

# BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## "Erweiterung Gewerbegebiet Großnöbach"

GEMEINDE  
LANDKREIS  
REG:BEZIRK

FAHRENZHAUSEN  
FREISING  
OBERBAYERN

### PRÄAMBEL

Aufgrund §§ 1 bis 4 sowie §§ 8 ff. Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.02.2012 (GVBl. S.30) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011, sowie der Baunutzungsverordnung -BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie des Art. 4 des Bayer. Naturschutzgesetz - BayNatSchG- i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.02.2011, (GVBl. S. 81), erlässt die Gemeinde Fahrenzhausen diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Fassung vom 06.02.2012



Landshut, den 12.11.2012

Dipl.-Ing. Eckhard Emmel

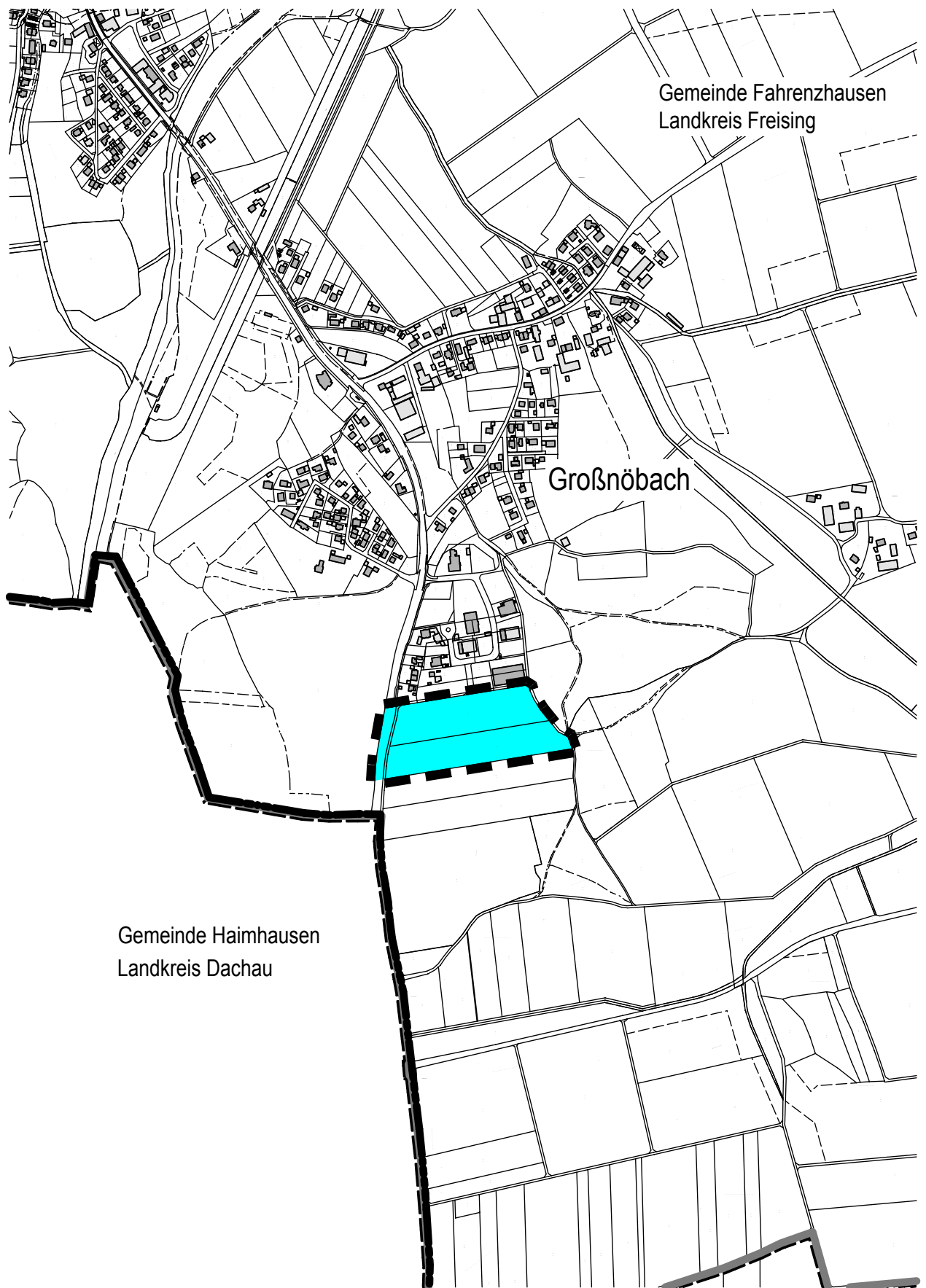
Entwicklung und  
Gestaltung  
von Landschaft

