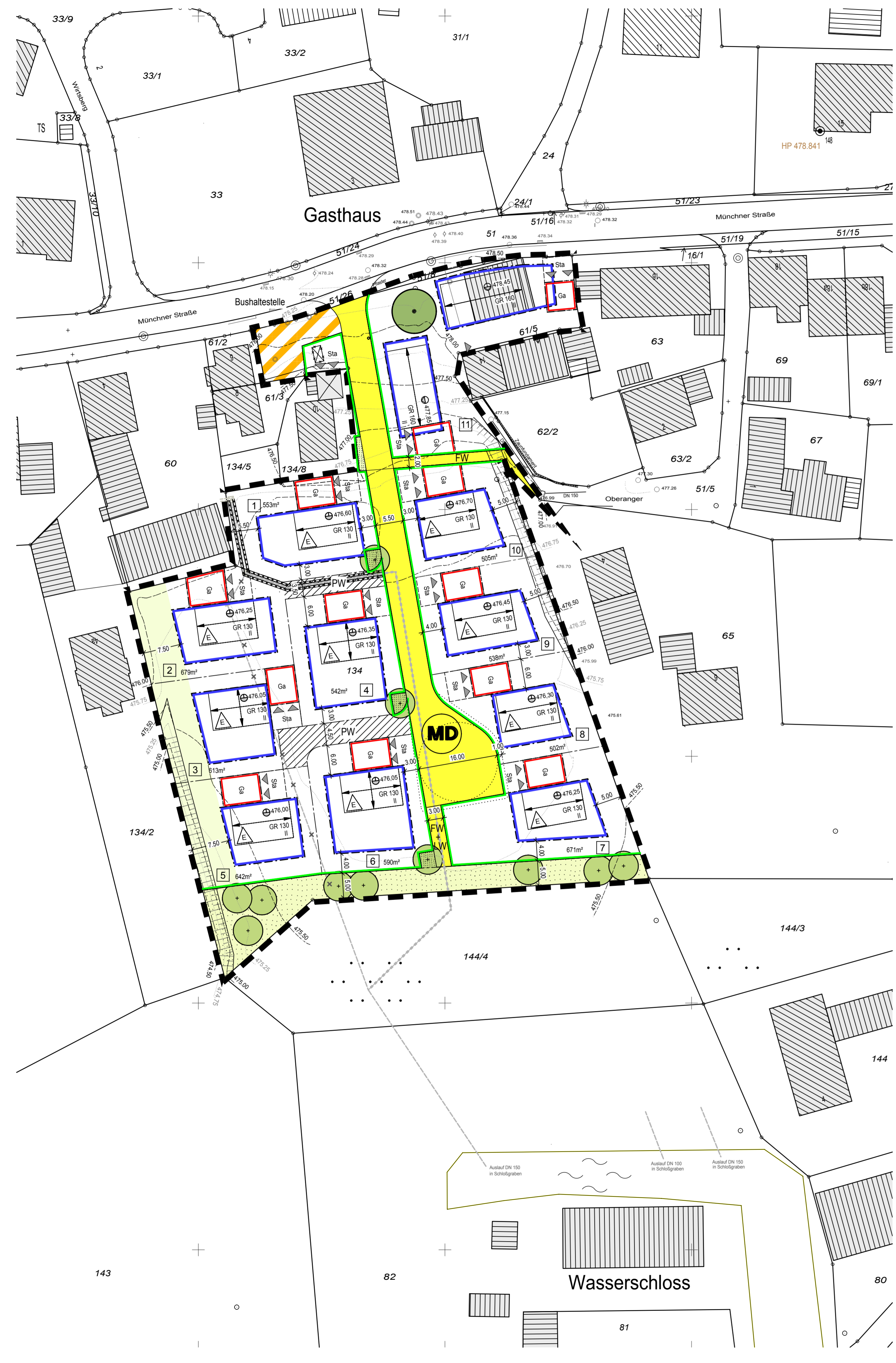


BEBAUUNGSPLAN M = 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
0.1.1 Die Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes werden als "Dorfgebiet (MD)" gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.
0.1.2 Von der Zulässigkeit gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen sind:
-Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 5)
-Tankstellen (Nr. 9)
0.1.3 Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
0.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0.2.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das MD (Dorfgebiet) 0,35.
0.2.2 Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
0.2.3 Die traufseitige Wandhöhe gemessen zwischen Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachausbau, gemessen an der Traufseite, darf
-bei E+D (Gebäudetyp 1, vgl. Punkt 10.1) 4,40m nicht überschreiten
-bei E+H (Gebäudetyp 2, vgl. Punkt 10.2) 6,50m nicht überschreiten.
0.3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE
0.3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
0.3.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Wandhöhen sind die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO einzuhalten.
0.3.3 Gestaltung des Geländes:
Der natürliche Geländeverlauf ist soweit möglich zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländeüberbaus sind nur im absolut notwendigen Maß zulässig.
0.4 ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN ZUR BAUGESTALTUNG
Dachform: symmetrisches Satteldach
Dachneigung: 35° bis max. 42° bei Gebäudetyp 1 (E+D), vgl. Punkt 10.1
28° bis max. 35° bei Gebäudetyp 2, (E+H), vgl. Punkt 10.2

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
1.1 Dorfgebiet nach Par. 5 BauNVO
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
2.1 GR 130
2.2 II
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
3.1 Baugrenze
3.2 Einzelhäuser gemäß § 22 BauNVO
3.3 Baugrenze für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Carports
4. VERKEHRSFLÄCHEN:
4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Straßen, Wege)
4.2 Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
4.3 Strassenbegrenzungslinie
4.4 FW
4.5 FW-LW
5. GRÜNFLÄCHEN:
5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dachneigung: Dachneigungen sind unzulässig.
Zwerggiebel: Zwerggiebel sind ab einer Dachneigung von 32° zulässig.
Dachgauben: Zulässig nur bei Gebäudetyp 1 (E+D), ab 35° Dachneigung
Dachdeckung: Ziegel, oder Dachstein, Farbton rot
Dachüberstände bei Ortsgang und Traufe: Die Dachüberstände (ohne Rinne) dürfen traufseitig und giebelseitig max. 0,30 m betragen.
Gebäudevorbauten:
GARAGEN, STELLPLATZE, NEBENANLAGEN, VERKEHRSPFLÄCHEN
