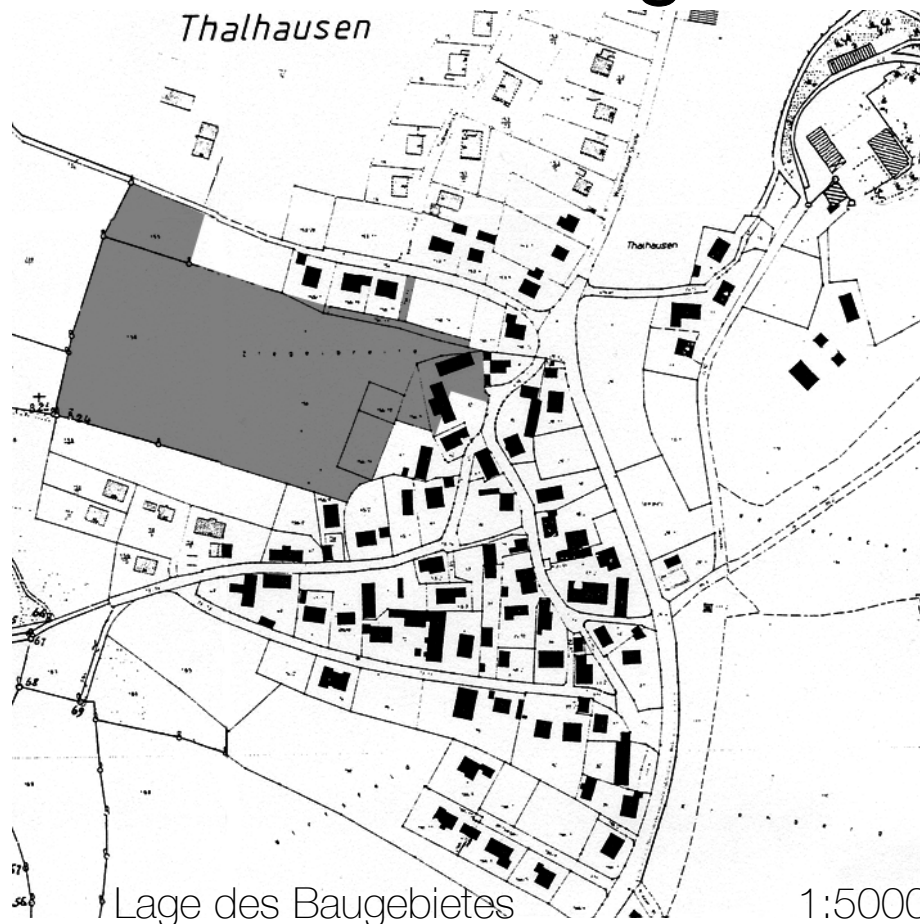




Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
**Thalhausen "Ziegelbreite"**



**A2**architekten  
Koronowski | Lautner | Roth

Oberer Graben 3a  
85354 Freising

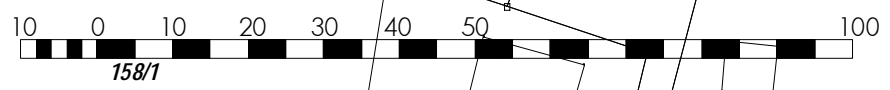
Tel 08161/4865-0  
Fax 08161/4865-20

info@**a2**architekten.de  
www.**a2**architekten.de

JOHANN BERGER

Landschaftsarchitekt  
Oberer Graben 3a  
Tel 08161/91766

BDIA  
85354 Freising  
Fax / 91767



ohne Maßstab

# A. Festsetzungen durch Plandarstellung und Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 - Abs.1 Nr.1 BauGB)

---



Reines Wohngebiet (§3 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 - Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

---



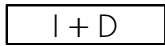
max. Grundfläche (in m2) für Gebäude



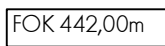
max. Grundfläche (in m2) für Grundstück nach §19 Abs.4 BauNVO