E G L

Plan. Nr. 021109.401  
Maßstab 1:1000  
Vorentwurf: 06.04.2011  
Entwurf: 05.12.2011

Neustadt 452  
84028 Landshut  
Tel. 0871-92393-0  
Fax 0871-92393-18

# ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000

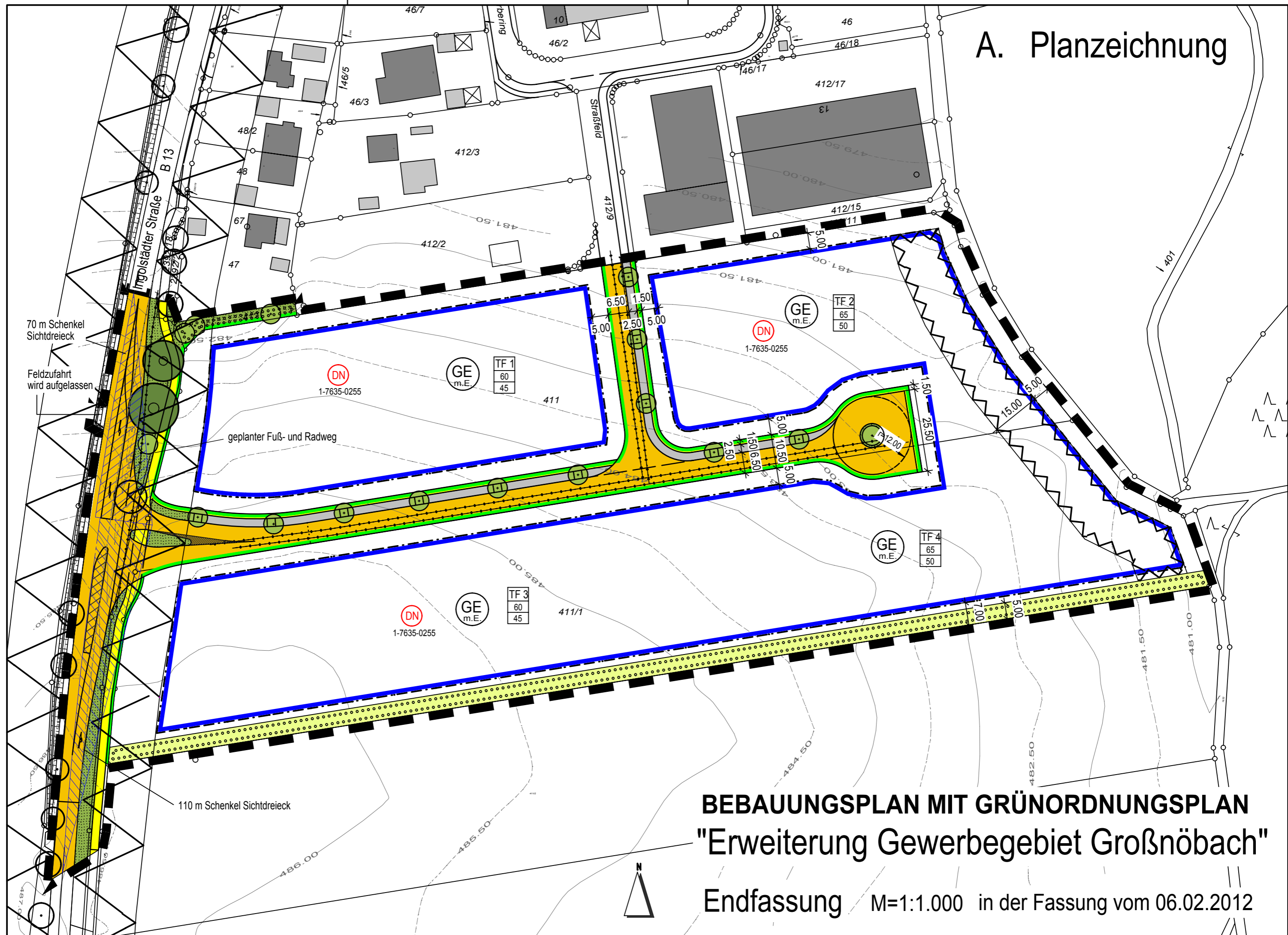


Gemeinde Fahrenzhausen  
Landkreis Freising

Großnöbich

Gemeinde Haimhausen  
Landkreis Dachau

# A. Planzeichnung




## BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "Erweiterung Gewerbegebiet Großnöbach"

Endfassung M=1:1.000 in der Fassung vom 06.02.2012

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

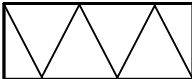
- 1.1  Gewerbegebiet nach Par. 8 BauNVO mit Einschränkungen  
Einschränkungen gemäß textlichen Festsetzungen  
Punkt D.1.2 und D.7

### 2. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 2.1  Baugrenze

### 3. VERKEHRSFLÄCHEN: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche


- 3.2  anbaufreie Zone zur B13, unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße sind unzulässig.

- 3.3  Strassenbegrenzungslinie

### 4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)


- 4.1  Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

- 4.2  Private Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandeingrünung

- 4.3  zu erhaltender Baum,

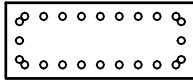
- 4.4  zu entfernender Baum,

- 4.5  zu pflanzender Baum, öffentlich

- 4.6  zu pflanzender Baum, privat,  
in der Lage innerhalb der einzelnen Parzellen verschiebbar

## B. Festsetzungen durch Planzeichen

4.7



Private Grünfläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

5.

### SONSTIGE PLANZEICHEN.

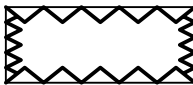
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

5.1