0.5.1 Der Stellplatzbedarf ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde...
0.5.2 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen
0.5.3 Zwischen Garagator und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0m
0.5.4 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im
0.5.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch an anderer Stelle errichtet werden.
0.5.6 Als Dachformen für Garagen und Nebengebäude sind Sattel- und Pultdächer sowie zusätzlich
0.6 EINFRIEDUNGEN
0.6.1 Zulässig sind Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m und einer maximalen
Höhe von 1,40 m, gemessen ab OK anschließendem Gelände bzw. natürlicher Geländeoberkante.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

- 5.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandgrünung, Spielfläche
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN
6.1 zu erhaltender Baum
6.2 zu pflanzender Baum, öffentlich
7. SONSTIGE PLANZEICHEN:
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
7.2 Umgrünung von Flächen für Stauräume mit Einfriedungsverbot zur Straße hin
7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des Privatwesens
7.4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
7.5 PW
7.6 Hauptfrischtrichtung
7.7 Möglichkeiten der Hauptfrischtrichtung
7.8 Festlegung der konkreten Höhe der Oberkante Rohfußboden EG des
7.9 Festlegung der maximal möglichen Höhe der Oberkante Rohfußboden

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.6.2 Zum Schutz von faunistischen Wanderbeziehungen werden sockellose Einfriedungen empfohlen,
0.7 VER- UND ENTSORGUNG
0.7.1 Abfallwirtschaft:
0.7.2 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind grundsätzlich
0.7.3 Kabelvertieberschächte sind auf den privaten Grundstückflächen zu errichten und in die Einfriedung
0.8 GRÜNFLÄCHEN UND BEPFLANZUNG
0.8.1 Öffentliche Grünflächen:
0.8.1.1 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der Erschließungsstraße ist jeweils eine einheitliche Art der
0.8.1.2 Für die zu pflanzenden Bäume auf der südlichen Grünfläche sind folgenden Arten zulässig:
0.8.1.3 Als Mindestpflanzqualität werden Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm festgesetzt.
0.8.1.4 Die öffentliche Straßenbegleitgrünfläche ist mit Schotterrasen, Rasen oder Bodendeckerpflanzung
0.8.1.5 Die südliche öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Hochstammplantzungen herzustellen.
0.8.2 Private Grundstückflächen:
0.8.2.1 Je angelegene 300 qm private Grundstückfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laub-
0.8.2.2 Auf den privaten Grundstückflächen sind einheimische Laubbäume und deren Sorten sowie Obst-
0.8.3 Zum Schutz des Baumbestands ist die DIN 18 920 zu beachten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE

- 8. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:
8.1 Bestehende Grundstücksgrenze
8.2 Flurstücks-Nummern
8.3 vorhandene Gebäude
8.4 Höhengeschichtlinien
8.5 Böschung
9. KENNZEICHNUNGEN:
9.1 Maßzahlen (in Meter)
9.2 Vorgeschlagene, neu zu vermessende Grundstücksteilung
9.3 Nummer der geplanten Bauparzelle
9.4 Buswartehäuschen, Rückbau und Verlegung geplant
9.5 vermutete Lage der bestehenden Kanalleitung,
9.6 Vorschlag Führung neue Lage der verlegten Kanalleitung
9.7 679m²
9.8 Private Grünfläche; hier gelten die Festsetzungen 0.3.3 und 0.5.5
10. SCHEMA - SCHNITTE:
10.1 Erdgeschoss und Dachgeschoss als
10.2 Erdgeschoss und Vollgeschoss
10.3 (Gebäudetyp 1)
10.4 (Gebäudetyp 2)

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.20 IMMISSIONSSCHUTZ
0.20.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben.
0.20.2 Auf mögliche Lärmeinwirkungen durch den Flughafen München II und durch die angrenzende
0.21 BODENDENKMALPFLEGE
0.21.1 Bodendenkmäle, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der
0.22 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHFLÄCHENNACHWEIS:
0.23 OBERFLÄCHENWASSER
0.23.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff)
0.23.2 Geländeausfällungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächen-
0.23.3 Laut Geotechnischem Gutachten ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen, bei Hoch-
0.23.4 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden
0.23.5 Die Sammlung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser ist prinzipiell erwünscht.