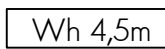
Zahl der Vollgeschosse (§20 Bau NVO) als Höchstmaß



Zahl der Vollgeschosse (§20 Bau NVO) als Höchstmaß



festgesetzte Höhenlage der Fertighöhe des Erdgeschosses (FOK) der Gebäude in Meter über NN



max. Wandhöhe des Gebäudes ab FOK EG in Meter

## 3. Bauweise (§ 9 - Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

---



Einzelhaus



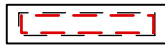
Doppelhaus



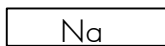
Baugrenze gemäß §23 (3) BauNVO



Baulinie gemäß §23 (3) BauNVO



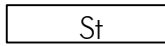
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen



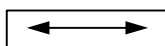
Nebenanlagen



Garage



Stellplatz



Firstrichtung Satteldach

## 4. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB)

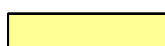
---



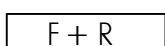
Straßenbegrenzungslinie



Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



private Erschliessungsfläche



Fuß- und Radweg

## 5. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

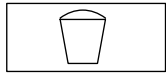
---



öffentliche Grünfläche



private Grünfläche, individuell zu nutzen



Kinderspielplatz, mit Bezeichnung Altersgruppe  
(0 - 6 Jahre)



Baum 1. Ordnung, neu zu pflanzen  
vorgeschlagener Standort



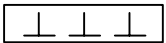
Baum 2./3. Ordnung, neu zu pflanzen  
vorgeschlagener Standort



Straßenbaum, neu zu pflanzen  
vorgeschlagener Standort



Bestandsbaum, zu erhalten

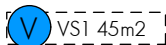


Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege  
und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
hier: Ortsrandbildung

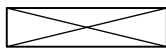
## 6. Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr.14 und Nr.16 BauGB)

---

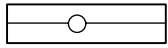


zentrale Sickeranlage  
Hinweis auf Bezeichnung und Größe gemäß  
Studie zur Niederschlagsversickerung

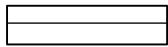


Durchlass Retention

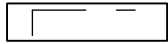
# B. Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenzen (nachrichtlich)



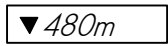
vorgeschlagene Grundstücksgrenze



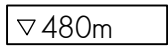
abzubrechende Gebäude im östlichen Planungsgebiet



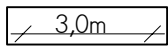
Hauptbaukörper



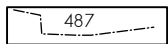
Bestandshöhe in Meter über NN



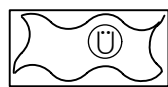
vorgeschlagene Höhe Erschließung in Meter über NN



Maßangabe in Meter



Höhenlinien mit Angabe in m u.NN



Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
hier: Überschwemmungsgebiet



zukünftige Hausnummern



Bushaltestelle, außerhalb des Planungsumgriffes  
nachrichtliche Übernahme



Radius 3-achsiges Müllfahrzeug



Bestandsbaum, außerhalb des Planungsumgriffes  
nachrichtliche Übernahme

# C. Festsetzungen durch Text

## Allgemein

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan besteht aus den Teilen

- A. Festsetzungen durch Plandarstellung und Planzeichen
- B. Hinweise durch Planzeichen
- C. Festsetzungen durch Text
- D. Hinweise durch Text
- E. Begründung

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die entsprechend gekennzeichneten Flächen als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die max. zulässige Grundfläche und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.
  - 1.2.1. Die maximale zulässige Grundfläche wird mit einer Grundfläche Haus (GR a) und einer Grundfläche Wohngebäude zzgl. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrten (GR) bestimmt.  
Die GR a regelt die max. zulässige Grundfläche des Hauses.  
Die GR gibt die nach §19 (4) BauNVO max. zulässige Grundfläche auf dem Grundstück an.
  - 1.2.2. Gebäudehöhen  
Die Höhenlage des Gebäudes (OK FFB) ist in m über NN festgesetzt.  
Für alle Hauptbaukörper wird eine max. Wandhöhe von 4,50m ab OK FFB festgelegt.  
Die Wandhöhe wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.  
Innerhalb eines Baufensters für Doppelhäuser gelten gleiche Wandhöhe und Dachneigung.
- 1.3. Je Wohngebäude ist eine Wohneinheit und eine Einliegerwohnung zulässig.