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5.2



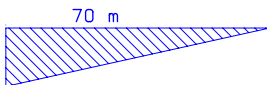
Abstandszone zum Waldrand (Fallbereich), bauen hier nur unter besonderen Sicherheitsbedingungen gestattet (siehe Punkt D.3.3)

5.3

TF 1
60
45

Teilfläche mit Nummer für die Emissionskontingentierung im Plangebiet und zulässige Emissionskontingente in dB(A); oben: tags (hier 60dB(A)), unten: nachts (hier 45dB(A)) gemäß schalltechnischer Untersuchung vom 01.07.2011

5.4



Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge in Metern, z.B. 70m

## C. Hinweise durch Planzeichen

### 10. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

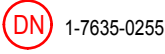
10.1  Bestehende Grundstücksgrenze


10.2  Flurstücks-Nummern

10.3  vorhandene Gebäude

### 11. KENNZEICHNUNGEN:

11.1  Maßzahlen (in Meter)

11.2  Bodendenkmal Nr. 1-7635-0255, obertägig nicht sichtbar.  
(Nachrichtliche Übernahme)  
Bei Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Grundstücksflächen ist eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderlich.

11.3  Gehölze außerhalb des Geltungsbereichs  
des Bebauungsplanes

11.4  Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

# D. Festsetzungen durch Text

## D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

D.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Gewerbegebiet (GE)" gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

D.1.2 Zulässig sind nur:

- Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

## D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das GE (Gewerbegebiet) 0,6 .

D.2.2 Die traufseitige Wandhöhe gemessen zwischen Oberkante Rohfussboden und Schnittpunkt Oberkante Dachaussehnhaut, bergseitig an der höchsten Stelle gemessen, darf 8,00 m nicht überschreiten.

