

BEBAUUNGSPLAN "IM LEGER" - 1. ÄNDERUNG



1. PLANZEICHNUNG
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/07
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Fahrenzhausen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a, 9 und 13 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)

den Bebauungsplan "Im Leger" - 1. Änderung

als **SATZUNG**.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlicher Darstellung zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Verkehrsgrün etc.)
 - öffentlicher Weg (Grasweg)
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a BauGB)
 - Grünordnung allgemein

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

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

3.2 Öffentliches Grün

öffentliche Grünfläche mit unverbindlicher Wegeführung

Die öffentlichen Grünflächen sind als kräuterreiche Wiesenfläche (Regionssaatgut Herkunftsregion "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion"; Anteil Gräser 30%) anzulegen und als solche dauerhaft zu pflegen. Fußwegeverbindungen in wasserundurchlässiger Bauweise und Geländemodellierungen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zulässig. Sie sind 1- bis 2-mal pro Jahr zu mähen. Das Mahgut ist nach jedem Schnitt vollständig zu entfernen. Bei der Unterhaltung der Fläche ist der Einsatz von Düngemitteln, Reststoffen aus Agraranlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln nicht gestattet.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
Intensiv genutzte Teilflächen sind von den o.g. Mahd-, Pflege- und Unterhaltungsvorgaben ausgenommen.

Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

Die Fläche ist mit einer mind. zweireihigen Hecke aus heimischen Sträuchern oder Beerensträuchern zu bepflanzen. Der Pflanzabstand der Heckensträucher hat 1,0 m zu betragen; Beerensträucher dürfen auch singular gepflanzt werden. Mindestqualität Sträucher: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm

4 Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

Regenrückhaltebecken

Geländemodellierung als Mulde-Damm-Anlage zur Lenkung des Wasserabflusses

Das Regenrückhaltebecken und die Mulde sind von den o. g. Mahd-, Pflege- und Unterhaltungsvorgaben (s. FS Nr. 3.2) ausgenommen.

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

5.1 Ausgleichsfläche

Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1

Entwicklungsziel, Herstellungsmaßnahmen:

Anpflanzung von zwei freiwachsenden Gebüschgruppen (B112, 903 m²) mit mind. 330 Gehölzen; zulässig sind heimische Sträucher (autochthones Pflanzmaterial, siehe Pflanzliste Hinweise Punkt 5).
Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher hat 1,5 m zu betragen und ist versetzt voneinander anzuordnen.
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch 3-4 Triebe, Höhe 60-100 cm

Anlage eines Blühstreifens (G212, 244 m²) mit integrierten Lesesteinriegeln (O21, 40 m²).
Südlich anschließend an die Hecke bis zum geplanten Rückhaltebecken ist ein Streifen als Blühstreifen mit 2 integrierten Lesesteinriegeln anzulegen. Die Lesesteinriegel sind mittig auf dieser Fläche zu platzieren (je 10 m lang, 2 m breit, ca. 1 m hoch). Beim Errichten des Steinriegels ist darauf zu achten, dass größere Steine (20 - 40 cm) im inneren Bereich verwendet, und diese anschließend mit kleineren Steinen (10 - 20 cm) angegedeckt werden. Es darf kein Granit verwendet werden; Steigung: n = 1:1 bis 1:2. Der Blühstreifen ist außerhalb des Lesesteinriegels als extensive Wiesenfläche mit gebietsheimischem, standortgerechtem Saatgut einzusäen.
Ansaat: 10 g/m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 70 % Kräuterteil, aus Herkunftsregion "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion" (HK 16)
Die Ansaat hat im Herbst zu erfolgen.

Pflegemaßnahmen:

Das Gebüsch ist als freiwachsendes Gebüsch herzustellen, es darf von keiner Seite als Schnitthecke ausgebildet werden. Bei Überalterung von Gehölzen (über 20 Jahre) und/oder Ausbildung von Rainbeständen wird eine fachgerechte Heckenpflege und ggf. die Entnahme überalterter Sträucher (auf-den-Stock setzen) erforderlich.

Der Blühstreifen ist intensiv zu pflegen und max. zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt nach dem 15.06., 2. Schnitt vor dem 15.09.) Das anfallende Schnittgut ist abzuführen. Die Ausbringung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Sofern erforderlich, erfolgt alle 2 bis 3 Jahre eine erneute Ansaat.

Der Steinriegel ist nach Bedarf von übermäßigem Aufwuchs freizuhalten. Die Entnahme hat manuell zu erfolgen und inkludiert ebenso die Entnahme der Wurzeln.

Zuordnung:

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 258/1 Gemarkung Fahrenzhausen eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von 1.187 m² nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem vorliegenden Bebauungsplan "Im Leger" - 1. Änderung zugeordnet.
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung durchzuführen.

6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

6.1 Geländeänderungen und Stützmauern

Das Gelände darf zur Lenkung des Wasserabflusses und für Anlagen und Nutzungen im Sinne der Zweckbestimmung "Spielplatz", z.B. zur Errichtung von Spielgeräten, Aufenthaltsbereichen etc., aufgefllt oder abgegraben werden. Vom vorhandenen Gelände darf dabei um max. +/- 1,0 m abgewichen werden. Stützmauern sind nicht zulässig.

6.2 Einfriedungen, Absturzsicherungen

Einfriedungen und Absturzsicherungen, z.B. am RRB, Böschungserkanten etc., sind mit einer Höhe von max. 1,30 m über Gelände zulässig. Vollflächig geschlossene Zaunanlagen, wie z.B. Mauern, Gabionenwände etc. sind unzulässig. Zäune sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind notwendige Sockelmauern zur Lenkung des Wasserabflusses.

