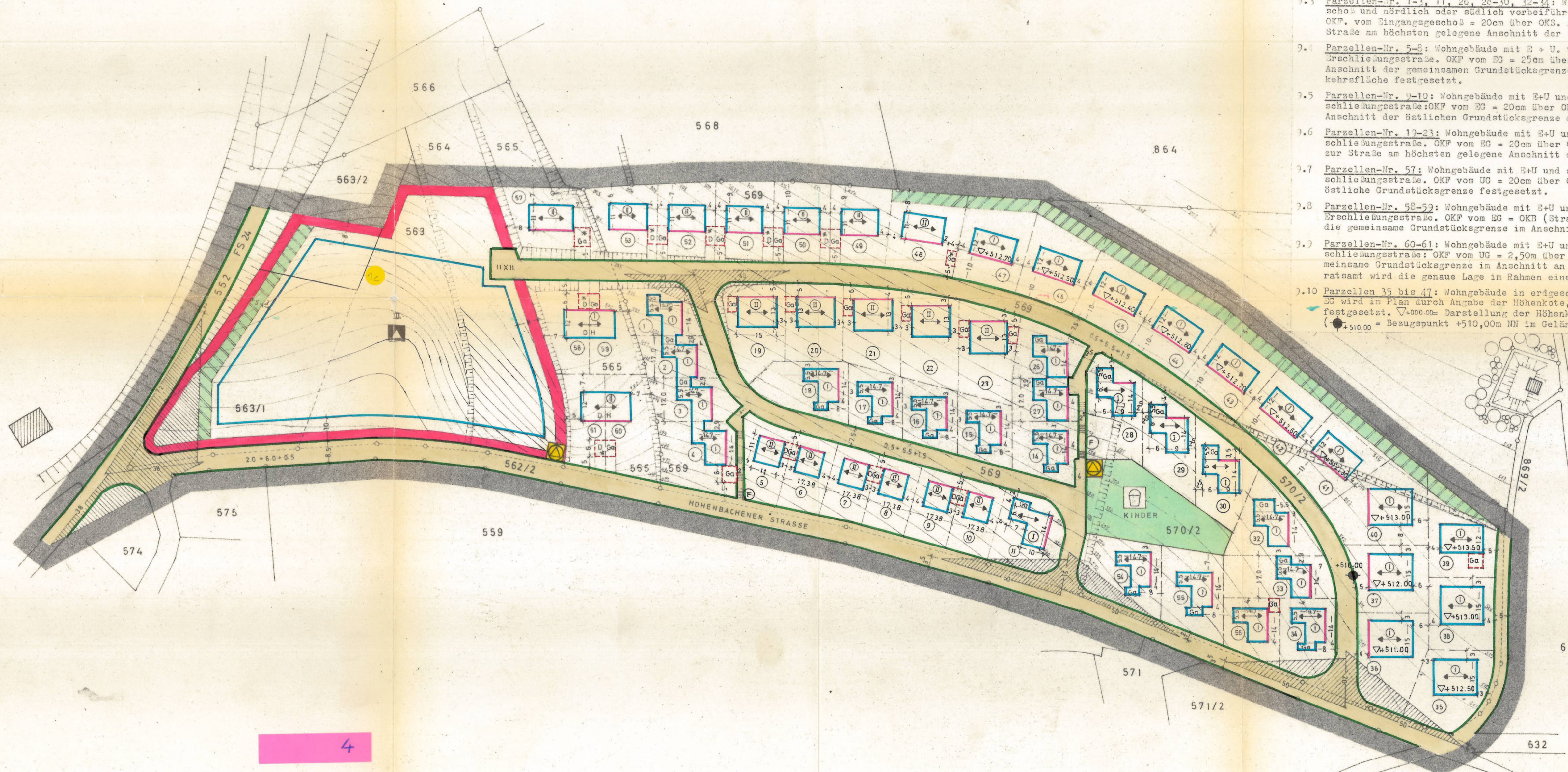
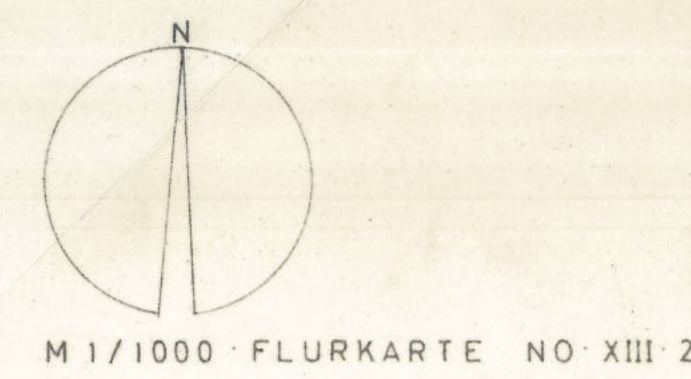


