

Gemeinde: **FAHRENZHAUSEN**

Bebauungsplan: **SCHMIEDANGER I**

Planfertiger: PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER  
WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle  
Uhlandstraße 5, 80336 München  
Az.: 610 41/2-11      Bearb.: Stei/pli

Grünordnung: Landschaftsarchitekt  
Dipl. Ing. Helge Köckert  
Kirchbergstraße 5  
85402 Kranzberg

Plandatum: 06.08.1992  
09.02.1993  
04.07.1994  
12.12.1994  
27.03.1995

Die Gemeinde Fahrenzhausen erläßt aufgrund §§ 1 bis 4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 98 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g .

## A) FESTSETZUNGEN

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 4 Baunutzungsverordnung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- b) Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung sind nicht zulässig.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

- a) Die maximale Grundflächenzahl beträgt im Bebauungsplangebiet:

- bei eingeschossiger Bebauung: 0,30
- bei zweigeschossiger Bebauung: 0,25

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bei der Ermittlung der Grundflächenzahl dahingehend zu berücksichtigen, daß die festgesetzte Grundflächenzahl durch diese Anlagen nur um max. 50 % überschritten werden darf.

- b) 300 maximal zulässige Geschößfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche als Höchstwert, z.B. höchstens 300 m<sup>2</sup>
- c) E+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 1 Vollgeschöß und ein Dachgeschöß (als Vollgeschöß) zulässig
- d) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier höchstens 2 Vollgeschosse
- e) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschößen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschößfläche mitzurechnen

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a)  Baugrenze

b) Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

5. Höhenlage der Gebäude

a) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens darf 455,80 m ü NN nicht überschreiten.

b) Die Gebäude sind bis zu einer Höhenlage von 455,80 m ü NN wegen möglicher Hochwasser wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Eine Auffüllung des Geländes auf diese Kote ist nicht zulässig.

c) Die Wandhöhe darf bei eingeschossiger Bebauung (E + D) höchstens 3,80 m, bei zweigeschossiger Bebauung (II) höchstens 5,90 m, gemessen ab der festgesetzten Höhenkote von 455,80 m ü NN, betragen.

d) Die Errichtung eines Kniestocks ist nur unmittelbar oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

6. Gestaltung

a)  Hauptfistrichtung

b) Als Dachform für Hauptgebäude ist nur das Satteldach zulässig.

c) Die Dachneigung muß betragen:

- bei eingeschossigen Gebäuden (E + D):  $38^{\circ}$  -  $42^{\circ}$

- bei zweigeschossigen Gebäuden (II):  $30^{\circ}$  -  $35^{\circ}$

d) Dacheinschnitte sind unzulässig.

e) Dachgauben und Dachflächenfenster sind zulässig. Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von  $35^{\circ}$  zulässig. Die Summe der Breite aller Öffnungen und Aufbauten am Dach darf je Dachseite maximal  $1/3$  der Hauslänge betragen.

- f) Als sichtbare Materialien sind zulässig:
- für Außenwände: geputztes oder geschlämmtes Mauerwerk oder Holz
  - für Fenster, Türen, Balkonverkleidungen: Holz oder nicht glänzendes und nicht eloxiertes Material
  - für Dächer: Ziegel oder Dachstein in roter Farbe
- g) Türen und Fenster sowie sonstige Wandöffnungen sind so zu untergliedern, daß sie sich maßstäblich in die Fassade einfügen.
- h) Gebäudevorbauten aus Glas (z.B. Veranden oder Wintergärten) sind innerhalb des Bauraums allgemein zulässig sowie bei einer Überschreitung der Baugrenzen um nicht mehr als 2,50 m ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist nur gegeben, wenn nachbarschützende Rechte nicht verletzt werden.
- i) Anlagen zur Energiegewinnung sind an Dach und Wand bei gestalterischer Einbindung in den Baukörper allgemein zulässig.

#### Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- a)  Fläche für Garagen
- b)  $G_G$  Garage
- c) ▼ Garagenzufahrt/Grundstückszufahrt
- d) Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Die Fläche vor Garagen ist als Stellplatznachweis nicht zulässig.
- e) Je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte sind zusätzlich zu den Garagenstellplätzen nur 2 Stellplätze zulässig.
- f) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und der Fläche für Garagen zulässig. Ausnahmsweise können Garagen oder Stellplätze auch an anderer Stelle zugelassen werden, sofern sie den Vorschriften der BayBO, insbesondere dem Art. 7 Abs. 4 BayBO, entsprechen.
- g) Garagen, die an der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, müssen in Höhe, Dachform, Dachneigung und Dachdeckung einander angeglichen werden.
- h) Als Garagen sind auch überdachte Holzkonstruktionen mit begrünten Spalierwänden zulässig. Ansonsten gelten die nach Ziffer 6 erlassenen Gestaltungsfestsetzungen auch für Garagen. Die Dachausbildung und Dachneigung sind an das Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt auch für überdachte Holzkonstruktionen.
- i) Für die Befestigung von Grundstückszufahrten sowie der privaten Verkehrsflächen sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. wassergebundene Decke oder Pflaster mit Rasenfugen zulässig.
- k) Standplätze für Abfallbehälter sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

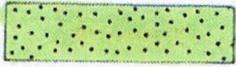
## 8. Einfriedungen

- a) Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als sockelloser Holzzaun aus senkrecht stehenden Latten zulässig.
- b) An seitlichen Grenzen sind nur sockellose Holzzäune oder Maschendrahtzäune zulässig. Am südöstlichen und südwestlichen Ortsrand sind nur sockellose Maschendrahtzäune zulässig.
- c) Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.
- d) Kabelverteilerschränke sind auf den privaten Grundstücken zu errichten und in die Einfriedung zu integrieren.

## 9. Verkehrsfläche

- a)  öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Straßenbegrenzungslinie
- c)  Straßenbegleitgrün
- d) F • R Fuß- und Radweg
- e) P Parkplatz
- f) Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen durch Pflasterung oder Pflasterstreifen gegliedert werden.

## 10. Grünordnung

- a)  öffentliche Grünfläche
- b)  Spielplatz
- c)  private Grünfläche
- d)  extensiv genutzter Wiesenstreifen
- e)  zu erhaltende Bäume
-  zu erhaltende Gehölzreihe
- f)  zu pflanzende Bäume  
geringe Abweichungen gegenüber der Planzeichnung sind zulässig
- g)  Ortsrandeingrünung  
Bei der Ortsrandeingrünung ist kein durchgehender Grüngürtel vorzusehen. Die Bepflanzung ist mit einem Großbaum je Grundstück sowie mit einem einreihigen Gehölzstreifen mit Freihaltung von Blickbeziehungen nach außen vorzusehen. Zur Verwendung kommen nur heimische Gehölze.

- h) Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je 150 qm unbebaute Grundstücksfläche ein Baum kommt. Die Bepflanzungen der Ortsrandeingrünung nach A.10.g) werden angerechnet.
- i) Die als Straßenbegleitgrün (A.9.c) festgesetzten Flächen sind, soweit nicht schon Baumpflanzungen festgesetzt sind, mit Kleinsträuchern gruppenweise zu bepflanzen.
- k) Bei allen aufgrund der Festsetzungen notwendigen Pflanzmaßnahmen sind nur im Ampertal heimische Gehölze sowie die nachfolgend aufgeführten Bäume und Sträucher zulässig.

