



## **GEMEINDE FAHRENZHAUSEN**

### **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Im Leger"**

### **SATZUNG**

Gemeinde Fahrenzhausen  
Hauptstraße 21  
85777 Fahrenzhausen  
Telefon 08133 / 9302-0

Städtebauliche Planung:

Martin Reichart  
Dipl. Ing. freier Architekt+ Stadtplaner  
Südliche Ingolstädter Straße 32  
85716 Unterschleißheim  
Tel. 089 / 310 57 17 + 310 57 51  
Fax 089 / 310 55 51

Grünordnungsplanung mit Eingriffsregelung /  
Umweltbericht / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung :

Schegk Landschaftsarchitekten BDLA +Stadtplaner  
Am Pfanderling 4  
85778 Haimhausen  
Tel. 08133 / 932 46 0  
Fax 08133 / 932 46 22

Plandatum: 01.08.2016

Die Gemeinde Fahrenzhausen erlässt aufgrund §§ 1 - 4 und 8 ff des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), Art 4, Abs 2 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), sowie Artikel 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als

## SATZUNG

### A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

siehe Anlage 1

### B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### **1. Allgemeines**

##### 1.1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan beinhaltet die Grundstücke Flur.Nr. 254, 255, 259, 259/1 und 260, sowie das Grundstück Fl.Nr. 258/1 (Ausgleichsfläche) und Teilflächen des Grundstücks Flur.Nr. 250 (Straße), alle Gemarkung Fahrenzhausen.

#### **2. Art der baulichen Nutzung**

2.1 Das Bauland ist nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig.

#### **3. Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Für den Geltungsbereich wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

3.2 Das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Parzellen ergibt sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für die Wohngebäude sowie die vorgesehenen Bauräume von Garagen und Stellplätzen. Im Übrigen dürfen die in Anlage 2 errechneten Nettogrundflächen und Nettogrundflächenzahlen unter Anwendung des §19 Abs. 4 Satz 1 und 2 Baunutzungsverordnung überschritten werden.

3.3 Die Lage und Größe von Garagen und 2. Stellplätzen sind nach den Vorgaben des Bebauungsplans zu erstellen.

3.4 Es sind 2 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss zulässig.

3.5 Die Zahl der Wohneinheiten (WE) wird auf 1,0 WE je Doppelhaushälfte und Einfamilienhaus beschränkt. Werden 2 Doppelhaushälften zu einem freistehenden Einzelhaus verschmolzen, sind 2 WE zulässig.

#### **4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

- 4.1 Im Baugebiet wird allgemein die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Doppelhäuser und Einzelhäuser zulässig. Doppelhäuser dürfen zu Einzelhäusern verschmolzen werden.

#### **5. Höhenlage der Gebäude**

- 5.1 Die Höhenlage der Erdgeschossrohfußböden der Wohngebäude und der Rohfußböden der Garagen sind jeweils im Plan festgesetzt (z.B. RFB 463,99 üNN = Höhenkote Rohfußboden über Normalnull)
- 5.2 Die Außenwände sind bei zweigeschossiger Bebauung (II+D), wie in den Systemschnitten aufgezeigt, mit einer Wandhöhe von 6,20m, gemessen von der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Wand mit der Außenseite der Dachhaut, herzustellen.

#### **6. Gestaltung**

- 6.1 Als Dachformen ist das symmetrische Satteldach zulässig. Für die Dachneigung sind 20° - 30° vorgeschrieben.
- 6.3 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind unzulässig.
- 6.4 Dachflächenfenster sind zulässig. Die Summe der Breite aller Öffnungen am Dach darf je Dachseite maximal 40% der Hauslänge betragen.
- 6.5 Zusammengebaute Gebäude (Doppelhäuser) sind in einheitlicher Gebäudebreite zu errichten. Sie sind auch hinsichtlich der Dachneigung und der Traufhöhe einander anzugleichen.
- 6.6 Als sichtbare Materialien sind zulässig:
- für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz
  - für Dächer: Ziegel oder Dachsteine in roter oder grauer Farbe, graues Blech.
- Die Errichtung von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen auf den Dächern ist zulässig
- 6.7 Gebäudevorbauten aus Glas (z.B. Wintergärten bzw. Erker) sind innerhalb des Bauraumes sowie bei einer Überschreitung der Baugrenzen von nicht mehr als 2,0 m zulässig, sofern nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden und diese Gebäudevorbauten eine Grundfläche von 6 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Gebäudevorbauten außerhalb des Bauraumes dürfen nur erdgeschossig ausgebildet werden.

#### **7. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen**

- 7.1 Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Fläche vor Garagen ist als Stellplatznachweis nicht zulässig.
- 7.3 Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einander angeglichen werden.

