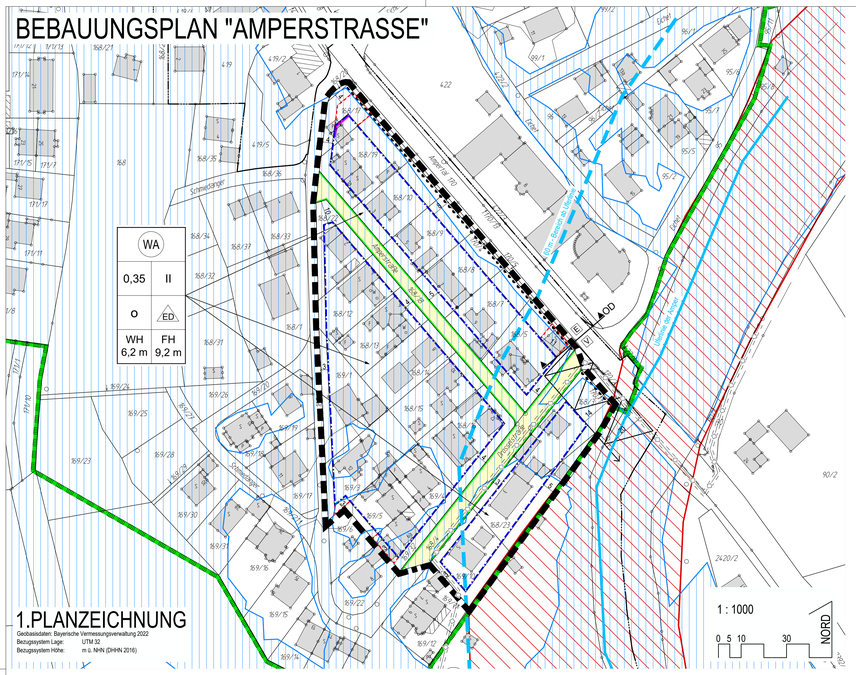
BEBAUUNGSPLAN "AMPERSTRASSE"



1.PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fahrenzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan "Amperstraße" als SATZUNG.

2. FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 WA — Allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO

2.2 Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die, gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

3 Zahl der zulässigen Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Pro volle 175 m² Grundstücksfläche ist eine Wohneinheit in Wohngebäuden zulässig. Zusammengebaute Gebäude auf einem Grundstück zählen als ein Wohngebäude. Die max. Anzahl von Wohnungen wird auf 5 Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

4. Maß der baulichen Nutzung

4.1 II — Maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, z.B. zwei (II) Vollgeschosse

4.1. GRZ 0,35 — höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ, z.B. 0,35

4.2. Die höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 überschritten werden.

4.3. Die Oberkante (OK) des Fertigfußbodens (FFB) im Erdgeschoss (EG) muss mindestens bei 455,85 m ü. NHN liegen und darf 456,10 m ü. NHN nicht überschreiten.

4.4. WH 6,2 m — höchstzulässige Wandhöhe (WH) in m, z.B. 6,20 m

Die WH ist traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der OK des Rohfußbodens (RFB) im EG bis zum Schnittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der OK der Dachhaut, bzw. Oberkante der Attika.
Die sichtbare Wandhöhe, gemessen vom tiefstgelegenen Geländepunkt am Gebäude (geplantes Gelände), darf an allen Gebäudeseiten 6,50 m nicht überschreiten.

4.6 FH 9,2 m — höchstzulässige Firsthöhe (FH) in m, z.B. 9,20 m

Die FH ist ab der OK des RFB im EG bis OK der Dachhaut am First zu messen.

5. Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen, Bauweise

5.1. Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze darf durch untergeordnete Bauteile, im Sinne des Art. 6 Abs. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO), wie Gesimse und Dachüberstände, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, eingeschossige Erker und Wintergärten sowie Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 1,5 m überschritten werden.

5.2. o — Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

5.3. ED — Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Mindestgrundstücksgröße

Als Mindestgrundstücksgröße für eine Einzelhausbebauung werden 520 qm, für eine Doppelhausbebauung mindestens 820 qm (mindestens 410 qm je Doppelhaushälfte) festgesetzt.

7. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

7.1. Fläche für Garagen und Carports

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

7.2. Angrenzend zu öffentlichen Verkehrsflächen ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze vor Zufahrten von Garagen ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten.

7.3. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen müssen sie einen seitlichen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten. In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen gem. 13.3 dürfen sie ohne seitlichen Abstand errichtet werden.

7.4. Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Bauliche Gestaltung

8.1 Es sind Satteldächer mit über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und mit einer Dachneigung zwischen 10-50°, Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° sowie begrünte Flachdächer (Stärke der durchwurzelbaren Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig.

8.2 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten in Form von Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 35° zulässig. Sie sind mit Satteldach oder abgeschlepptem Pultdach auszubilden.

Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/2 der Länge des Dachs betragen. Der First von Dachaufbauten muss mindestens 1,0 m unterhalb des Hauptfirstes des Dachs liegen. Dachaufbauten haben untereinander sowie zum Ortgang einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, wenn sie auf der Dachhaut aufliegend, in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach ausgeführt werden.
Auf Dachflächen mit einer Dachneigung von unter 10° sind Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auch aufgeständert in abweichenden Neigungen zulässig. Sie haben einen Abstand zum Dachrand von mindestens 0,8 m einzuhalten. Ihre max. zulässige Höhe über der Dachhaut (Oberkante Substratschicht) wird auf 0,60 m begrenzt. Bei begrünten Dächern sind sie zwingend aufgeständert zu errichten.
Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind grundsätzlich so aufzustellen und auszuführen, dass keine Blendwirkungen auf benachbarte Grundstücke und Straßen ausgehen.

8.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Dachziegel oder Betondachsteine in den Farben naturrot, ziegelrot, braun und grau sowie extensive Dachbegrünungen (Stärke der durchwurzelbaren Substratauflage mindestens 5 cm) zulässig.
Untergeordnete erdgeschossige Anbauten (Wintergärten) und Überdachungen dürfen auch mit Glas und Trapezblech eingedeckt werden.
Flach- und Pultdächer von Garagen und Carports sind, wenn das Dach nicht als Dachterrasse genutzt wird, zwingend mit extensiver Dachbegrünung (Stärke der durchwurzelbaren Substratauflage mindestens 5 cm) zu errichten.
Als Eindeckung für Dachgauben ist die gleiche Dacheindeckung wie die des Hauptdachs oder eine Eindeckung mit Trapezblech zu verwenden.

8.4. Aneinander gebaute Gebäude (Doppelhäuser, Grenzgaragen) sind profilgleich, mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung zu errichten.

9. Geländeveränderungen

9.1. Geländeveränderungen durch Auffüllungen oder Abgrabungen sind nur zur Angleichung des Geländes der Baugrundstücke an die Oberkante der angrenzenden Straßenoberfläche zulässig, um Zufahrten, Stellplätze und Hauszugänge zu errichten. Entlang der festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen (vgl. Festsetzung 13.3) sind Geländeveränderungen unzulässig.

Darüber hinaus sind Geländeveränderungen durch Auffüllungen zur Herstellung barrierefreier Hauseingänge und zur Anlage von an das Hauptgebäude anschließenden Terrassen bis max. auf Höhe der OK FFB im EG zulässig.

9.2. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte von Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade.

9.3. Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1 : 2 (Höhe : Länge) auszubilden, Stützmauern sind mit einer max. sichtbaren Höhe von 0,5 m zulässig.

Die Ober- und Unterkante von Böschungen sowie Stützmauern müssen zu benachbarten Grundstücken grundsätzlich einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Gemeinsame Auffüllungen oder Abgrabungen an der Grundstücksgrenze, bzw. gemeinsam (kommun) auf der Grenze errichtete Stützmauern werden zugelassen.

10. Einfriedungen

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind ausschließlich offene Einfriedungen (offene Zäune mit Lattung aus Holz oder Stabgitter) sowie Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen, jeweils mit einer maximalen Höhe von 1,10 m über Gelände zulässig.
Die straßenseitige Verkleidung von Einfriedungen, etwa durch Sichtschutzmatten, Textilstreifen u.ä. ist unzulässig.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, zu angrenzenden privaten Grundstücken hin, dürfen neben offenen Zäunen mit Lattung aus Holz oder Stabgitter und Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen auch Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern errichtet werden. Ihre Höhe wird auf max. 1,4 m über der Geländeoberkante begrenzt. Sie sind sockellos mit einer Bodenfreiheit von mindestens 10 cm auszuführen.