### 2. Bauweise, überbaubare Fläche

- 2.1. Es wird die offene Bauweise (o) nach § 22 (2) BauNVO festgesetzt.
- 2.2. Gebäude dürfen nur in den gekennzeichneten Flächen errichtet werden.  
Die Abstandsflächen sind somit durch diese Baufelder definiert.

### 3. Bauliche Gestaltung und sonstige Festsetzungen

Die Baufenster gliedern sich in Hauptbaukörper und Anbauzonen.

- 3.1. Dächer Hauptbaukörper
    - Dachneigung: Die Hauptdächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 38° und maximal 42° auszubilden.
    - Doppelhäuser sind profilgleich mit durchlaufendem First auszuführen.
    - Dachüberstände: An Giebel- und Traufseite sind keine Dachüberstände zulässig.  
Als maximal auszubildender Abstand zwischen Außenkante Dachdeckung und der Fassade werden 10 cm festgesetzt.
    - Dachdeckung: Es sind ausschließlich Dachziegel naturrot zulässig.
    - Dachaufbauten: Dachgauben mit einer maximalen Breite von 2,0 m sind zulässig.  
Bei Hauslängen < 14,0m sind je Dachfläche 2 Gauben,  
bei Hauslängen > 14,0m sind je Dachfläche 3 Gauben zulässig.
- Anstelle der einzelnen Dachgauben ist die Ausbildung eines Zwerchgiebels mit einer maximalen Breite von 3m auf der jeweiligen Dachseite möglich.



Als Dachdeckung für Gauben sind Blech, Glas, Dachziegel zulässig.  
Als Fassadenmaterialien für Gauben sind Blech, Glas, Holz und Putz zulässig.

### 3.2. Dächer Anbauzone

Dachneigung: Die Dächer sind als Pultdächer ansteigend zum Hauptbaukörper mit einer Dachneigung von max. 42° auszubilden.  
Die maximale Firsthöhe der Anbauzone muss unterhalb der Traufhöhe des Hauptbaukörpers liegen.

Dachüberstände: An Ortsgang- und Traufseite sind keine Dachüberstände zulässig.

Dachdeckung: Es sind Dachziegel naturrot, Blech-, Glas- und Gründächer zulässig.

### 3.3. Fassaden Hauptbaukörper

Es sind Putz- und Holzfassaden zulässig.

### 3.4. Fassaden Anbauzone

Die Fassaden der Anbauzone müssen sich vom Hauptbaukörper unterscheiden.

## 4. Ruhender Verkehr, Versorgungsanlagen

### 4.1. Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

Es gilt §12 BauNVO.

Für Einfamilienhäuser mit 1 Wohneinheit sind 2 Stellplätze zu errichten.

Für Einfamilienhäuser mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung sind 3 Stellplätze zu errichten.

Der zusätzliche 3. Stellplatz ist nur im Bereich der privaten Erschließungsfläche zulässig.

### 4.2. Die Verlegung der Telekommunikationsleitungen erfolgt unterirdisch.

## 5. Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen

### 5.1. Garagen und Nebenanlagen (Geräteschuppen, Müllhäuschen, Gewächshäuser, Schutzdächer o.ä.) sind nur in den gekennzeichneten Flächen zulässig.

### 5.2. Garagen sind mit den Fassadenmaterialien Putz oder Holz auszuführen.

Nebenanlagen sind in den Materialien Holz, Stahl, Glas zu errichten.