- 7.4 Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig. Ansonsten gelten die nach Ziffer 6 erlassenen Gestaltungsfestsetzungen auch für Garagen. Die Dachneigung wird auf 0-23° festgesetzt.
- 7.5 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind auf privatem Grund anzuordnen und in die baulichen Anlagen zu integrieren.
- 8. Einfriedungen**
- 8.1 Vor Garagenzufahrten und dem 2.Stellplatz ist auf Einzäunung und auf Tore zu verzichten.
- Sockelmauern und massive Einfriedungen (z.B. Mauerwerk, Gabionen) sind nicht zulässig.
- 8.3 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,4 m zulässig.
- 8.4 Kabelverteilerschränke sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.
- 9. Verkehrsflächen**
- 9.1 Die Erschließungsstraßen sind in einer Breite von 6,50 m anzulegen. Der an einer Seite verlaufende Spartenstreifen wird in einer Breite von 1,50m mit Pflasterbelag gedeckt.
- 9.2 Die Erschließungsstraße wird mit Asphaltdecke in zweilagiger Bauweise zwischen Einfassungen hergestellt und regelgerecht entwässert. Die Spartenrasse wird in Pflaster festgesetzt.
- Öffentliche Flächen für den ruhenden Verkehr werden entlang der Erschließungsstraße angeordnet. Sie sind in wasserdurchlässiger Bauweise mit Versickerung nach DWA-Arbeitsblatt A 138 herzustellen.
- 9.3 Die Breite der Garagenzufahrt darf die Garagenbreite nicht überschreiten.
- 10. Grünordnung**
- 10.1 Pflanzbindung Private Grünflächen:  
Je Grundstück ist mindestens 1 Baum gem. Listen 10.2 bzw. Liste 10.3 zu pflanzen. Die zur Ein- und Durchgrünung im Plan dargestellten Bäume auf den Privatgrundstücken können angerechnet werden.
- 10.2 An der Südgrenze des Plangebietes, entlang der Kreisstraße sowie an dem neu gebildeten Ortsrand im Osten des Plangebietes sind innerhalb der Grundstücke Obstbäume folgender Arten gemäß Plan zu pflanzen:  
Prunus avium ‚Plena‘ - Vogelkirsche  
Sorbus aucuparia ‚edulis‘ - Essbare Eberesche  
Pyrus in heimischen Sorten - Birne  
Pflanzqualität: Hochstamm STU 14-16 cm oder Stammbusch H 200-300 cm

- 10.3 Als straßenbegleitende Grünstruktur sind im öffentlichen Straßenraum folgende Arten gemäß Plan zu pflanzen:  
 Crataegus coccinea - Scharlach-Weißdorn  
 Prunus avium - Vogelkirsche  
 Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘ - Ch.Wildbirne, Stadtbirne  
 Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, STU 16- 18 cm
- 10.4 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
- 10.5 Die Herstellung der öffentlichen Grünflächen soll zeitgleich mit der Erschließung erfolgen, spätestens jedoch 2 Vegetationsperioden nach Fertigstellung der Erschließungsstraße. Die Herstellung der privaten Grünflächen soll jeweils zeitgleich mit dem Bau der Häuser erfolgen, spätestens jedoch 2 Vegetationsperioden nach Bezugsfertigkeit des entsprechenden Wohngebäudes.
- 11. Ausgleichsfläche § 1a BauGB**
- 11.1 Die Ausgleichsfläche wird auf insgesamt 4.586 m<sup>2</sup> am nördlichen Rand des Baugebietes auf Teilflächen aus Fl.Nr. 259 und 260 im Nordwesten sowie auf Fl.Nr. 258/1 im Norden eingerichtet.
- 11.2 Es sind bis zu 10 m breite Heckenstreifen aus dornenreichen, heimischen Wildsträuchern (siehe Liste) zu pflanzen. Daneben sind auf mageren Böden natürliche Wiesenflächen anzulegen, die einmal im Jahr zu mähen sind. Diese sind mit hochstämmigen Obstbäumen als Obstwiese zu überstellen.
- 11.3 Pflanzenliste Hecken
- |                    |                |
|--------------------|----------------|
| Prunus spinosa     | Schlehdorn     |
| Crataegus spec.,   | Weißdorn       |
| Rhamnus cathartica | Faulbaum       |
| Rosa canina        | Kartoffelrose  |
| Berberis vulgaris  | Berberitze     |
| Cornus spec.       | Hartriegel     |
| Euonymus europaea  | Pfaffenhütchen |
| Carpinus Betulus   | Hainbuche      |
- Obstbäume, Pflanzqualität H StU 12-14 cm:  
 Malus in Sorten Apfel  
 Pyrus in Sorten Birne  
 Prunus avium Vogelkirsche.
- 11.4 Auf Teilflächen der Fl.Nr. 259 und 260 im Nordwesten des Baugebietes wird ein Spielbereich für Kinder ausgewiesen und angelegt, der als Bestandteil der Ausgleichsfläche naturnah gestaltet wird. Künstliche Befestigungen sind nicht gestattet. Der Spielbereich wird nicht eingezäunt.