7 Sonstige Planzeichen

Maßzahl in Metern, z.B. 8 m

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 260/6

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

Wassersensibler Bereich

Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Leger"

Landschaftsschutzgebiet

Hörschichtlinien in m ü. NHN, z. B. 475 m ü. NHN

Böschung

2 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

3 Landwirtschaft

Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.

4 Grenzabstände Bepflanzungen

Die Grenzabstände bei Bepflanzungen neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut "Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch" (AGBGB), Art 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

5 Pflanzliste Ausgleichsfläche

Cornus sanguinea (Hartriege)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

4. VERFAHRENSVERMERKE

(vereinfachtes Verfahren gem. § 13 BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.10.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2025 bis 28.11.2025 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.10.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.10.2025 bis 28.11.2025 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Fahrenzhausen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.01.2026 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.01.2026 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Fahrenzhausen, den

Susanne Hartmann
Erste Bürgermeisterin

Siegel

- 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

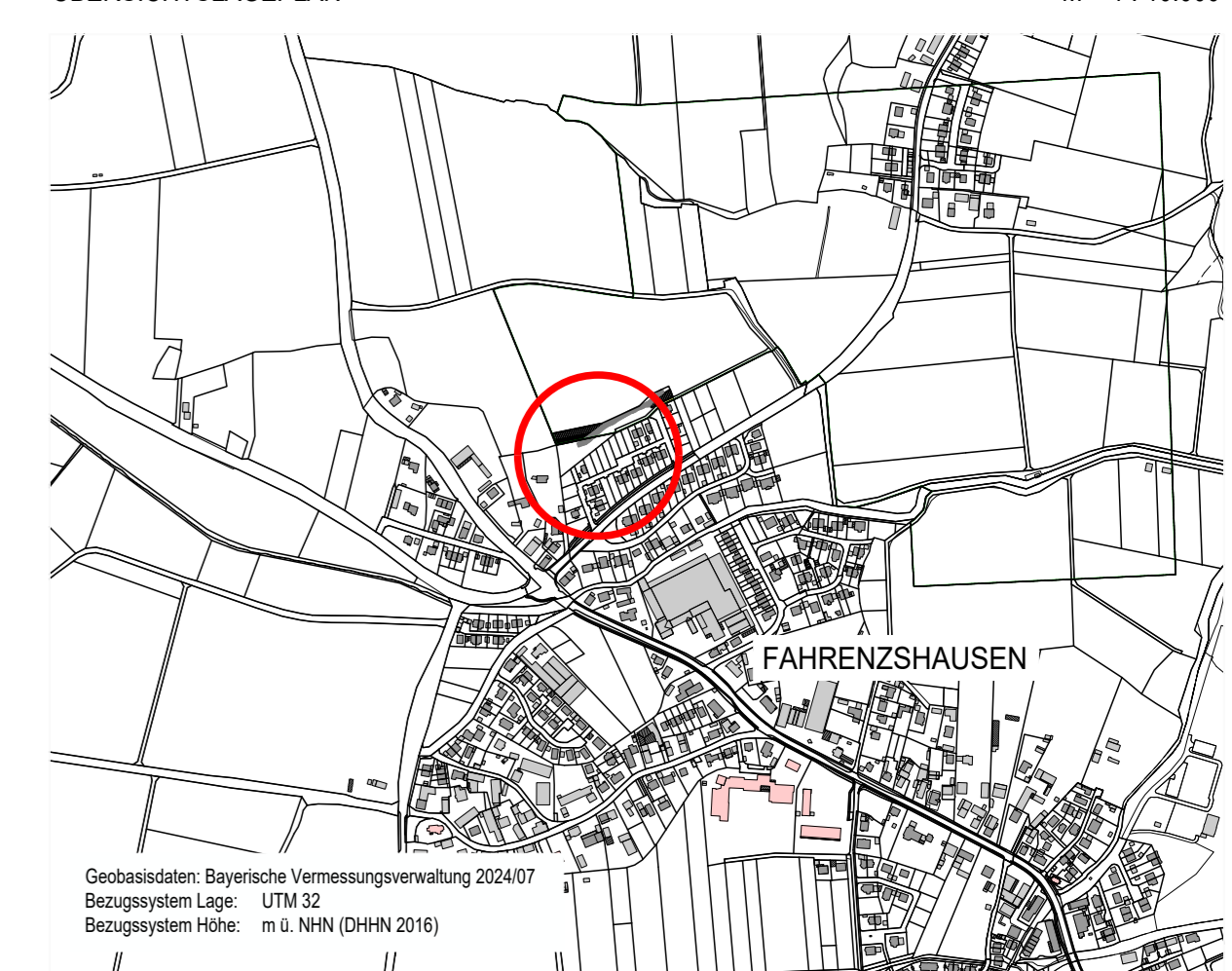
Siegel

Der Bebauungsplan "Im Leger" - 1. Änderung ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan "Im Leger" vollständig. Etwaige Gutachten, sowie die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

GEMEINDE FAHRENZHAUSEN LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN "IM LEGER" - 1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/07
Bezugssystem Lage: UTM 32
Bezugssystem Höhe: m ü. NHN (DHN 2016)

ENTWURFSVERFASSER:

PFaffenHOFEN,
GEANDERT, DEN 06.10.2025
DEN 26.01.2026

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungssträger
Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 5046-0
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de

Proj.Nr.: 3109.042