### 5.3. Die maximale Wandhöhe an der Traufseite beträgt für Garagen und Nebenanlagen 3,00 m über Gelände (Bezugshöhe im Mittel).

### 5.4. Als Dächer für Garagen und Nebenanlagen sind zulässig:

- Bei freistehenden Garagen sind sowohl begrünte Flachdächer als auch Satteldächer mit DN max= 30° zulässig; Deckung: Gründächer, Blechdächer, Dachziegel naturrot
- Bei den seitlich zum Wohngebäude angelagerten Garagen sind zum Hauptbaukörper ansteigende Pultdächer mit DN max=10° zulässig;  
Deckung: Blech-, Glas- und Gründächer, Dachziegel naturrot

Die Traufseiten der Nebenanlagen liegen immer an der öffentlichen Erschließungsstraße.

Aneinandergebaute Garagen und Nebenanlagen müssen profilgleich ausgeführt werden.

### 5.5. Einfriedungen der Hausvorgärten zu den Wohnstraßen

Es dürfen sockellose Gartenzäune mit max. Höhe 1,20 m ab Gelände errichtet werden.

Material: Holz, Stahl

### 5.6. Einfriedungen der Hausgärten zu den Nachbargärten

Es dürfen sockellose Gartenzäune in max. Höhe von 1,20 m ab Gelände und sockellose Spaliere mit max. Höhe 1,80 m ab Gelände errichtet werden.

Material: Holz, Stahl

## 6. Grünordnung

### 6.1. Baumschutz und Gehölzpflanzung

Die durch Planzeichen festgesetzten Neupflanzungen sind zu pflegen und vor Beschädigungen zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind nachzupflanzen.

Es gilt die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen".

Als Mindestgröße von Baumscheiben werden 4 m<sup>2</sup> in Belagsflächen und zwischen Stellplätzen festgesetzt.

Nach Möglichkeit sind die Baumscheiben als Vegetationsfläche auszubilden.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von unterirdischen Versorgungseinrichtungen (Energie- und Wasserversorgung, Post etc.) gepflanzt werden (DIN 18920). Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, ist der Einbau von Schutzmaßnahmen erforderlich, um die Baumwurzeln von den Versorgungsleitungen fernzuhalten.

## 6.2. Baumpflanzung

Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Dinge dies erfordern.

Bei zu pflanzenden Bäumen sind die festgesetzten Qualitäten zu verwenden.

Wo erforderlich, ist ein stabiler Anfahrtschutz vorzusehen.

- Bäume 1. Ordnung
  - Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
  - Stammumfang in 1 m Höhe mind. 20 cm, mit Ballen
- Bäume 2.+3. Ordnung
  - Hochstämme oder mehrstämmige Solitärs
  - Stammumfang in 1 m Höhe mind. 18 cm, mit Ballen
- Sträucher
  - Mindesthöhe 60-100 cm

Die zu pflanzenden standortgerechten Gehölze sollen nach Möglichkeit aus heimischen Arten bestehen.

Für raumbildende, ortsbildprägende Pflanzungen werden folgende Arten festgesetzt:

- Einmündung F+R Weg in Wiese / Ortsrand
  - Stiel-Eiche, *Quercus robur*
  - Hst, 4xv, mB, StU 25-30
- Straßenbäume
  - Ahorn, *Acer platanoides*, z.B. 'Emerald Green'
  - Hst, 3xv, mB, StU 20-25
- Straßenecke nördlich Fl. Nr. 156/18
  - Linde, *Tilia cordata*
  - Hst, 4xv, mB, StU 25-30
- Wiese / Ortsrand
  - Kirsche, *Prunus avium*
  - Hst, 3xv, mB, StU 20-25
  - Obstbäume
  - Hst, 3xv, mB, StU 16-18

## 6.3. Geländeänderungen

Auffüllungen sind nur im Bereich der Erschließungs- und Privatflächen zulässig.