## 12 Immissionsschutz

- 12.1 Um an den Außenfassaden von schutzbedürftigen Räumen der jeweils nächstgelegenen Häuserzeile zu den relevanten Emittenten Beurteilungspegel zu erzielen, die zur Nachtzeit hinsichtlich Schlaf- und Ruheräume bzw. zur Tagzeit hinsichtlich Wohnräume möglichst die geltenden Orientierungswerte nach der DIN 18005 einhalten, ist möglichst eine Grundrissorientierung dieser Räume zu den verkehrslärmabgewandten Seiten vorzusehen.
- 12.2 Wenn eine Grundrissorientierung zu den lärmabgewandten Seiten nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich ist, sind Fenster mit Schallschutzklasse 3 einzubauen. Dies gilt für Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer. Sämtliche Außentüren müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen.
- 12.3 Um eine ausreichende Belüftung, vor allem der Schlaf- und Ruheräume bei geschlossenen Fenstern im Erd- und Obergeschoss an der Ostfassade der Parzelle Nr. 3, der Ost- und Südfassade der Parzellen Nr. 2, Nr. 35 und Nr. 36, an der Ost-, Süd- und Westfassade der Parzelle Nr. 1, sowie im Obergeschoss an der Südfassade der Parzellen Nr. 22 und Nr. 23 sicherzustellen, ist die Anordnung von Zwangsbelüftungssystemen vorzusehen.
- 12.4 Im Dachgeschoss befindliche Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sind mit Zwangsbelüftungssystemen auszustatten, deren Betrieb in einem Meter Abstand Eigengeräuschpegel  $L_{AFeq} \sim 20$  dB(A) nicht überschreiten („Flüsterlüfter“) und eine ausreichende Luftwechselzahl ermöglichen.
- 12.5 Eine 4m hohe Schallschutzanlage gemäß beiliegender schalltechnischer Gutachten ist zu errichten. Die Schallschutzwand ist zur Kreisstraße FS 6 hin schallabsorbierend auszuführen.

## 13. Wasserhaushalt, Wasserwirtschaft

- 13.1 Das Oberflächenwasser (Dach- und Hofwasser) ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Siehe hierzu das Gutachten des Büros Schulte Ingenieure. Bei den südlichen Bauparzellen (Nrn. 1, 2, 21 – 24, 27 – 36) muss die Versickerung des Oberflächenwassers über eine kombinierte Mulden- / Rigolenversickerung erfolgen. Nur wenn dies nachweislich nicht möglich ist, ist eine alleinige Rigolenversickerung zulässig.
- 13.2 Private Verkehrsflächen (Zufahrten, Stellplätze) sind wasserdurchlässig zu befestigen, z.B. mit Sickerpflaster, Pflaster mit begrünten Fugen oder Splittfugen, Schotterrasen etc. Diese sind mit Rinnen und Sinkkästen in die Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück zu entwässern.
- 13.3 Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in Gemeinschaftsversickerungsanlagen im Bereich des Schallschutzzaunes zu leiten. Siehe hierzu das Gutachten des Büros Schulte Ingenieure.

## 14. Erhalt und Schutz von bestehender Fauna und Flora

- 14.1 Der bestehende öffentlich gewidmete Feldweg auf Flur.Nr. 256, Gemarkung Fahrenzhausen, ist zu erhalten.

Der bestehende Feldrain auf Fl.Nr. 258/1 ist als prägendes Landschaftselement zu erhalten. Während der Bauphase ist die Fläche mit einem 2 m hohen Schutzzaun nach RAS-LP 4 gegen die Bauflächen einzufassen und zu schützen.

14.2

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 des Jahres durchzuführen.

## C HINWEISE

### 1. **Grünordnung**

Zur Ausbildung eines intakten Ortsrandes und zur Eingrünung sind im Bereich der östlichen Quartiersgrenze zusätzlich zu den bindenden Baumpflanzungen Pflanzungen aus heimischen Sträuchern der folgenden Arten zu ergänzen:

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	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Zaunrose
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzqualität: Wurzelware, 2x v, 60 bis 100, 100 – 150 cm, je nach Art

### 2. **Wasserwirtschaftliche Belange**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezug an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

Niederschlagswasser soll versickert werden. Sofern das Sammeln, Ableiten und Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazu bekannt gemachten technischen Regeln (TRENGW) unterliegt, stellt dies eine Gewässerbenutzung dar. Die dazu erforderliche behördliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Freising einzuholen.

