

Gemeinde Fahrenzhausen

Satzung

**über die Festlegung der Grenzen des im
Zusammenhang bebauten nordöstlichen
Ortsgebietes von Viehbach**

(Ortsrandsatzung Nr. 8)

PROJEKT GEMEINDE FAHRENZHAUSEN ORTSRANDSATZUNG Nr. 8 NO VIEHBACH

DATUM
16.12.2002

PLANUNGSBEREICH VIEHBACH

PLAN - NR. 121

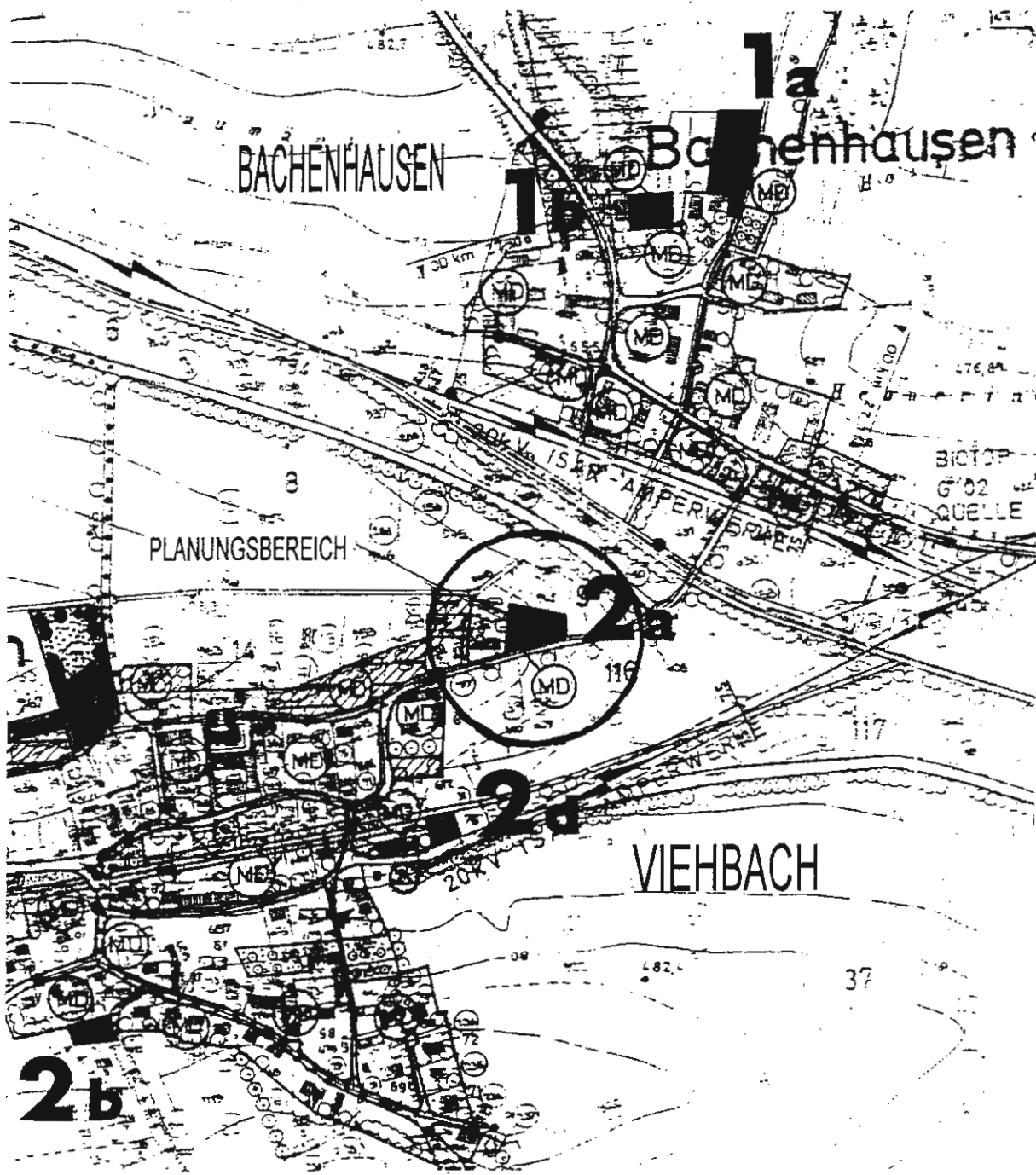
DETAIL

MASSSTAB OHNE

LAGEPLAN

KIRCHBERGSTRASSE 5 85402 KRANZBERG PHONE: ISDN 08166-7965 FAX: 08166-5010

email: helgekoeckert.@weihenstephan.org



Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten nordöstlichen Ortsgebietes von Viehbach