Entlang der nordwestlich angrenzenden Bundesstraße B13 (Ampertal) sind darüber hinaus geschlossene Einfriedungen (Lärmschutzwand) mit einer Höhe von 2,0 m Höhe über Oberkante des angrenzenden Gehwegs zulässig.
Sie sind straßenseitig mit Holz zu verschalen und/oder mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Einfriedung von Stauräumen vor Garagen und Carports sowie deren Zufahrten und von Stellplätzen zum Straßenraum hin ist unzulässig.

11. Grünordnung

11.1 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz-bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude.

Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

11.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der privaten Baugrundstücke sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen.

Je 200 m² angefangene Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder Obstbaum (Artenliste und Mindestqualität gem. 11.3) zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die gem. 11.6 zur Durchgrünung von gereihten Stellplätzen zu pflanzenden Bäume können angerechnet werden.

Für Pflanzungen im Bereich von stark befestigten Flächen (z.B. am Straßenraum und im Bereich von Stellplätzen) dürfen auch standortgerechte und klimaresistenten Laubbäume verwendet werden.

11.3 Artenliste für zu pflanzende Laubbäume und Sträucher:

heimische Laubbäume 1. Ordnung (Großbäume)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke	Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche	Salix alba	Silber-Weide
Sorbus torminalis	Elsbeere	Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde		

heimische Laubbäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)

Acer campestre	Feld-Ahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere	Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere

sowie Obstbäume in regionaltypischen Sorten

standortgerechte und klimaresistenten Laubbäume

Acer buergerianum	Dreispitziger Ahorn	Acer campestre	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Acer rubrum	Rot-Ahorn	Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle	Corylus colurna	Baum-Hasel
Euodia hupehensis	Tausendblütenbaum	Fraxinus ornus	Mannasche
Gleditsia triacanthos	Gold-Gleditsche "Sunburst"	Morbus alba	Weiße Maulbeere
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	Parrotia persica	Eisenholzbaum
Prunus padus	Traubenkirsche 'Schloss Tiefurt'	Pyrus calleryna	Wildbirne
Sorbus aria	Echte Mehlbeere 'Magnifica'	Sorbus aucuparia	Säulenebereische 'fastigiata'
Sorbus intermedia	Schwed. Mehlbeere 'Brouwers'	Tilia cordata	kleinlr. Winter-Linde 'Rancho'
Tilia cordata	Stadt-Linde 'Greenspire'	Tilia tomentosa	Ungarische Silber-Linde 'Szeleste'
Zelkova serrata	Japanische Zelkove		

Sträucher:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn	Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere	Rosa Canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide	Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		

Mindestpflanzqualität

Strauch:	3-4 Triebe, 3xv, 60-100cm
Laubbäume:	Hochstamm, 3xv, StU 16-18cm
Obstbaum:	Hochstamm, 3xv, StU 12-14cm

11.4 Schnitthecken aus Nadelgehölzen (heimisch oder fremdländisch) oder Kirschlorbeer sind unzulässig.

11.5 Befestigte Flächen (z.B. für Stellplätze, Zufahrten, Abstellflächen am Straßenraum, Fußwege, etc.) sind versickerungsfähig zu gestalten (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Pflaster mit Rasen- oder Sickerfugen, usw.).

11.6 Gereihte offene Stellplätze (4 oder mehr Stellplätze nebeneinander, 3 oder mehr Stellplätze hintereinander) sind durch Grünstreifen und Baumpflanzungen zu gliedern.

Zwischen den Stellplätzen ist ein mindestens 2,0 m breiter Grünstreifen anzulegen und mit mindestens einem heimischen oder standortgerechten und klimaresistenten Laubbaum je 4 Stellplätze gem. Artenliste und Mindestpflanzqualität (vgl. 11.3) zu bepflanzen.

