

Gemeinde **Fahrenzhausen**
Lkr. Freising

Bebauungsplan **Kammerberg - Nordwest**

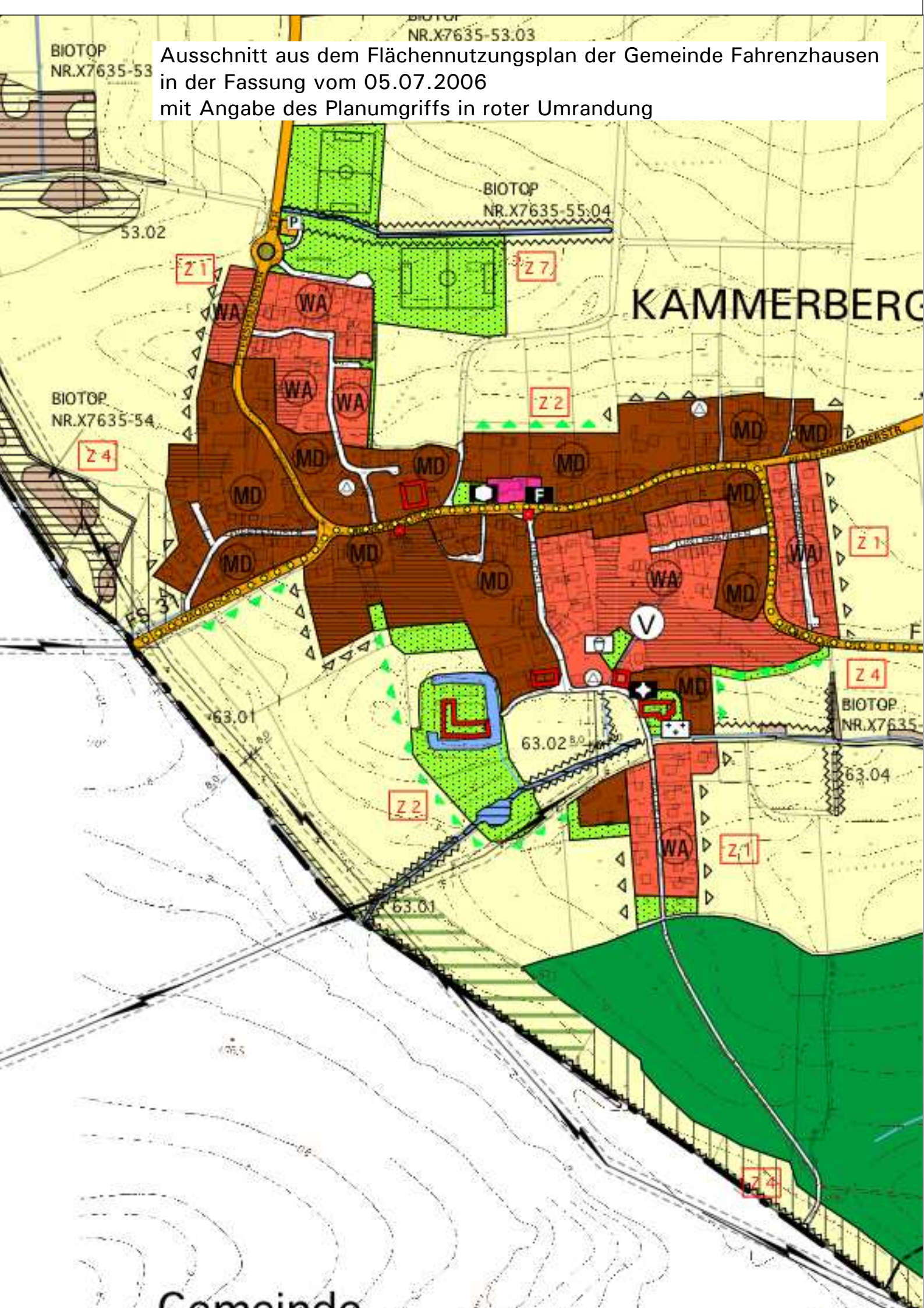
Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des Öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle - Arnulfstraße 60, 80335 München
Az.: 610-41/ 2-34 Bearb.: Stei

Grünordnung Landschaftsarchitekt I. Schegk
Am Pfänderling 4
85778 Haimhausen

Plandatum 25.02.2010
08.12.2010
16.05.2011
25.07.2011

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

Satzung.