Es wird auf das Bodengutachten des Büros für Ingenieurgeologie, Dr. R. Stadler, Petershausen, Nr. 09 1166 vom 07.10.2009 verwiesen. Die dort gemachten Aussagen sind zu beachten und geforderte Nachweise durch die Bauwerber im Einzelfall zu erbringen.

### 3. **Gründung**

Bezüglich der Gründung von Gebäuden wird auf das Bodengutachten des Büros für Ingenieurgeologie, Dr. R. Stadler, Petershausen, Nr. 09 1166 vom 07.10.2009 verwiesen. Die dort gemachten Aussagen sind zu beachten und geforderte Nachweise durch die Bauwerber im Einzelfall zu erbringen.

### 4. **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens im Bebauungsplangebiet zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.

Der Beginn des Oberbodenabtrags ist frühzeitig dem Kreisheimatpfleger anzuzeigen.



**5. Verkehrs- und Fluglärm**

Außer von Verkehrsgeräuschimmissionen der nahe gelegenen Kreisstraße FS 6 wird das Bebauungsplangebiet auch von Fluglärm beeinträchtigt. Es liegt innerhalb der An- und Abflugkorridore des Verkehrsflughafens München. Bei der Planung und Bauausführung von Wohngebäuden ist in besonderer Weise auf die Optimierung der Schalldämmung aller Außenbauteile zu achten.

**6. Landwirtschaft**

Auf mögliche Immissionen im Bebauungsplangebiet (Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.

**7. Planzeichnungen**

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Es wird keine Gewähr für Maßhaltigkeit übernommen. Bei Vermessungen sind eventuelle Differenzen auszugleichen.

**8. Hinweis Zweckverband Wasserversorgungsgruppe**

Für das geplante Baugebiet muss eine Trinkwasserversorgungsleitung verlegt werden. Von dieser Leitung werden dann die einzelnen Gebäude mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Installationsräume müssen zur Straße hinweisen. Angeschlossen und versorgt wird nach der gültigen Satzung des Zweckverbandes.

**9. Altlasten**

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

**10. Leitungsrecht**

Zu Gunsten der Parzelle 26 ist zu Lasten der Parzelle 25 ein Leitungsrecht zur Durchleitung des Abwasserkanals im Grundbuch eintragen zu lassen.

- Anlagen:**
1. Bebauungsplan M 1:500
  2. GRZ-Berechnung
  3. Lageplan, M.1:5000
  4. Begründung mit Eingriffs-/Ausgleichs-Bilanz
  5. Schalltechnische Gutachten vom 03.07.2006 mit Plan 14 – Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmschutzmaßnahmen , M 1:1000, und vom 09.12.2011
  6. Umweltbericht
  7. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP
  8. Regenwasserableitung und -versickerung

Gemeinde Fahrenzhausen .....  
Heinrich Stadlbauer, 1. Bürgermeister

Planfertiger Bebauungsplanung .....  
Martin Reichart

Planfertiger Grünordnung .....  
Ludwig Schegk

## D VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.07.2004 bzw. 06.04.2009 gefasst. Die vorzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB) wurde durch Fachstellengespräch am 21.02.2006 durchgeführt. Die vorzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB) für den Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 22.02.2008 hat in der Zeit vom 28.05.2009 bis zum 29.06.2009, die Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange (§ 4 Abs.2 BauGB) sowie die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB) für den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 24.08.2010 hat in der Zeit vom 11.01.2011 bis zum 10.02.2011 stattgefunden.

Bezüglich der Änderungen vom 23.05.2012 erfolgte gem. § 4a, Abs. 3, BauBG, eine weitere Auslegung vom 18.06.2012 bis zum 09.07.2012 und Behördenanhörung vom 29.05.2012 bis zum 09.07.2012

In der Zeit vom 01.09.2016 bis 16.09.2016 fand eine erneute öffentliche Auslegung gem. §4a, Abs 3 BauGB zu einzelnen Festsetzungen statt, ebenso eine erneute Behördenanhörung in der Zeit vom 01.09.2016 bis 21.09.2016, jeweils zum Entwurf in der Fassung vom 01.08.2016

Fahrenzhausen, den.....

.....  
Heinrich Stadlbauer, 1. Bürgermeister

2. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.2016 wurde vom Gemeinderat Fahrenzhausen am 26.09.2016 gefasst. (§ 10 BauGB)

Fahrenzhausen, den.....

.....  
Heinrich Stadlbauer, 1. Bürgermeister

3. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am ....., dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom 01.08.2016 in Kraft (§ 10 BauGB)

Fahrenzhausen, den.....

.....  
Heinrich Stadlbauer, 1. Bürgermeister