11.7 Vorgartenzone

Die Vorgartenzone ist der Bereich der Grundstücke zwischen den festgesetzten Baugrenzen / den festgesetzten Flächen für Garagen und den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen mit Ausnahme der Verkehrsflächen, zu denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind (vgl. Festsetzung 13.3).
Sie ist als Garten- und Grünfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In den Vorgartenzonen sind nur offene Stellplätze zulässig, Carports, Garagen und Abstellräume sind unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind zulässig.

Werden offene Stellplätze in der Vorgartenzone errichtet, so sind sie zwingend mit stark durchgrünten Befestigungen (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, etc.) zu errichten.

Max. 80% der Straßenfrontlänge der Vorgartenzone dürfen durch Stellplätze oder Zufahrten befestigt werden.

In der Vorgartenzone eines Baugrundstücks ist mindestens ein Baum der gem. 11.2 auf dem Baugrundstück zu pflanzenden Bäume nachzuweisen.

11.8 Mit den Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Angaben zu natürlichen und geplanten Geländehöhen, Einfriedungen, Auffüllungen und Abgrabungen, Bepflanzungen und Oberflächenbefestigungen (Materialien) sowie den vorgesehenen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung einzureichen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.
Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

13. Verkehrsflächen

13.1 Öffentliche Verkehrsfläche

13.2 Straßenbegrenzungslinie zu öffentlichen Verkehrsflächen

13.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen

14 Immissionsschutz

14.1 Verkehrsgeräusche

- Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräusche sind Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Bayerischen Technischen Baubestimmungen sind einzuhalten.

- An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Tageszeit wird eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso vergleiste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, auch um einen ausreichenden Schutz der Außenwohnbereiche (Balkone / Terrassen) gewährleisten zu können.
Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Tageszeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind im Anhang A auf Seite 3 dargestellt.

- An Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV während der Nachtzeit wird ebenfalls eine Grundrissorientierung empfohlen, die dort keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) vorsieht. Dort können ebenso vergleiste Vorbauten bzw. Loggien oder in ihrer Wirkung gleichwertige Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden. Alternativ ist dort für alle Schlaf- und Kinderzimmer (dies gilt generell für alle Fassadenabschnitte, bei denen ein nächtlicher Beurteilungspegel von 50 dB(A) an zum Lüften notwendigen Fenstern überschritten wird) der Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Wird Wert auf hohen Schallschutz gelegt, wird der Einbau von fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen bereits ab nächtlichen Beurteilungspegeln über 45 dB(A) empfohlen.
Die höchsten zu erwartenden Beurteilungspegel für die Nachtzeit an den Gebäudefassaden aufgrund der Verkehrsgeräusche sind im Anhang A auf Seite 4 dargestellt.

14.2 Gewerbegeräusche

Fassade mit zubeachtender Schallschutzmaßnahme entsprechend den Anforderungen der TA Lärm

Aufgrund der einwirkenden Gewerbegeräusche sind an der geplanten Wohnbebauung die im folgenden genannten Schallschutzmaßnahmen zu beachten, um die schalltechnische Verträglichkeit entsprechend den Anforderungen der TA Lärm sicherzustellen:

- An den markierten Gebäudefassaden sind in allen Geschossen keine Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig. Dort sind ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Bädern, Toiletten, Flure und Treppenhäuser, Laubengänge) vorzusehen.

- Ist diese Maßnahme nicht an allen markierten Fassaden möglich, so sind dort vor den Fenstern von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen vergleste Vorbauten (Loggien) zu errichten, die keine Aufenthaltsräume sein dürfen. Diese Vorbauten müssen ausreichend belüftet werden und dürfen nur zu Reinigungszwecken zu öffnen sein. Durch diese Vorbauten muss gewährleistet werden, dass die Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Alternativ sind auch nicht öffenbare Festverglasungen an-stelle der Fenster und Vorbauten möglich (Öffnung nur zu Reinigungszwecken).