## Öffentliche Grünflächen:

Bodendecker und Kleinstraucher

Fünffingerstrauch

Bodendeckende Rosen

Kugelweide

Potentiella i. Sorten

Rosa i. Sorten

Salix purpurea "Nana"

## Private Grünflächen:

Bäume Wuchsklasse II (über 10 - 25 m Höhe)

Feldahorn

Birke

Eberesche

Hainbuche

Acer campestre

Betula verrucosa

Sorbus aucuparia

Carpinus betulus

und Obstbäume

Halbstamm, Hochstamm

Sträucher Wuchsklasse II (über 4 - 6 m Höhe)

Haselnuss

Corylus avellana

Sträucher Wuchsklasse III (über 2 - 4 m Höhe)

Hartriegel

Weißdorn

Liguster

Heckenkirsche

Hundsrose

Cornus sanguinea

Crataegus monogyna

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Rosa canina

Pflanzgröße der Bäume (mit Ausnahme der Obstbäume):

Hochstämme 2 bis 4 mal verpflanzt,

Stammumfang mindestens 12 - 14 cm

Pflanzgröße der Sträucher:

2 - 3 mal verpflanzt, Höhe 60 - 100 cm

- l) Die Oberflächen von nicht eingefriedeten Vorgärten sind hinsichtlich Material, Bepflanzung und Gestaltung den öffentlichen Flächen anzupassen; sie dürfen nicht versiegelt werden.
- m) Befestigte Flächen, Pflasterungen und Plattenbeläge sind mit offenen Rasenfugen herzustellen, so daß das Niederschlagswasser nach Möglichkeit versickern kann.
- n) Die Fertigstellung der Außenanlagen und die Bepflanzung der privaten Grünflächen sowie der Gärten muß spätestens in der 2. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit erfolgen. Die öffentlichen Grünflächen sind im Zuge der Erschließung zu bepflanzen.

## 11. Vermaßung

a)  ◆

Maßzahl in Metern; z.B. 12 m

## B) HINWEISE

1.  bestehende Grundstücksgrenze
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenze
3.  vorgeschlagene Grundstücksteilung
4.  Flurstücks Nr., z.B. Fl.Nr. 169/6
5.  Teilfläche eines Flurstücks, z.B. 169/T
6.  bestehendes Hauptgebäude
7.  bestehendes Nebengebäude
8.  vorhandene Geländehöhe in Metern über Normalnull
9.  Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.
10.  Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Fahrenzhausen anzuschließen.
11.  Auf mögliche Immissionen im Gebiet des Bebauungsplans (Lärm, Geruchs- und Staubimmissionen) infolge ordnungsgemäßer Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird ausdrücklich hingewiesen.
12.  Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der Ein- und Abflugkorridore des Verkehrsflughafens München.

13. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben im Bebauungsplan-  
gebiet zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8-DSchG und  
müssen unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntge-  
macht werden.
14. Für den Zeitraum bis zur Realisierung der Hochwasserfreilegungsmaßnahme durch  
den Freistaat Bayern hat für Schaden an Dritten, die durch die Bauvorhaben bei  
Hochwasserabfluß verursacht werden, der jeweilige Bauherr aufzukommen.
15. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für  
Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

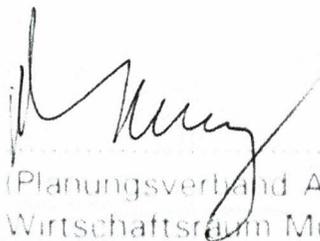
Planfertiger:

München, den

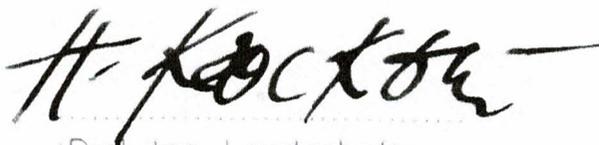
6.9.95

Grundordnung

15/09/95



(Planungsvertand Außerer  
Wirtschaftsraum München)



(Dipl.-Ing. Landschafts-  
architekt Köckert, Kranzberg)

Gemeinde Fahrenzhausen

Fahrenzhausen, den

15.09.1995



(1. Bürgermeister)







Wichtiger Hinweis:  
für Ersatzpflanzungen