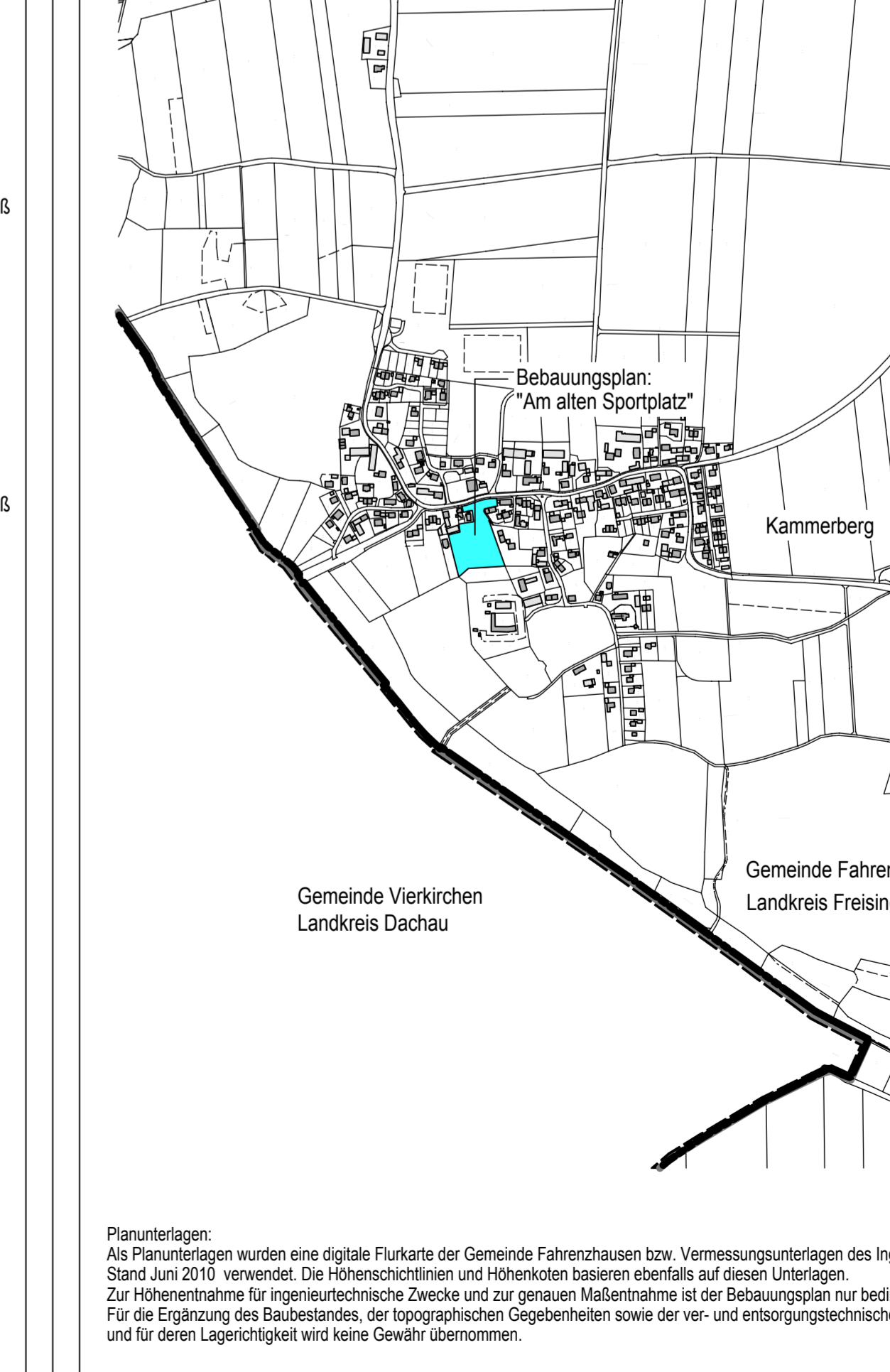
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND AUSLEGUNG:
3. BÜRHÖRENBEITILGUNG:
4. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND AUSLEGUNG:
5. ERNEUTE BÜRHÖRENBEITILGUNG:
6. SATZUNG:
7. BESCHLUSS UND INKRAFTTRETEN:

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.23.6 Oberflächennasser von öffentlichen Flächen wird wenn aufgrund der Höhenlage möglich, in der
0.23.7 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV-Abblattatv-DVWK-A 138
0.23.8 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem
0.24 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGNUNGSLEITUNGEN
0.24.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.
0.24.2 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdoberkante frei-
0.25 ALTERNATIVE ENERGIEN
0.26 BAUKÖRPER UND GEBÄUDEGESTALTUNG
0.27 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALLTAGEN
0.28 VER- UND ENTSORGUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1:10.000



TEXTLICHE HINWEISE

- 0.29 VORSCHLAGLISTE FÜR HEIMISCHE BÄUME UND STRÄUCHER
Heimische Bläume:
-Acer campestre - Feldahorn
-Acer platanoides - Spitzahorn
-Corylus avellana - Hasel
-Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare - Liguster
-Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
-Prunus spinosa - Schlehe
-Rhamnus frangula - Faulbaum
-Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
-Rosa canina - Hundsrose
-Salix aurita - Ohrchenweide
-Salix cinerea - Grauweide
-Salix purpurea - Purpurweide
-Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
-Viburnum opulus - Schneeball
Heimische Sträucher:
-Cornus mas - Kornelkirsche
-Cornus sanguinea - Hartweigel
-Corylus avellana - Hasel
-Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
-Ligustrum vulgare - Liguster
-Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
-Prunus spinosa - Schlehe
-Rhamnus frangula - Faulbaum
-Ribes alpinum - Alpenjohannisbeere
-Rosa canina - Hundsröse
-Salix aurita - Ohrchenweide
-Salix cinerea - Grauweide
-Salix purpurea - Purpurweide
-Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
-Viburnum opulus - Schneeball

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDUNGSPLAN

"Am alten Sportplatz, Kammerberg"
GEMEINDE LANDKREIS REG.BEIRK FAHRENZHAUSEN FREISING OBERBAYERN
Fassung vom 05.11.2012
Plan-Nr. 021009-302
Merkmal: 000
Datum: 11.08.2012
Entwurf: 05.11.2012
Landschaft, den 05.11.2012