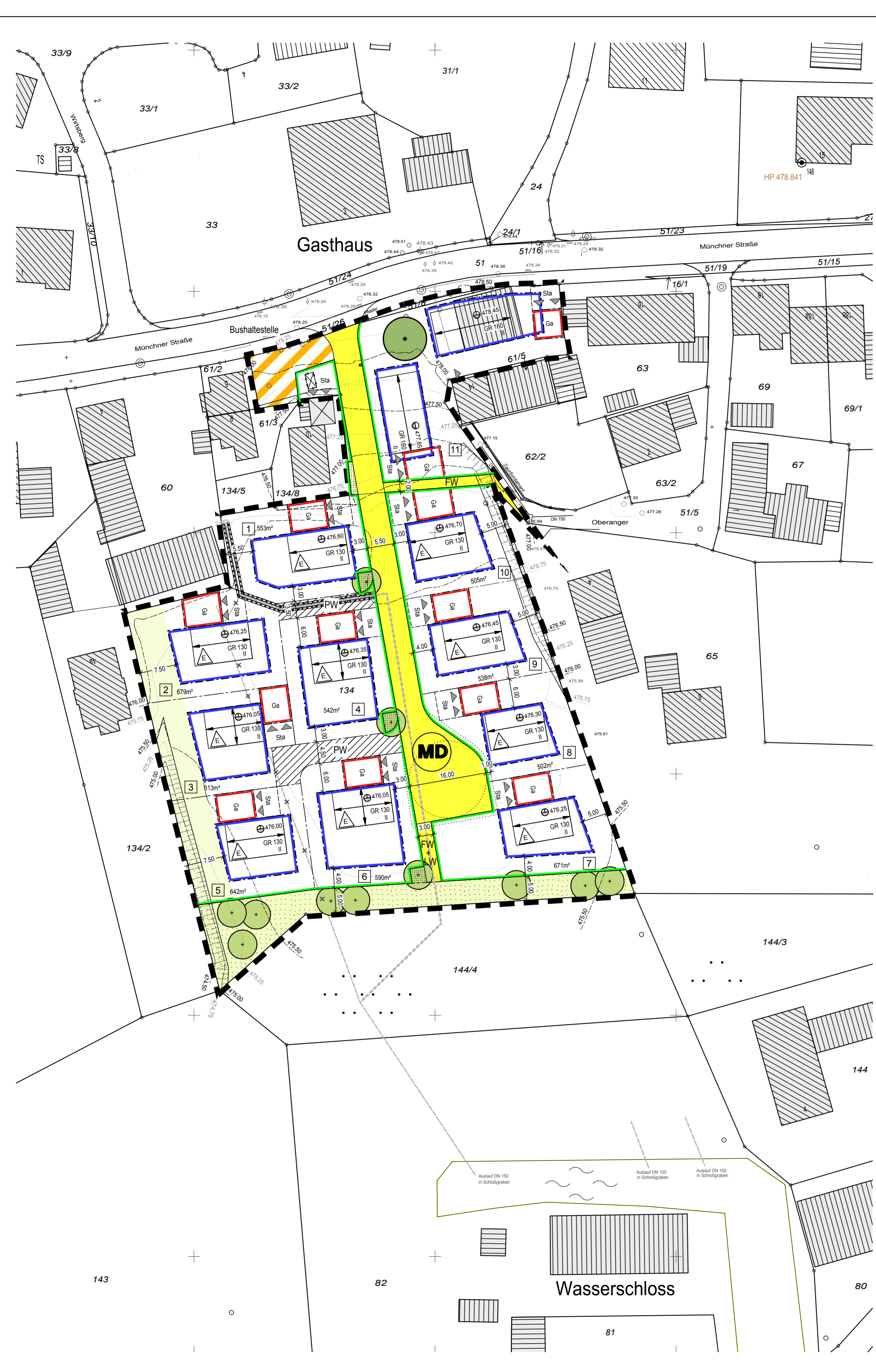


BEBAUUNGSPLAN M = 1:500



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 Nur Einzelbauer gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 mit maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig
3.3 Ga
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 je Dachseite max. 2 Giebeln mit einem max. Außenmaß von je 1,50m.
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, VERKEHRSLÄCHEN
0.5.1 Der Stellplatzbedarf ist nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Fahrenzhausen vom 18.03.2008 zu ermitteln.
0.5.2 Die Flächen für die Stellplätze und die Garagenzufahrten sind versickerungsfähig zu befestigen
0.5.3 Zwischen Garagotor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,0m freigehalten werden.
0.5.4 Garagen und Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
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 auch begrunte Flachdächer zulässig.
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 HINWEISE