ÄNDERUNG
BEBAUUNGSPLAN NR. 3

KRANZBERG - AM HOCHBEHÄLTER

FL.-NR. 561/1, 570/2 UND TEILFLÄCHEN FL.-NR. 552, 552/2, 563, 563/2, 564, 565, 569, 574, 626, 689/2 GEM. KRANZBERG - LKRS. FREISING



- 1.0 **Übersichtsskizzen**
OKP = Oberkante Pflanzband BG = Erdgeschoss
OKS = Oberkante Straße (nach Ausbau) UG = Untergeschoss
OKB = Oberkante Bschung VG = Verestetes Geschoss
- 1.1 Parzellen-Tr. 48-51: Wohngebäude mit 2+U, Erschließung von der südlich gelegenen Straße zur. OKP von UG = 1,35m über OKS. Als Bezugspunkt gilt der zur Straße am höchsten gelegene Anschnitt der seitlichen Grundstücksgrenzen.
- 1.2 Parzellen-Tr. 4, 14-18, 27, 51-56: Wohngebäude mit veresteten Geschoss. OKP von UG hat auf der Höhe des talwärts anlaufenden natürlichen Geländes zu liegen. Das Landratsamt wird die genaue Lage im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme festlegen.
- 1.3 Parzellen-Tr. 1-3, 11, 26, 28-30, 32-34: Wohngebäude mit veresteten Geschoss und nördlich oder südlich vorbeiführender Erschließungstraße. OKP vom Eingangsgeschoss = 20cm über OKS. Als Bezugspunkt gilt der zur Straße am höchsten gelegene Anschnitt der seitlichen Grundstücksgrenzen.
- 1.4 Parzellen-Tr. 5-8: Wohngebäude mit 2 + U, und nördlich vorbeiführender Erschließungstraße. OKP von UG = 20cm über OKS. Als Bezugspunkt wird der Anschnitt der gemeinsamen Grundstücksgrenze einer Hausgruppe an die Verkehrsfläche festgesetzt.
- 1.5 Parzellen-Tr. 9-10: Wohngebäude mit 2+U und nördlich vorbeiführender Erschließungstraße. OKP von UG = 20cm über OKS. Als Bezugspunkt wird der Anschnitt der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle-Tr. 10 festgesetzt.
- 1.6 Parzellen-Tr. 12-21: Wohngebäude mit 2+U und nördlich vorbeiführender Erschließungstraße. OKP von UG = 20cm über OKS. Als Bezugspunkt gilt der zur Straße am höchsten gelegene Anschnitt der seitlichen Grundstücksgrenze.
- 1.7 Parzellen-Tr. 57: Wohngebäude mit 2+U und südlich vorbeiführender Erschließungstraße. OKP von UG = 20cm über OKS. Als Bezugspunkt wird die südliche Grundstücksgrenze festgesetzt.
- 1.8 Parzellen-Tr. 58-52: Wohngebäude mit 2+U und nördlich vorbeiführender Erschließungstraße. OKP von UG = OKS (Straßenbuchtung). Bezugspunkt ist die gemeinsame Grundstücksgrenze im Anschnitt an die Verkehrsfläche.
- 1.9 Parzellen-Tr. 60-61: Wohngebäude mit 2+U und südlich vorbeiführender Erschließungstraße. OKP von UG = 2,50m über OKS. Bezugspunkt ist die gemeinsame Grundstücksgrenze im Anschnitt an die Verkehrsfläche. Das Landratsamt wird die genaue Lage im Rahmen einer Schnurgerüstabnahme festlegen.
- 1.10 Parzellen 35 bis 47: Wohngebäude in erdgeschossiger Bauweise. POK von UG wird im Plan durch Angabe der Höhenkote, gemessen in Metern über NN festgesetzt. Höhenkote Darstellung der Höhenkote.
(• 510,00 = Bezugspunkt +510,00m NN im Gelände, roter Pflöck-Oberkante)

Die Gemeinde Kranzberg erläßt auf Grund der §§ 9, 10 Bundesbaugesetz (Baug) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayRS I S. 461), Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 21.1.1969 (GVBl. S. 265), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzVO) vom 26.6.1965 (DGBI. I S. 429) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes - Planzeichnungsverordnung - vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als