15 Sonstige Festsetzungen

15.1 10 — Maßzahl in Metern, z.B. 10,0 m

2. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

8,6/15 — bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 168/15

bestehendes Haupt- und Nebengebäude

bestehende Gemarkungsgrenze

Hochwassergefahrenfläche HQ100

FFH-Gebiet "Ampertal", DE7635301.07

Landschaftsschutzgebiet "Ampertal im Landkreis Freising", LSG-00546.01

Anbauverbotszone zur B13, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt mit 20 m Tiefe, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn

E A OD — Ortsdurchfahrtsgrenze gem. § 5 Abs. 4 FStrG mit Erschließungsbereich E und Verknüpfungsbereich V

unterirdisches Fernmeldekabel EC001202-01 EK-52A der Bayernwerk Netz GmbH mit Schutzzone für Nachrichtenkabel, jeweils 1,0 m rechts und links des Kabels

60 m - Bereich ab Uferlinie der Amper

Für Anlagen im Sinne des § 36 WHG, die innerhalb des 60 m - Bereichs der Amper errichtet werden und nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, ist eine wasserrechtliche Genehmigung nach Art. 20 BayWG erforderlich.

2 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Fahrenzhausen in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.

3 Die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Fahrenzhausen in jeweils aktueller Fassung ist zu beachten.

4 Hinsichtlich der unter 4.2 festgesetzten höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ gem. § 19 BauNVO die bestimmt, wie groß die Grundfläche der baulichen Anlagen im Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks sein darf, wird darauf hingewiesen, dass diese die Hauptanlage gem. § 19 Abs. 2 BauNVO umfasst. Diese besteht aus dem Hauptgebäude und den, mit dem Hauptgebäude verbundene Anlagen wie Wintergärten, Schwimmbädder, Terrassen am Hauptgebäude, Balkone, Loggien, Erker, Arkaden, Passagen, Laubengänge, oberirdische Außentreppen, Lichtschächte, Hauseingangstreppen und dergleichen.

Bezüglich der unter 4.3 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassenen Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird darauf hingewiesen, dass dies unterirdische Anlagen, Tiefgaragen (nicht Teil der Hauptanlage), unterirdische Anbauten, Garagen mit Zufahrten und Rangierflächen, versiegelte Fahrradabstellflächen, Müllronnenabstellplätze, versiegelte Plätze und Zuwegungen, Gartenhäuser, freistehende Solaranlagen, Technikanlagen, Kleintierställe, Terrassen (mindestens um Abstandsfläche von der Hauptanlage entfernt), Spielplätze, Poolanlagen, Schächte, Gruben, Kläranlagen, Tanks, Stellplätze und Carports umfasst.

5 Durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind von den Bewohnern zu dulden.

6 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

7 Denkmalpflege: Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

8 Die passive und aktive Nutzung der Solarenergie, sowie der Regenwasserbewirtschaftung wird ausdrücklich empfohlen. Anlagen zur Verwendung von Regenwasser im Haus müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen.

Auf die Anzeigepflicht gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkWV 2001) wird hingewiesen.

9 Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlasten bzw. Untergrundverunreinigungen offenkundig werden, sind umgehend das Wasserwirtschaftsamt München sowie das Landratsamt Freising zu informieren. Etwaige Bodenverunreinigungen sind im Einvernehmen mit den beiden Behörden zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

10 Die Flächen liegen teilweise innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiets der Amper mit einer Wasserspiegelhöhe im Mittel von 455,55 m üNN, zudem ist mit erhöhten Grundwasserständen zu rechnen.

Kellergeschosse und deren Öffnungen sind mindestens bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt (vgl. 4.3. - Die OK des FFB im EG muss mindestens bei 455,85 m ü. NHN liegen) wasserdicht auszuführen, Heizölbehälter gegen Auftrieb zu sichern.

Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelange, dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.

Es ist zu beachten, dass gemäß § 78 c WHG hier neue Heizölverbraucheranlagen verboten sind, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Es wird ferner darauf hingewiesen, dass Gebäude auch abseits von oberirdischen Gewässern Gefahren durch Wasser (z. B. Starkregenereignisse etc.) ausgesetzt sein können. Bei Starkregenereignissen und lokalen Unwetterereignissen können Straßen und Grundstücke überflutet werden. Dies sollte bei der Ausbildung von Kellern und deren Öffnungen sowie bei der Anlage von ebenerdigen Gebäudeöffnungen etc. Beachtung finden.

