hin. Auf den Grundstücken sollten daher vermehrt standortgerechte Gehölze folgender heimischer Arten gepflanzt werden :
- | | | |
|---------------------|---|---------------------|
| Acer campestre | - | Feldahorn |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | - | Haselnußstrauch |
| Crataegus. monogyna | - | Weißdorn |
| Euonymus europaea | - | Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - | Schlehdorn |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| Rhamnus cathartica | - | Faulbaum |
| Rosa canina | - | Hundsrose |
| Rosa rubiginosa | - | Zaunrose |
| Syringia vulgaris | - | Gemeiner Flieder |
| Viburnum lantana | - | Wolliger Schneeball |
- Pflanzqualität: Wurzelware, 2x v, 60 bis 100, 100 - 150 cm, je nach Art
- Kartengrundlage: digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LVG Bayern ; Stand 2009
- Planfertiger: München, den
- Gemeinde: Fahrenzhausen, den
- (Rudi Jengkofer, Erster Bürgermeister)
- Verfahrensvermerke
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 29.06.2004 und am 06.04.2009 gefasst und am 24.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Bürger zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.05.2009 hat in der Zeit vom 28.05.2009 bis 29.06.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 20.05.2009 hat in der Zeit vom 03.06.2009 bis 29.06.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 28.02.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 28.02.2011 hat in der Zeit vom 24.03.2011 bis 26.04.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 16.05.2011 wurde vom Gemeinderat am 06.06.2011 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Fahrenzhausen, den
- (Siegel) (Rudi Jengkofer, Erster Bürgermeister)
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 16.06.2011; 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 16.05.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Fahrenzhausen, den
- (Siegel) (Rudi Jengkofer, Erster Bürgermeister)



- A Festsetzungen
- 1 Geltungsbereich
- 1.1 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Bauland ist gem. § 5 BauNutzungsverordnung (BauNVO) 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.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Die Grundfläche für das Hauptgebäude (ohne unselbstständige Gebäudeteile) darf höchstens 125 m² je Bauraum betragen.
- 3.2 Unselbstständige Gebäudeteile wie z.B. Terrassen, Balkone Hauseingangsüberdachungen usw. sind außerhalb der Baugrenzen und über die Festsetzung A.3.1. hinausgehend zulässig, soweit sie zusammen eine Grundfläche von 18 m² nicht überschreiten.
- 3.3 Gebäudevorbauten am Hauptgebäude (wie z.B. Wintergärten, Erker usw.) sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie nur erdgeschossig ausgeführt werden, nicht tiefer als 2,5 m sind. Sie dürfen die unter A.3.1 festgelegte Grundfläche um insgesamt bis zu 12 m² überschreiten.
- 3.4 Für bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die in A.3.1 festgesetzte Grundfläche um max. 125 % überschritten werden. Die Festsetzung A.3.1 bleibt davon unberührt.
- 3.5 Je Bauraum / Bauparzelle sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
- 3.6 I+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier höchstens 1 Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (als Vollgeschoss) zulässig
- 3.7 Die Belichtung von Räumen im Untergeschoss ist bis auf die Höhe des natürlichen Geländes zulässig. Sollten sich aufgrund der gegebenen Geländesituation durch die Belichtungsmöglichkeiten im Untergeschoss ein Vollgeschoss ergeben, so wird dies für zulässig erklärt.
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Baugrenze Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen bestimmt.
- 4.2 Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 4.3 Im gesamten Bebauungsplangebiet gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art 6 Bayerische Bauordnung (BayBO)

- 5 Höhenlage der Gebäude
- 5.1 festgesetzte Höhenlage des Garagenvorplatzes in Meter über Normalnull
- Die festgesetzte Höhenlage des Garagenvorplatzes darf zur Entwässerung im erforderlichen Umfang unter- bzw überschritten werden.
- 5.2 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf maximal 0,30 m über der auf dem jeweiligen Garagenvorplatz festgesetzten Höhenkote (Festsetzung A.5.1) liegen.
- 5.3 Die Wandhöhe darf an der der Straße zugewandten Hausseite höchstens 4,20 m, gemessen von der unter A.5.2 festgesetzten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenseite der Dachhaut, betragen.
- 6 Bauliche Gestaltung
- 6.1 Die Hauptfirstrichtung muss in Gebäudelängsrichtung verlaufen
- 6.2 Als Dachform für Hauptgebäude ist nur das Satteldach zulässig.
- 6.3 Die Dachneigung muss zwischen 35° - 42° betragen.
- 6.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig. Die Summe der Breite aller Öffnungen und Aufbauten am Dach darf je Dachseite maximal 40% der Hauslänge betragen.
- 6.5 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 oder schwarzer Farbe.
7. Garagen, Stellplätze
- 7.1 Fläche für Garagen und Carports Die Grundfläche für Garagen und Carports darf höchstens 50 m² betragen
- 7.2 Fläche für KFZ-Stellplätze
- 7.3 Grundstückszufahrten Die Grundstückszufahrten müssen wasserdurchlässig gestaltet werden
- 7.4 Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig. Ansonsten gelten die nach A.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; ausgenommen davon sind begrünte Dächer.
- 7.5 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Fläche vor Garagen ist als Stellplatznachweis nicht zulässig.