Satzung

- A) **Festsetzungen**
- 1.1 Die in der Planzeichnung nicht mit Farbe besonders gekennzeichneten Flächen des Bebauungsgebietes werden gem. § 9 Bundesbaugesetz und § 5 Baunutzungsverordnung als **reines Wohngebiet** festgesetzt.
- 1.2 Ausnahmen, wie sie in § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung vorgesehen sind, werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- 1.3 Abgesehen von Einfriedungen und baulichen Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung unzulässig.
- 1.4 Als maximale Grundflächenzahl wird bei eingeschossiger Bebauung = 0,4, bei zweigeschossiger Bebauung ebenfalls = 0,4 festgesetzt.
- 1.5 Als maximale Geschosflächenzahl wird bei eingeschossiger Bebauung = 0,4, bei zweigeschossiger Bebauung = 0,6 festgesetzt.

- 2.1 Die in der Planzeichnung mit karminroter Farbe gekennzeichneten Flächen des Bebauungsgebietes werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe f Bundesbaugesetz als **Baugrundstück für den Gemeinbedarf** festgesetzt.
- 2.2 Für den Volksschulbereich werden als Höchstgrenze drei Vollgeschosse festgesetzt.
- 2.3 Als maximale Grundflächenzahl wird = 0,4 und als maximale Geschosflächenzahl = 0,8 festgesetzt.

- 3.1 Für Garagen wird festgesetzt:
Wandhöhe max. 2,50m über OK. Dachform: Flach- oder Pultdach. Satteldächer sind zulässig, wenn die Garagen mit dem Wohngebäude zusammengebaut werden.
- 3.2 Doppelgaragen (DGs) müssen mit gleicher Wandhöhe an ihrer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Von einer Grenzbebauung kann abgesehen werden, wenn eine Abstandsfläche von 3,0m zum Nachbargrundstück eingehalten wird.
- 3.3 Für Doppelgaragen ist eine einheitliche Dachform zu wählen.
- 3.4 Für die mit Gs* und DG* gekennzeichneten Garagen und Doppelgaragen wird festgesetzt, daß deren Zufahrt ab der fertigen Erschließungsstraße nicht mehr als 3% Steigung betragen darf.
- 3.5 Sind auf den Baugrundstücken mit Ausnahme des Schulgrundstückes keine Flächen für Garagen ausgewiesen, dann können die Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn sie mit dem Wohngebäude zusammengebaut werden. Ihre Einfahrtseite muß mindestens 5,00m von der Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen entfernt sein.

- 4.1 Als Einfriedung entlang der öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Mauerwerk mit Stahlrohrstützen und hinterplanter Hecke mit einer Höhe von 1,20m zugelassen, gerechnet ab OK Erschließungsstraße.
- 4.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung werden nur Mauerwerk mit einer Höhe von max. 1,20m über der natürlichen Geländeoberfläche zugelassen.
- 4.3 Die seitlichen Fronten für Tore und Türen sowie Mülltonnenboxen können gemauert oder in Sichtbeton errichtet werden. Höhe max. 1,20m.
- 4.4 Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend festgesetzt.
- 4.5 Die Anbringung von Sichtmatten ist unzulässig.
- 4.6 Verbeanlagen an den Zäunen sind unzulässig.

- 5.1 Zusammenhängende Hausgruppen sind in der Fassade hinsichtlich Gebäudeform, Material- und Farbverwendung einheitlich zu gestalten.
- 5.2 Für südliche - auch die alleinstehenden Wohngebäude - wird festgesetzt: Außenmauern sind in der Materialfarbe zu zeigen. Verputzte Wände sind mit Oxidgelb abgesehen vom Weiß zu streichen. Farbige Fassadenanstriche sind unzulässig. Wandverkleidungen in Holz (dunkelbraun), Schiefer oder Asbestplatten dunkelgrau sind zugelassen.
- 5.3 Kniestöcke sind unzulässig. Ebenso unzulässig ist der Dachausbau für Wohnzwecke.
- 5.4 Einzelne, aus der Dachhaut herausstehende Gauben sind unzulässig. Dachliegefenster sind nur bis zu einer maximalen Größe von 80x100cm zugelassen.
- 5.5 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter müssen überdacht sein.