Durch die entstehende Bebauung darf es zudem gem. § 37 WHG zu keiner Verschlechterung bei wild abfließendem Wasser für Dritte kommen.

11 Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich breitflächig auf den Grundstücken zu versickern.

Die Versickerungseinrichtungen sind nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 und dem DWA-Merkblatt 153 zu bemessen und nachzuweisen. Versickerungseinrichtungen können beispielsweise als flache, begrünte Mulden, Pflanzbeete oder als sanfte Eintiefung in den Gartenflächen ausgestaltet werden. Begrünte Dachflächen stellen eigenen Retentionsraum zur Verfügung, so können die Sickereinrichtungen entsprechend der Bemessungsansätze aus dem DWA-A Arbeitsblatt 138 verkleinert werden.

Bei der Planung von Versickerungsanlagen sind zudem die ATV-Arbeitsblätter A 117 und A 118 zu berücksichtigen.

Auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln TRENGW und TRENOG wird hingewiesen.

Eine Versickerung von Regenwasser darf ausschließlich über unbelastete Bodenflächen erfolgen. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist dies durch entsprechende Nachweise zu belegen.

12 Mit oberflächennah anstehendem Grundwasser ist zu rechnen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Grundwasserabsenkungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Freising zu beantragen.

13 Bei geplanten Baumpflanzungen in Bereich von Ver- und Entsorgungsanlagen ist das Merkblatt "Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.
Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

14 Auf die erforderlichen Grenzabstände von Gehölzpflanzungen zu landwirtschaftlichen Flächen (Gehölze über 2 m Höhe: 4 m Abstand) und zu Nachbargrundstücken entsprechend der Art. 47 und 48 AGBGB wird hingewiesen.

15 Artenschutz - Zeitliche Beschränkung Gehölzfällung: Gehölzfällungen dürfen lediglich außerhalb der Brutzeit von Vögeln (zwischen 1.10. und 28.02.) durchgeführt werden.

16 Immissionsschutz
Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. 223095 / 3 vom 19.02.2024 (Ingenieurbüro Greiner) ist Grundlage der schalltechnischen Auflagen des Bebauungsplanes und zu beachten.

Verkehrsgeräusche
Zur Voreinschätzung der erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-1:2018-01 sind in o.g. Untersuchung die höchsten zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel i.s.aufgrund der Verkehrsgeräusche dargestellt.

17 Wärmepumpen müssen den Stand der Lärmminderungstechnik erfüllen. Sie sind so aufzustellen und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für die Nachtzeit am benachbarten Immissionsort (0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines Aufenthaltsraumes) eingehalten werden.

Weitere Informationen zu erforderlichen Abständen bietet u.a. die Internetseite „Lärmprobleme bei Luftwärmepumpen" des bayerischen Landsamts für Umwelt: https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/index.htm

18 In den einzureichenden Bauunterlagen ist die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss in m ü. NHN anzugeben.

19 Zum Schutz der angrenzenden Waldflächen wird darauf hingewiesen, dass offene Feuerstätten oder unverwahrtes Feuer (z. B. Lagerfeuer- oder Grillplätze) auf den Grundstücken, welche weniger als 100 Meter Abstand zum Wald haben, gem. Art. 17 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayWaldG erlaubnispflichtig sind.

20 Alle Vorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung anzuschließen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Fahrenzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Fahrenzhausen, den .....

.....
Susanne Hartmann
Erste Bürgermeisterin

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Fahrenzhausen, den .....

.....
Susanne Hartmann
Erste Bürgermeisterin

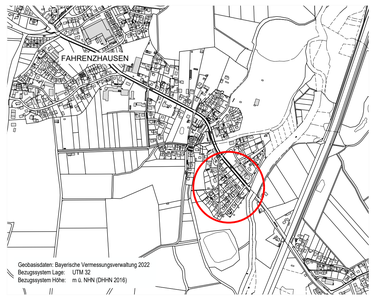
Siegel

GEMEINDE FAHRENZHAUSEN
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN "AMPERSTRASSE"

Fassung zur öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 11.12.2023
GEÄNDERT, DEN 18.03.2024

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 5046299
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3109.037