Bei evtl. entstehenden, betriebszugehörigen Wohngebäuden darf die zulässige traufseitige Wandhöhe 6,30 m höchstens betragen.

## D.3 BAUWEISE, ABSTANDSFLÄCHEN

D.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

D.3.2 Unabhängig von den festgelegten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.

D.3.3 Zum Waldrand im Osten ist eine Abstandsfläche von 20 m Tiefe als Fallbereich der Bäume einzuhalten. Innerhalb der Abstandsfläche müssen bauliche Anlagen einen entsprechend starken Ausbau (statische Ausbildung) zum Schutz vor fallenden Bäumen erhalten.

Zum Schutz vor Waldbrand sind in einem Abstand von 100 m vom Waldrand bei funkenproduzierenden Heizungen Funkenfänger einzubauen.

D.3.4 Gestaltung des Geländes:

Die zum Anschluss an das vorhandene Gelände notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeverlaufs sind bis zu maximal 100cm Höhe zulässig.

Grundsätzlich ist zu beachten, dass Abgrabungen und Aufschüttungen nur zulässig sind, wenn die Stabilität des angrenzenden Bodens und /oder von Bauteilen nicht gefährdet ist.

## D.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG

D.4.1 Dachform und Dachneigung:

Betriebsgebäude:

symmetrisches Satteldach mit 10° - 15° Dachneigung zulässig, ausnahmsweise Pultdach bis max. 15° Dachneigung .

Gekrümmte Dachformen (z.B. Tonnen oder Schalen) sind unzulässig.



# D. Festsetzungen durch Text

- Betriebszugehörige Wohngebäude:  
symmetrisches Satteldach mit 10° - 15° Dachneigung zulässig,  
ausnahmsweise 38° - 42° Dachneigung .
- D.4.2 Dachfarben: Zulässig sind dunkle, nicht glänzende Farbtöne (rot oder braun) .
- D.4.3 Dachaufbauten: Lichtbänder oder sog. Sheds sind bis zu einer Höhe von 1,50m über der Dachhaut zulässig.
- D.4.4 Dacheinschnitte, Dachgauben, Zwerchgiebel: Dacheinschnitte, Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig.
- D.4.5 Fassaden: Die Fassaden sind spiegel frei zu gestalten.  
Als Fassadenfarben sind nur helle, gedeckte nicht glänzende Farben zulässig.
- D.4.6 Aussenwerbung: Werbeeinrichtungen sind in der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 6 FStrG nicht zulässig.  
Außerhalb dieser Zone bedürfen Werbeeinrichtungen ab einer Größe von 4 m<sup>2</sup> der Genehmigung. Größe und Art der Werbeanlagen sind in den Bauanträgen nachzuweisen.  
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung und an den Gebäuden nur unterhalb der Traufhöhe zulässig, soweit sie das Orts- und Straßenbild nicht stören. Überdachreklamen sind unzulässig.  
Beleuchtungen und Werbeanlagen sind so zu installieren, dass eine Blendwirkung auf die B 13 (Ingolstädter Straße) ausgeschlossen ist.  
Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Farbmischungen und Wechsellicht unzulässig. Leuchtreklamen sind mit einer Nachtabschaltung zu versehen.  
Flächenhafte Fassadenausleuchtungen sind generell unzulässig.
- D.5 GARAGEN, NEBENGEBÄUDE
- D.5.1 Zwischen einem Garagator bzw. einer Grundstückszufahrt und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,50m als Stauraum zur Straße hin nicht eingezäunt freigehalten werden.
- D.5.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- D.6 VERKEHRSFLÄCHEN, STELLPLÄTZE
- D.6.1 Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach Art. 47 der Bayerischen Bauordnung.  
Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.  
Die erforderliche Gesamtstellplatzanzahl ist im Eingabeplan nachzuweisen und auf den jeweiligen Grundstücken nach Anzahl und Lage darzustellen.
- D.6.2 Die Flächen für die Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen.  
z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Fugen.