Die Übergangsbereiche zwischen Aufschüttungszonen und angrenzenden Bereichen sind möglichst gering zu dimensionieren (Steinsetzungen sind erlaubt).

Die Geländeaufschüttungen /-abgrabungen sind entsprechend den Vorgaben der Regelung des Wasserabflusses zu dimensionieren.

## 6.4. Private Freifläche

Private Freiflächen sind zu mind. 70% zu begrünen (einzusäen und/oder zu bepflanzen).

Notwendige Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden.

Als Abschirmung und Hinterpflanzung von Einfriedungen sind geschnittene Laubhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Pflanzgröße mind. 60-100 cm.

Bei freiwachsenden Pflanzungen sind überwiegend heimische Gehölze zu verwenden.

## 6.5. Private begrünte Freifläche

Pro Grundstück ist ein Kleinbaum (StU  $\geq$  16cm) oder ein Obstbaum (max. Halbstamm) als Mindestausstattung zu pflanzen.

## 6.6. Öffentliche Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.



Der Oberbodenaufbau ist möglichst gering zu halten.

Die Fuß- und/oder Radwege in öffentlichen Grünflächen sind unversiegelt zu gestalten.

Von der festgesetzten Lage kann abgewichen werden, wenn technische, verkehrliche oder gestalterische Gründe dies erfordern.

Innerhalb des Grünstreifens im Straßenraum sind wasserdurchlässige Wege für notwendige Fußgängerquerungen zulässig.

- Öffentliche Grünfläche / Ortsrand

  - Oberbodenaufbau max. 15cm / Wiesenansaat 2-schüurig

- Straßenbegleitende Grünflächen / Graben (soweit nicht Bestand)

  - Oberbodenaufbau max. 10cm / Wiesenansaat 2-schüurig

#### 6.7. Fertigstellung der Grünflächen

Für Grünflächen wird der Fertigstellungstermin auf spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude festgesetzt.

#### 7. Flächen für Hochwasserschutz und Regelung des Wasserabflusses

##### 7.1. Die Studie der Niederschlagswasserentsorgung für das Baugebiet

(Ing. Büro Löhr, Juli 2004), jeweils in der gültigen Fassung wird Bestandteil des Bebauungsplans.

7.2. Innerhalb des im Bebauungsplan für Baugrundstücke und Verkehrsflächen festgesetzten Bereichs ist das Gelände entsprechend der festgesetzten Höhen über dem natürlichen Gelände mit geeignetem Material aufzuschütten.

7.3. Nicht durch häuslichen, landwirtschaftlichen, gewerblichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften nachteilig verändertes Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Flächen auf privatem Grund ist - soweit technisch möglich - und dabei - soweit räumlich möglich - durch die belebte Bodenzone zu versickern.

7.4. Die genaue Art und Dimensionierung der notwendigen Versickerung ist im Zuge der Ausführungsplanung der einzelnen Bauvorhaben zu ermitteln.

##### Dimensionen der Versickerung auf öffentlichen und privaten Flächen

Für die Sicherstellung der Niederschlagsentwässerung sind Zisternen und Versickerungsanlagen bzw. Rückhalteanlagen gemäß der Studie vorzusehen.

7.5. Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist ordnungsgemäß zu versickern. Jedes Versickerungssystem ist mit einem Notüberlauf zu versehen.

# D. Hinweise durch Text

## 1. Plangrundlage

Der Plandarstellung dieses Bebauungsplanes liegen Vermessungen der Bayerischen Vermessungsverwaltung zugrunde.

Die Maße sind an Ort und Stelle vom potentiellen Bauherren zu überprüfen.

Rechte können aus der Plandarstellung nicht abgeleitet werden.

## 2. Gebäudeplanung

Die Gemeinde Kranzberg bietet aufgrund der anspruchsvollen räumlichen Ordnung im Baugebiet allen Bauherren eine Bauberatung für die Gebäudeplanung an.