- 5.2 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Ortsrandeengrün, Spielfläche
6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
6.1 zu erhaltender Baum
6.2 zu pflanzender Baum, öffentlich
7. SONSTIGE PLANZEICHEN
7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
7.2 Umgründung von Flächen für Stauräume mit Einfriedungsverbot zur Straße hin
7.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer des Privatwesens / Nutzungsrechte zu belastende Flächen
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 Wohngebäudes in Meter über NN (z.B. 476,15 m üNN)
7.9 Festlegung der maximal möglichen Höhe der Oberkante Rohfußboden des Hauptgebäudes in Meter über NN (z.B. 477,85 m üNN)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 0.6.2 Zum Schutz von faunistischen Wanderbeziehungen werden sockellose Einfriedungen empfohlen, bei Sockeln ist die Höhe auf 5 cm zu beschränken.
0.7 VER- UND ENTSORGUNG
0.7.1 Abfallwirtschaft:
0.7.2 Sämtliche Versorgungsleitungen (z.B. Wasser, Strom, Telekommunikation) sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
0.7.3 Kabelvertieferschächte sind auf den privaten Grundstückflächen zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.
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 folgenden Arten zulässig:
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 Boden-deckerpflanzung herzustellen.
0.8.1.5 Die südliche öffentliche Grünfläche ist als Wiesenfläche mit Hochstamm-pflanzungen herzustellen.
0.8.2 Private Grundstückflächen
0.8.2.1 Je angelegene 300 qm private Grundstückfläche ist ein standortgerechter, einheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
0.8.2.2 Auf den privaten Grundstückflächen sind einheimische Laubbäume und deren Sorten sowie Obst- und Ziergehölze zulässig.
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, Rückbau und Verlegung geplant
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 Wohngebäude in Meter über NN (z.B. 476,15 m üNN)
10.2 Erdgeschoss und Vollgeschoss (z.B. Gebäudetyp 2)
10.3 Satteldach 35°-42°
10.4 Satteldach 28°-35°

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.20 IMMISSIONSSCHUTZ
0.20.1 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben.
0.20.2 Auf mögliche Lärmwirkungen durch den Flughafen München II und durch die angrenzende Kreisstraße wird hingewiesen.
0.21 BODENDECKMATERIALPFLEGE
0.21.1 Bodenentkärter, 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.
0.22 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHFLÄCHENNACHWEIS:
0.23 OBERFLÄCHENWASSER
0.23.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.
0.23.2 Geländeausfällungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt.
0.23.3 Laut Geotechnischem Gutachten ist mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen.
0.23.4 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
0.23.5 Die Sammlung und Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser ist prinzipiell erwünscht.