# D. Festsetzungen durch Text

## D.6.3 Sichtdreiecke:

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensovienig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

## D.7 IMMISSIONSSCHUTZ

D.7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

<b>Emissionskontingente tags und nachts in dB</b>		
<b>Teilfläche</b>	<b>LEK, tags</b>	<b>LEK, nachts</b>
TF 1	60	40
TF 2	65	50
TF 3	60	45
TF 4	65	50

Die resultierenden Immissionsrichtwertanteile sind nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 nachzuweisen. Die Anwendung der Relevanzgrenze ist ab einer Unterschreitung der Immissionsrichtwerte von 20 dB zulässig.

D.7.2 Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Nov. 1989, Schallschutz im Hochbau vorzusehen.

D.7.3 Beim Neubau oder der wesentlichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Büroräumen und Ähnlichem sind bei Aufenthaltsräumen mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung vorzusehen, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

D.7.4 Die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Betriebswohnungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) ist ausnahmsweise nur an den Gebäudeseiten zulässig, an denen Verkehrslärmpegel von 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts nicht überschritten werden und an denen nachgewiesen werden kann, dass zum Genehmigungszeitpunkt vor den Fenstern der Aufenthaltsräume durch die Lärmimmissionen der Betriebe und Anlagen aus der Nachbarschaft auch unter Ausschöpfung der Emissionskontingente der Nachbarn die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden. Zudem sind nachts schutzbedürftige Räume, deren lüftungstechnisch notwendige Fenster Lärmpegel >50 dB(A) ausgesetzt sind, mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten, sofern diese Räume nicht über ein Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

# D. Festsetzungen durch Text

## D.8 EINFRIEDUNGEN

- D.8.1 Zulässig sind Einfriedungen von mind. 1,0m bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante.  
Es sind nur sockellose Einfriedungen zulässig.

Entlang des Waldrandes ist die Einzäunung hinter die Bepflanzung zurückzusetzen und durchgehend zu bepflanzen. Bei Einfriedungen muß zwischen Geländeoberfläche und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten werden, um einen Durchlass für Kleintiere zu ermöglichen.

## D.9 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG

### D.9.1 Öffentliche Grünflächen

- D.9.1.1 Für die zu pflanzende Baumreihe entlang der Erschließungsstraße ist eine einheitliche Art der folgenden Arten zulässig:

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitzahorn
Fraxinus excelsior 'Geessink'	Esche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlsbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde

Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen STU mind. 18-20cm,  
Pflanzung in Pflanzgruben 100x100x80cm

Die Standorte der im Plan festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind entsprechend den Notwendigkeiten (Zufahrten, Sparten) geringfügig zu ändern.

- D.9.1.2 Die Straßenbegleitgrünflächen unter den Hochstämmen und entlang der B 13 sind mit Schotterrasen oder Bodendeckern herzustellen.

- D.9.1.3 Zur Standortoptimierung bei der Pflanzung von Bäumen im Bereich befestigter Flächen und mit eingeschränktem Standraum ist für die Baumgruben und den Wurzelbereich verdichtungs- und unterbaufähiges Bodensubstrat gemäß Typ B ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m<sup>3</sup>, Einbautiefe mind. 100 cm zu verwenden.

- D.9.1.4 Für die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstiger Bepflanzung auf der nordwestlichen Grünfläche stehen folgenden Baum- und Straucharten zur Auswahl:

#### Bäume:

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Juglans regia - Walnuß
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Obstbaumhochstämme

#### Sträucher:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Gemeine Heckenrose
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Pflanzgrößen und - dichte der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern :

Bäume als Heister Höhe mind. 200-250cm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16,  
mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm / je 50m<sup>2</sup> Pflanzfläche

Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm, Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet

