

# **Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsgebietes im Bereich des Schlosses Kammerberg für Teilbereiche der Grundstücke Fl.Nrn. 65 und 144,**

## **Gem. Kammerberg (Ortsrandsatzung Nr. 10)**

(Fassung 03.02.2003)

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

### **A. Festsetzungen**

1. Die südwestliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles in der Nähe des Schlosses Kammerberg wird im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 65 und 144, Gem. Kammerberg, um etwa 55 m weiter nach Westen verschoben entsprechend der Darstellung im beiliegenden Lageplan 1 : 1000 (rote Markierung). Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Innerhalb des durch Ziffer 1 erweiterten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Kammerberg 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. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen.
2. Die im näheren Umkreis zur neu entstehenden Baufläche liegenden bebauten Bereiche sind im Flächennutzungsplan als „Dorfgebiet“ ausgewiesen.
3. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
4. Durch geeignete Maßnahmen ist die natürliche Versickerungsfähigkeit des Bodens soweit als möglich zu erhalten.  
Grundstückszufahrten und Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Weise hergestellt werden. Außerdem muss sichergestellt werden, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung bzw. keine sonstigen Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen und die Grundstücksentwässerungsanlagen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.  
Unverschmutztes Niederschlagswasser muss vorrangig auf dem Baugrundstück versickert werden. Dazu ist ein Sicker Versuch auf dem Baugrundstück durchzuführen. Einleitungen in ein oberirdisches Gewässer kann nur bei mangelnder Sickerfähigkeit des Bodens zugestimmt werden.

5. Die Bauparzellen grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. an landwirtschaftliche Betriebe. Mit entsprechenden Immissionen muss gerechnet werden.
6. Das Ortsgebiet Kammerberg liegt im Lärmschutzbereich Ca des Flughafens München, jedoch außerhalb der amtlich festgestellten Tag- und Nachtschutzgebiete.
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 Fl.Nrn. 65 und 144, Gem. Kammerberg, 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 Kammerberg erlässt die Gemeinde Fahrenzhausen im Bereich der Grundstücke Fl.Nrn. 65 und 144, Gemarkung Kammerberg, diese Satzung.

Die beiden Teilflächen, welche über die Ausweisung als Wohnbaufläche im derzeit gültigen Flächennutzungsplan hinausgehen, betragen in etwa 1.650 m<sup>2</sup> und 3.200 m<sup>2</sup>.

Im Osten, Süden und Norden sind diese Teilflächen von Wohnbebauung umgeben, im Süden befindet sich auch die unter Denkmalschutz stehende Schlossanlage Kammerberg mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Ferner befindet sich im Osten ein Schreinereibetrieb.

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

Die Erschließung muss bei der Fl.Nr. 65 über die bebauten Bereiche des Grundstückes im Norden, im Falle der Fl.Nr. 144 über die Fl.Nr. 80, alle Gemarkung Kammerberg, erfolgen. Die Fl.Nrn. 80 und 144 gehören demselben Eigentümer.

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 20.02.2003

  
Joh. Kießlinger  
(1. Bürgermeister)