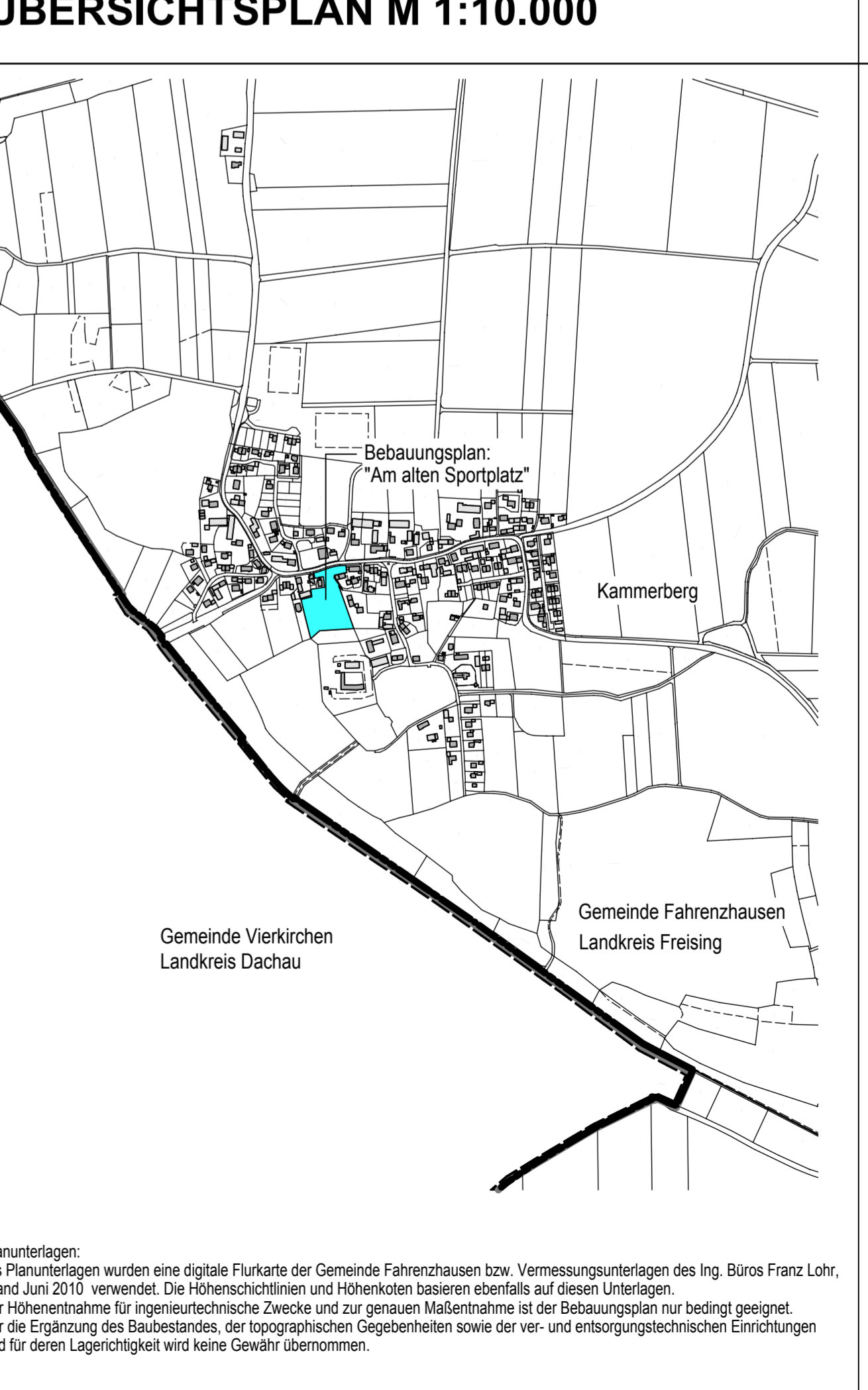
VERFAHRENSVERMERKE

- 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:
2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND AUSLEGUNG:
3. BÜROBERTEILIGUNG:
4. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND AUSLEGUNG:
5. ERNEUTE BÜROBERTEILIGUNG:
6. SATZUNG:
7. BESCHLUSS UND INKRAFTTRETEN:
Fahrenzhausen, den ..... 1. Bürgermeister

TEXTLICHE HINWEISE

- 0.23.6 Oberflächenwasser von öffentlichen Flächen wird wenn aufgrund der Höhenlage möglich, in der südlichen Grünfläche versickert oder in den geplanten öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.
0.23.7 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV-Abblatt ATV-DVWK-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
0.23.8 Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für die natürlich auftretenden Niederschläge ist vor allem auf den primär versickerbaren sowie durch geeignete Maßnahmen (z.B. Rasen, Engergras, Rasengittersteine, Schotterrasen auf untergeordneten Verkehrsflächen) zu erhalten und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu beschränken.
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 Erdbäumen freizulassen.
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 Bäume:
- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Alnus glutinosa - Schwarzalpe
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Juglans regia - Walnuss
- Malus sylvestris - Apfel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Quercus petraea - Traubeneiche
- Quercus robur - Stieleiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Sorbus aria - Mehlbeere
- Tilia cordata - Linde
Heimische Sträucher:
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartweigel
- Corylus avellana - Hasel
- Eonymus 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

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNDUNGSPLAN

"Am alten Sportplatz, Kammerberg"
GEMEINDE LANDKREIS REG.BEIRK
FAHRENZHAUSEN FREISING OBERBAYERN
Fassung vom 05.11.2012
Plan, Nr. 021008/002
Merkmal: 000
Entwurf: 11.08.2012
Landschaft, den 05.11.2012
Entwicklung und Gestaltung von Landschaft E G L