# D. Festsetzungen durch Text

## D.9.2 Private Grundstücksflächen

- D.9.2.1 Die privaten, nicht überbaubaren Flächen sind zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Bepflanzung muss davon mindestens 25% betragen (Mindestpflanzfläche), sofern nicht Bepflanzungen direkt festgesetzt sind.
- D.9.2.2 Je 200m<sup>2</sup> nicht überbaubare private Grundstücksfläche ist ein Baum der ersten oder zweiten Wuchsklasse zu pflanzen.  
Parkplätze sind mit Bäumen zu überstellen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, wobei diese Bäume auf die notwendige Gesamtzahl angerechnet werden.
- D.9.2.3 Für die zu pflanzenden Bäume sind nur einheimische Arten sowie Obstbaum-Hochstämmen (feuerbrandresistente Sorten) zulässig.
- D.9.2.5 Für alle Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücksflächen außer den festgesetzten Pflanzungen gemäß Ziffer D.9.2.4 gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:  
Bäume als Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 18/20.  
Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.
- D.9.2.4 Entlang der südlichen Grenze des Planungsgebiets werden private Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur Betriebseingrünung und Erzielung eines Ortrandes mit standortgerechten, heimischen Laub- oder Obstgehölzen festgesetzt.  
Mindestens 70% der festgesetzten Fläche sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Auswahlliste Ziffer D.9.1.4 in einer Mindestbreite von 5m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Bei Ausfällen muss auch zu einem späteren Zeitpunkt eine Nachpflanzung erfolgen.  
Pflanzgrößen und - dichte der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern :  
Bäume als Heister Höhe mind. 200-250cm oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm / je 30m<sup>2</sup> Pflanzfläche  
Sträucher mind. 2x verpflanzt, Höhe 60-100cm, Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet.  
Die gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen sind einzuhalten.  
Innerhalb des Pflanzstreifens sind keine Arbeits- Stell- oder Lagerflächen zulässig.
- D.9.2.5 Bei der Parzellierung des Gewerbegebiets sind entlang der entstehenden Grundstücksgrenzen jeweils beidseitig 3m breite Pflanzstreifen auf einer Mindestlänge von der Hälfte der Grundstücksgrenze mit einer zusammenhängenden Pflanzfläche anzulegen.  
Diese Flächen können auf die Mindestpflanzfläche unter Ziffer D.9.2.1 angerechnet werden.
- D.9.2.6 Zu jedem Bauvorhaben ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 anzufertigen.  
Die Freiflächengestaltungspläne sind Bestandteil des Bauantrags und mit diesem einzureichen und zu genehmigen. Angaben über die Grünflächen (Pflanzarten, Pflanzqualitäten) Erschließungszonen, Stellplätze und die Ableitung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser sind darzustellen.

# E. Hinweise durch Text

## E.1 IMMISSIONSSCHUTZ

- E.1.1 In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorV die **Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet** werden.
- E.1.2 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.
- E.1.3 Auf die von der Bundesstraße B 13 ausgehenden Immissionen wird hingewiesen. Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen werden nicht vom Baulastträger übernommen.

## E.2 BODENDENKMALPFLEGE

- E.2.1 Aufgrund des möglichen Bodendenkmals Nr. 7538/89 ist bei Erdarbeiten im Bereich der gekennzeichneten Grundstücksflächen nach Punkt 14.1 der planlichen Festsetzungen eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderlich. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 7 DSchG wird ebenfalls hingewiesen.
- E.2.2 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DSchG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.

## E.3 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS:

Die für den Bebauungsplan erforderliche Ausgleichsfläche wird außerhalb des Bebauungsplanes nachgewiesen.  
Die Berechnung des Ausgleichsflächenbedarfes und der genaue Nachweis erfolgen im "Umweltbericht", gesonderter Teil der Begründung.  
Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt.

## E.4 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG:

- E.4.1 Private Grundstücksflächen:  
Die Grundstückseigentümer können im Einzelfall mit gesondertem Bescheid gem. §178 BauGB verpflichtet werden, binnen 18 Monaten nach Fertigstellung der Gebäude die Festsetzung gem. Ziff. D.9.2. umzusetzen.
- E.4.2 Dachbegrünung:  
Wenn möglich sollten Flachdächer und flach geneigte Dächer begrünt werden. Neben den wirtschaftlichen Aspekten der extensiven Dachbegrünung, z.B. Lärm- und Wärmedämmung, Wasserspeicherung, Schutz vor UV-Strahlung, sind die ökologischen Gesichtspunkte anzuführen.