Die Abnahme der Schnurgerüste bei Baubeginn erfolgt durch ein von der Gemeinde beauftragtes Vermessungsbüro.

Gebäudeteile mit geringerem Grenzabstand als 3,0m sind als Konstruktion mit Feuerbeständigkeit von mind. F30 zu errichten.

## 3. Wärmeschutz, Bauökologie

Beim Wärmeschutz der Gebäude ist anzustreben, die gültigen gesetzlichen Bestimmungen noch zu übertreffen.

Die Ausnutzung von Energiegewinnen durch Sonnenenergie wird ausdrücklich empfohlen. Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen Baustoffen zu achten.

Die Begrünung der Fassaden wird aufgrund des landschaftlichen Eingriffes als Kompensationsfaktor empfohlen.

## 4. Abwasser und Niederschlagswasser

Das Abwasser wird im Trennsystem erfasst; auf eine ordnungsgemäße Einleitung des Schmutzwassers ist zu achten.

Für den Bereich der Niederschlagsversickerung ist eine eigene Studie Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Nutzung im Haushalt mittels Zisternen für die Regenwasserrückhaltung wird ausdrücklich empfohlen.

Die Verlegung von Leitungen und sonstigen Entwässerungseinrichtungen auf allen Grundstücken ist rechtlich zu sichern.

Bei Dachdeckungen und Spenglerarbeiten dürfen nur Materialien verwendet werden, die das Grundwasser nicht belasten können.

### Gemeinschaftsanlagen

Hierzu ist eine gemeinschaftliche Absprache und Regelung der jeweiligen Nutzer erforderlich, inkl. der vertraglichen Regelungen.

### Dimensionen der Regenwasserzisternen

Bei der Speicherung von Regenwasser in Zisternen auf den einzelnen Grundstücken ist mit einem Speichervolumen von 2 bis 4,5 m<sup>3</sup> zu rechnen.

Im Falle von Gemeinschaftsanlagen können sie entsprechend größer sein.

Eine Regenwasserzisterne kann nicht für eine Reduzierung der erforderlichen Dimensionen einer Sickeranlage in Anschlag gebracht werden.

### Wartung der Entwässerungsanlagen

Eine den Vorgaben der Studie und des WWA Freising entsprechende Wartung ist vertraglich zu sichern.

Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in die Sickeranlagen und Zisternen gelangen.