- 6.1 Auf den als private Grünflächen ausgewiesenen Teilen der Baugrundstücke ist eine Heck-, Busch- oder Baumbeplantung mittlerer Dichte vorgeschrieben, welche eine Mindesthöhe von 2,0m erreichen muß.
- 6.2 Auf den Grundstücken, für die keine privaten Grünflächen festgesetzt sind, sind mindestens so viele Büsche bodenständiger Art zu pflanzen, daß im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf jede angefangene 200qm Grundstücksfläche ein Baum kommt. (Beispiel: 715qm Grundstücksfläche 4 Büsche). Dabei sind die Art, die Größe des Ausflüchungsgebietes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 9. Juni 1899 (Grenzabstand von Büschen, Sträuchern usw.) zu beachten.

- 7.2 Das Eingraben der einzelnen Gebäude ist unzulässig, ebenso das Aufstellen derselben durch künstliche Aufschüttungen.

- 8.1 Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Bepflanzungen und Ablagerung von Gegenständen über 1,00m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten.
- 8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Baulinie
- Baugrenze
- Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils
- Grünflächen
- Spielplatz
- Private Grünflächen gem. Ziff. 6.1 dieser Festsetzungen
- Baugrundstück für Versorgungsanlagen Umformstation
- Flächen für Garagen, Doppelgaragen und Stellplätze
- Einzelne Einfriedung
- Maßangabe in Metern

ERGÄNZUNG DES TEXTES
ZU (1) UND (2)
* ... WENN EIN DACHNEIGUNGS-
WINKEL TALSEITIG 18° UND
HANGSEITIG 33° NICHT ÜBER-
SCHREITET.

- OH Doppelhaus. Doppelhäuser sind auf der Grundstücksgrenze zusammenzubauen und mit einseitiger Dachneigung zu versehen.
- I Zwingend 1 Vollgeschoss
Dachform: Satteldach, Dachneigung 10° bis 15°
Dachdeckung: Wellenblechplatten schiefergrau oder Flachdach-
pflanzen altgrau angebracht. Ungleichschüssige Dächer zugelassen.*
Wandhöhe: max. 3,00m über gewachsenem Gelände, gemessen beim
höchsten Geländeschnitt.
- II Zwingend 2 Vollgeschosse talseitig und 1 Vollgeschoss hangseits.
Dachform: Satteldach, Dachneigung 10° bis 15°, ungleichschüs-
sige Dächer zugelassen.*
Dachdeckung: Wellenblechplatten schiefergrau oder Flachdach-
pflanzen altgrau angebracht.
Wandhöhen: talseitig max. 6,00m über Gelände, hangseits 3,0m
über gewachsenem Gelände, gemessen beim höchsten Geländeschnitt.
III Höchstgrenze drei Vollgeschosse (nur bei der Schule). Die Wand-
höhe wird nicht festgesetzt.
Publiedoberkante der Gebäude gem. Ziff. 7.1 dieser Festsetzungen.

- B) **Hinweise**
- Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
- 563 Flurstücksnummer
- Vorschlag für Teilung der Grundstücke
- Vorläufige Teilgrundsstücksnummer
- Vorgeschlagene Aufhebung der alten Grundstücksgrenze
- 515 Höhenrichtlinien in Metern über NN
- Stufen innerhalb von Verkehrsflächen
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen, die zur Widmung als öffentliche vorgesehene sind. Art. 55 Buchstabe b Bayerisches Straßen- und Wegegesetz vorgesehene sind VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNGSANLAGE ANZUSCHLIESSEN.

- C) **Vermerke**
- 1. Die Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BAug vom 26.9.72 bis 20.10.72 in der Gemeindefanzlei Kranzberg öffentlich ausgelegt.
Kranzberg, den 27.10.72. *Linu* 1. Bürgermeister
- 2. Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.12.1972 die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 BAug als Satzung beschlossen.
Kranzberg, den 3.1.1973. *Linu* 1. Bürgermeister
- 3. Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 4.3.72 Nr. 504-60-100/72 gem. § 11 BAug öffentlich ausgelegt.
Freising, den 7.2.1973. *W. Müller* (L. Schmittler) Landrat
- 4. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 18.12.1972 bis 25.1.1973 in der Gemeindefanzlei gem. § 12 Satz 1 BAug öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 10.12.72 ortsbüchlich durch Anschlag an der Amtstafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BAug rechtsverbindlich.
Kranzberg, den 6.2.1973. *Linu* 1. Bürgermeister

GEFERTIGT AM 29.10.1971 & 27.1.1972 / A. 25.4.1972
DER PLANFERTIGER

Herrmann
GÖNTHER JOACHIM
HERRMANN
DIPL. ING.-ARCHIT. BDA
8 MÜNCHEN 80 - T. 0811/4704002
RICHARD-STRAUSS-STRASSE 91