## E.5 OBERFLÄCHENWASSER

- E.5.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

## E. Hinweise durch Text

- E.5.2 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)
- E.5.3 Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil Dritter erfolgen oder verändert werden. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.
- E.5.4 Nicht verunreinigtes Niederschlagswasser ist wenn möglich auf den jeweiligen privaten Grundstücken zu versickern. Es ist eine breitflächige Versickerung des unbelasteten Dach- und Oberflächenwassers unter Ausnutzung der Reinigungswirkung der belebten Bodenzone vorzunehmen. (Mulden, Rigolen) Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich sein, so ist das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu sammeln und zeitlich verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten.  
Für beide Benutzungen ist jeweils ein wasserrechtliches Verfahren (Gewässerbenutzung) rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.
- E.5.5 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Gewerbegebieten für die Niederschlagswasser-Versickerung auf dem Gelände eine wasserrechtliche Genehmigung bei den zuständigen Behörden eingeholt werden muss. (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG ist bei einer Gewässerbenutzung durch Versickern die grundsätzliche Erlaubnispflicht gem. § 8 WHG i.V.m. Art. 15 BayWG zu beachten.) Die Möglichkeiten der erlaubnisfreien Versickerung ergeben sich aus der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - NWFreiV und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW.
- E.5.6 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
- E.5.7 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.  
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen:  
Die Grundwasserabsenkung während der Bauphase ist als Gewässerbenutzung (§ 9 Abs.1 Nr.5 WHG) erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis wird im vereinfachten Verfahren gem. Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG erteilt. Dabei ist zu beachten, dass grundsätzlich die Erlaubnis fiktiv nach Eingang der vollständigen Antragsunterlagen nach 3 Monaten in Kraft tritt. Die Bauherrn werden darauf hingewiesen, dass rechtzeitig beim Landratsamt die für die Bauwasserhaltung notwendige Erlaubnis zu beantragen ist.
- E.5.8 Soweit im Gebiet eine Grundwasserwärmenutzung beabsichtigt ist, bedarf es hierzu einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 1 BayWG.
- E.5.9 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftreffenden Niederschläge ist vor allem auf den privaten Grundstücksflächen soweit wie möglich durch geeignete Maßnahmen (z.B.Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.

# E. Hinweise durch Text

## E.6 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

- E.6.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.  
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger (EON) rechtzeitig zu verständigen.  
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.  
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist zuständigen Energieversorgungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.
- E.6.2 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.  
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und der Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.  
Nähere Auskünfte erteilt das zuständigen Energieversorgungsunternehmen.  
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.

## E.7 ALTERNATIVE ENERGIEN

Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.  
Photovoltaikanlagen sind so zu gestalten, dass von ihnen keine Blendwirkung für den Verkehr auf der Bundesstraße ausgeht.

## E.8 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALTLASTEN

Sofern bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Altlasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Freising unverzüglich zu informieren.

# F. Verfahrensvermerke

## F.1 **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs.1 BauGB)**

Die Gemeinde Fahrenzhausen hat in der Sitzung vom 14.03.2011 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Bekanntmachung vom 21.04.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

## F.2 **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB):**

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Par. 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 06.04.2011 hat in der Zeit vom 04.05.2011 bis 03.06.2011 stattgefunden.

## F.3 **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange fand am 18.03.2011, 23.03.2011 und 29.03.2011 statt.

## F.4 **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):**

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 05.12.2011 wurde mit Begründung in der Zeit vom 02.01.2012 bis 01.02.2012 öffentlich ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 23.12.2011 ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können.

## F.5 **BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):**

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Par. 4 (2) BauGB hat in der Zeit vom 21.12.2011 bis 01.02.2012 stattgefunden.

## F.6 **SATZUNGSBESCHLUSS (§10 BauGB):**

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.11.2012 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 06.02.2012 gemäß Par. 10 BauGB und Artikel 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Fahrenzhausen, den .....

.....  
1.Bürgermeister

## F.7 **BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN:**

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am .....

dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... 2012 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Fahrenzhausen, den .....

.....  
1.Bürgermeister