Kammerberg



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
1.1 Grenze der räumlichen Geltungsbereiche
- 2 Art der baulichen Nutzung
2.1. Das Bauland ist gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
2.2 Von der allgemeinen Zulässigkeit sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Läden, Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
3.1 max. zulässige Grundfläche für das Hauptgebäude (ohne unselbstständige Gebäudeteile) hier 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 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier höchstens 1 Vollgeschoss und ein Dachgeschoss (als Vollgeschoss) zulässig
- 4 Überbaubare Grundstücksfläche
4.1 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 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche an der Nordostecke des jeweiligen Bauraums liegen.
5.2 Die Wandhöhe darf höchstens 4,20 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 Hauptfstrichtung
6.2 Als Dachform für Hauptgebäude ist nur das Satteldach zulässig.
6.3 Die Dachneigung muss zwischen 35° - 42° betragen.
6.4 Dachanschnitte 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 geschlammtes 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.
6.6 Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern dürfen nicht ausschließlich zur Kreisstraße FS 3 orientiert werden.
7. Garagen, Stellplätze
7.1 Fläche für Garagen und Carports
Die Grundfläche für Garagen und Carports darf auf den Parzellen 1, 2, 4 und 5 höchstens 50 m², auf Parzelle 3 höchstens 72 m² betragen.
7.2 Grundstückszufahrten
Die Grundstückszufahrten müssen wasserdurchlässig gestaltet werden
7.3 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. Flachdächer sind zulässig, wenn sie begrünt werden.
7.4 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Fläche vor Garagen ist als Stellplatznachweis nicht zulässig.
8. Einfriedungen / Versorgung / Niederschlagswasser
8.1 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,4 m zulässig, Sockelmauern im Zusammenhang mit Einfriedungen 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 (TREGNGW)" zu beachten.

- 9 Verkehrsflächen
9.1 öffentliche Verkehrsfläche
9.2 Straßenbegrenzungslinie
9.3 Straßenbegleitgrün
10 Grünordnung
10.1 private Grünfläche
10.2 zu pflanzende Bäume
10.3 vorhandene Gehölze
10.4 zu pflanzende Gehölze
- 10.5 Pflanzbindung ungebauten Flächen der Baugrundstücke:
Je Grundstück ist mindestens 1 Baum gem. Listen 10.6 bzw. Liste 10.7 zu pflanzen. Die zur Ein- und Durchgrünung im Plan dargestellten Bäume auf den Privatgrundstücken können angerechnet werden.
- 10.6 Westlicher Ortsrand
An den westlichen Grundstücksgrenzen des Plangebietes sind innerhalb der Grundstückse Obstbäume folgender Arten gemäß Plan zu pflanzen:
Prunus avium 'Plena' - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia 'edulis' - Essbare Eberesche
Pyrus in heimischen Sorten - Birne
Malus in heimischen Sorten - Apfel
Pflanzqualität: Hochstamm STU 14-16 cm oder Stammbusch H 200-300 cm
- 10.7 Nördlicher Ortsrand
Zwischen nördlichem Rand des Baugebietes und dem Kreisverkehr wird eine straßenbegleitende Grünstruktur angelegt. Sie ist mit Arten aus folgender Liste zu bepflanzen:
Prunus avium - Vogelkirsche
Pyrus in Sorten - Birne
Pflanzqualität Bäume: Hochstamm, 3xv, STU 16-18 cm
Prunus spinosa - Schlehdorn
Crataegus spec. - Weißdorn
Rhamnus cathartica - Faulbaum
Rosa canina - Kartoffelrose
Berberis vulgaris - Berberitze
Cornus spec. - Hartriegel
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Carpinus Betulus - Hainbuche
Pflanzqualität Sträucher: 2xv, min. 3 Tr., 60-100 cm
- 10.8 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
- 10.9 Die Begrünung des Plangebietes muss spätestens 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung des letzten BA ausgeführt sein.
12. Wasserhaushalt, Wasserversorgung
12.1 Öffentliche und 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 Der bestehende Feldrain auf der Böschung zur Petershausener Straße ist zu erhalten.
13.2 Zum Schutz der Fauna, insbesondere der Vogelwelt ist die Baufeldberäumung 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, hier z.B. 13 m
- B Hinweise**
1 bestehende Grundstücksgrenze
2 512 Flurstücksnummer
3 vorgeschlagene Grundstücksteilung
4 1 lfd. Nummer der geplanten Bauparzellen
5 bestehende Gebäude
6 483.50 Höhenlinien mit Angabe der Höhe über Normalnull
7 bestehende Hangkante
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 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.
- 11 Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising unverzüglich zu informieren.
- 12 Hinweise zur Grünordnung
Die Bauparzellen bilden einen neuen Ortsrand im Nordwesten der Ortslage Kammerberg im Übergang zur freien Landschaft 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
Rosa canina - Hundrose
Rosa rubiginosa - Zaubrose
Syringa vulgaris - Gemeiner Flieder
Viburnum lantana Wolliger - Schneeball
Pflanzqualität: Wurzelware, 2x v, 60 bis 100, 100 - 150 cm, je nach Art
Die bestehende Hecke zur Petershausener Straße sollte aus Sträuchern dieser Arten oder aus den o.g. Listen ergänzt werden.
- 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 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 25.02.2010 hat in der Zeit vom 11.03.2010 bis 12.04.2010 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 25.02.2010 hat in der Zeit vom 02.03.2010 bis 12.04.2010 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 16.05.2011 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 16.05.2011 hat in der Zeit vom 10.06.2011 bis 11.07.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 25.07.2011 wurde vom Gemeinderat am 01.08.2011 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 25.07.2011 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Fahrenzhausen, den
- (Siegel) (Rudi Jengkofer, Erster Bürgermeister)