(Ortsrandsatzung Nr. 8)

(Fassung 14.04.2003)

Auf Grund des § 34 Abs. 4 Ziffern 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Fahrenzhausen folgende Satzung:

A. Festsetzungen

1. Die nordöstliche Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Viehbach wird im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 949, 949/2, 949/3, 949/4 und 950, alle Gem. Fahrenzhausen, entsprechend der Darstellung im beiliegenden Lageplan 1 : 1000 (rote Markierung) festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Innerhalb des durch Ziffer 1 erweiterten im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Viehbach 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.
3. Der als Anlage beigefügte Grünordnungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung sowie die Ausgleichsflächenberechnung mit Darstellung der Kompensationsmaßnahmen sind Bestandteile dieser Satzung.

B. Hinweise

1. Für Bauvorhaben im Bereich der im beiliegenden Lageplan schraffiert dargestellten Flächen ist zusammen mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
2. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen.
3. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und zentrale Abwasserbehandlungsanlage anzuschließen.
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.
Das Oberflächenwasser muss auf den Baugrundstücken versickert werden. Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Straßen oder Gehwege abfließen.
Zur Prüfung der Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn ein Sicker Versuch im Beisein eines Vertreters der Gemeinde Fahrenzhausen durchzuführen. Für ggf. notwendige

Bauwasserhaltungen sind rechtzeitig wasserrechtliche Erlaubnisse beim Landratsamt Freising zu beantragen.

5. Die Bauparzellen grenzen an landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. liegen in der Nähe von landwirtschaftlichen Betrieben. Mit entsprechenden Immissionen muss gerechnet werden.
6. Bei Erdarbeiten eventuell auftretende archäologische Funde sind sofort der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege, zu melden.
7. Die Bauparzellen liegen innerhalb der Lärmschutzzonen des Flughafens München. Mit entsprechenden Lärmbelastungen ist zu rechnen. Ausreichende Schallschutzmaßnahmen sind deshalb bei der Errichtung der Gebäude zu berücksichtigen.

C. Bekanntmachung

Diese Satzung tritt mit ihrer 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 nordöstlichen Ortsteil von Viehbach erlässt die Gemeinde Fahrenzhausen im Bereich der Grundstücke FL.-Nrn. 949, 949/2, 949/3, 949/4 und 950, alle Gem. Fahrenzhausen, diese Satzung.

Die Teilflächen, welche über die bestehende Bebauung hinausgehen und bereits bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen wurden, betragen in etwa 0,13 ha.

Im Westen sind diese Teilflächen von Wohnbebauung begrenzt, im Norden, Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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

Die Erschließung muss über einen privaten Wohnweg erfolgen, sofern die Gemeindestraße nicht direkt am Baugrundstück anliegt.

Der Ausgleich für Natur und Landschaft bei einer etwaigen Bebauung gemäß § 8 BNatschG und § 6 a BayNatSchG muss entsprechend der beiliegenden Ausgleichsberechnung durchgeführt werden. Die Verpflichtung zur Bestandserhebung und Bestandsbewertung ergibt sich aus § 1 a Abs. 2 Ziffer 2 BauGB.

Fahrenzhausen, den 24.06.2004

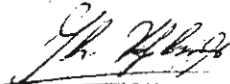


Joh. Kiblinger
(1. Bürgermeister)



Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten nordöstlichen Ortsgebietes von Viehbach (Ortsrandsatzung Nr. 8) vom 24.06.2004.

Gemeinde Fahrenzhausen
Fahrenzhausen, den 24.06.2004


Joh. Kiblinger
(1. Bürgermeister)



Der Ausdruck basiert auf Originaldaten des VA. Eine Ableitung des amtlichen Katasterstandes ist nicht zulässig und ersetzt nicht den Katasterauszug. Karte nicht zur Maßentnahme geeignet!



0 50 m

Maßstab = 1 : 1000