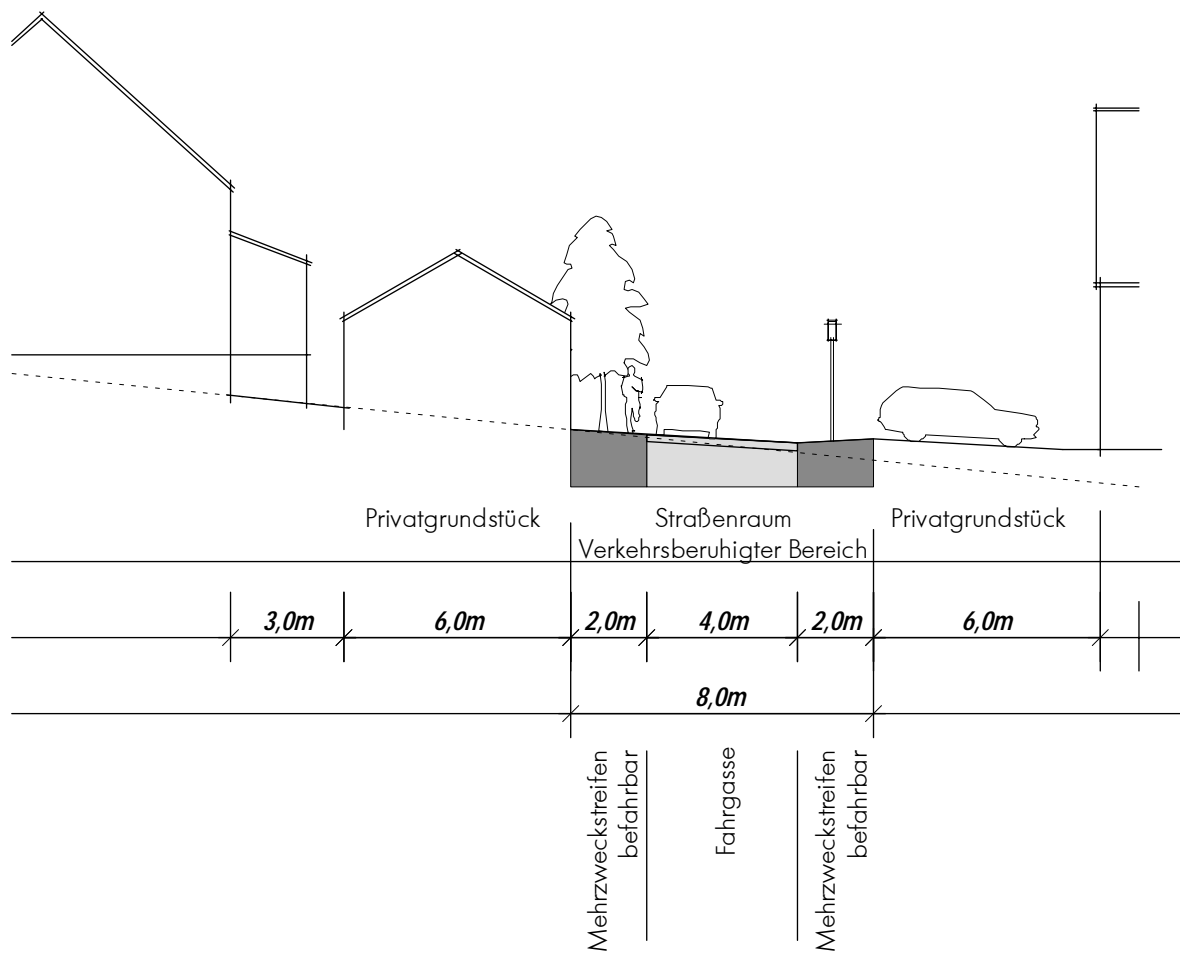
Sollte dies doch einmal geschehen, sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Erdreiches und des Grundwassers sofort in die Wege zu leiten.

Eine Überprüfung sollte mindestens einmal jährlich stattfinden.

## 5. Bodenschutz

Bei der Durchführung der Baumaßnahme ist auf die Grundsätze des Bodenschutzes zu achten.





Schemaschnitt Straßenraum 1:200



# Verfahrensvermerke

## 1. Aufstellungsbeschluß:

Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung vom 30.01.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Thalhausen - Ziegelbreite" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 05.02.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Kranzberg, den .....  
(Siegel) Scholz, 1. Bürgermeister

## 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung:

Die Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 03.04.2003 bis zum 17.04.2003 statt.

Kranzberg, den .....  
(Siegel) Scholz, 1. Bürgermeister

## 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:

Das Verfahren nach § 4 BauGB (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) wurde in der Zeit vom 21.01.2004 bis zum 25.02.2004 durchgeführt.

Kranzberg, den .....  
(Siegel) Scholz, 1. Bürgermeister

## 4. Auslegung:

Das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 21.01.2004 bis zum 25.02.2004 statt.

Kranzberg, den .....  
(Siegel) Scholz, 1. Bürgermeister

## 5. Satzungsbeschluss:

Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung am 12.04.2005 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB und Art. 91 BayBO als Satzung beschlossen.

Kranzberg, den .....  
(Siegel) Scholz, 1. Bürgermeister

## 6. Inkrafttreten:

Der Satzungsbeschluss vom 16.11.2005 wurde am ..... gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan rechtsverbindlich.

Kranzberg, den .....  
(Siegel) Scholz, 1. Bürgermeister