

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes Fahrenzhausen für Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nrn. 179 und 179/3, Gem. Fahrenzhausen (Ortsrandsatzung Nr. 7)

(Fassung 01.10.2001)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Ziffer 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Fahrenzhausen folgende Satzung:

A. Festsetzungen

1. Die nördliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Fahrenzhausen wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 179 und 179/3, Gem. Fahrenzhausen, entsprechend der Darstellung im beiliegenden Lageplan 1 : 1000 (rote Markierung) festgelegt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Innerhalb des durch Ziffer 1 erweiterten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Fahrenzhausen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für Teilbereiche des Innenbereiches eine rechtsverbindliche Bauleitplanung vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung ein Bebauungsplan aufgestellt wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach §§ 30 oder 33 BauGB.

B. Hinweise

1. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
3. Die Bauvorhaben müssen gegen hohe Grundwasserstände gesichert werden. Dabei sind Auffüllungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Keller und Heizöltanks müssen auftriebssicher und das Gebäude bis zu einer Höhe von 455,20 m ü.NN wasserdicht ausgeführt werden. Außerdem müssen die anerkannten Regeln der Technik, insbesondere die Angaben zum erforderlichen Freibord entsprechend der DIN 18195-6, beachtet werden.
4. Durch geeignete Maßnahmen ist die natürliche Versickerungsfähigkeit soweit als möglich zu erhalten.
Grundstückszufahrten und Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Weise hergestellt werden. Außerdem muss sichergestellt werden, dass durch die neuversiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung bzw. sonstige Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen und die Grundstücksentwässerungsanlagen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.
5. Die Bauparzellen grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. an landwirtschaftliche Betriebe. Mit entsprechenden Immissionen muss gerechnet werden.

6. Das Ortsgebiet Fahrenzhausen liegt im Lärmschutzbereich Ci des Flughafens München. Mit entsprechenden Lärm- und Abgasimmissionen muss gerechnet werden.
7. Bei Erdarbeiten eventuell auftretende archäologische Funde sind sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu melden.
8. Für Bauvorhaben im Bereich der im beiliegenden Lageplan schraffiert dargestellten Flächen ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

C. Bekanntmachung

Diese Satzung tritt mit Bekanntmachung in Kraft (§ 34 Abs. 5 Satz 4 i. V. m. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

D. Begründung

Zur Klarstellung der Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Fahrenzhausen erlässt die Gemeinde Fahrenzhausen im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 179 und 179/3, Gem. Fahrenzhausen, diese Satzung.

Die beiden Teilflächen, welche über die Ausweisung als Wohnbaufläche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan hinausgehen, betragen in etwa 1150 m² und 800 m².

Im Westen und Osten sind diese Teilflächen von Wohnbebauung umgeben, im Süden befinden sich die landwirtschaftlichen Betriebe der beiden jeweiligen Grundstückseigentümer.

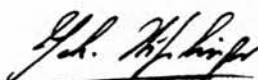
Durch entsprechende Notarverträge hat die Gemeinde Fahrenzhausen sichergestellt, dass eine Bebauung nur für den Eigenbedarf möglich ist.

Die Erschließung muss in beiden Fällen über die bestehenden bebauten Bereiche der Grundstücke erfolgen. Für die Fl.Nr. 179, Gem. Fahrenzhausen, ist eine zusätzliche neue Ausfahrt zur Bundesstraße notwendig.

Der Ausgleich für Natur und Landschaft bei einer etwaigen Bebauung wird durch den zusammen mit dem Bauantrag geforderten Freiflächengestaltungsplan dargestellt. Den Erfordernissen gemäß § 8 BNatschG und § 6 a BayNatSchG wird dadurch ausreichend Rechnung getragen.

Die Verpflichtung zur Bestandserhebung und -bewertung gemäß § 1 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB besteht nicht bei einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 1 BauGB.

Fahrenzhausen, den 08. Oktober 2001


Joh. Kießlinger
(1. Bürgermeister)

