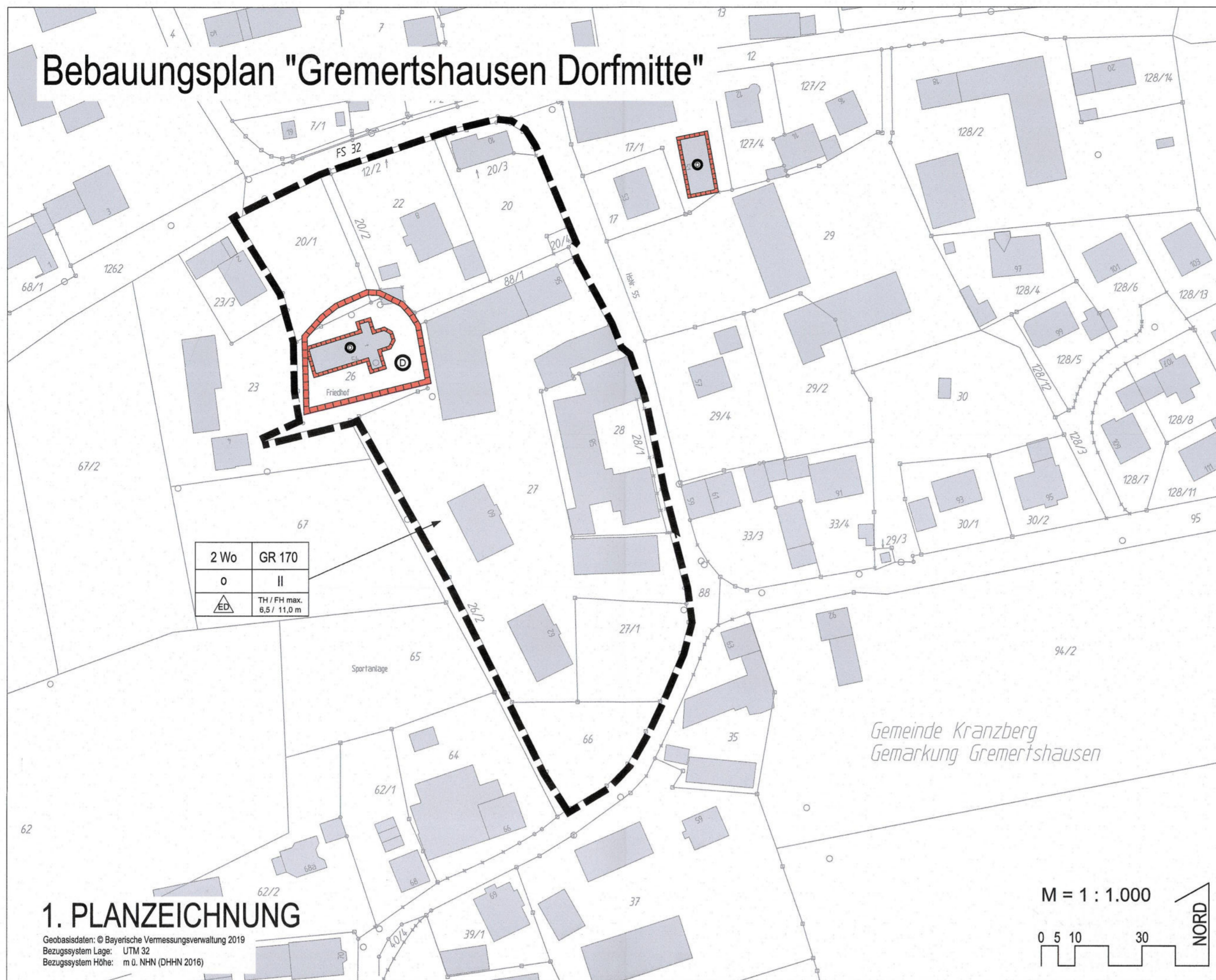


# Bebauungsplan "Gremertshausen Dorfmitte"



## 3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
- bestehende Gebäude mit Hausnummer
- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kranzberg. (2 Stellplätze pro Wohneinheit, 1 Stellplatz bei Wohneinheiten unter 50 m²)

## VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 02.08.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2019 bis 02.05.2019 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 07.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.05.2019 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt: Kranzberg, den 08.05.2019  
  
Erster Bürgermeister Hermann Hammerl
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 19.06.19 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.



Seigel



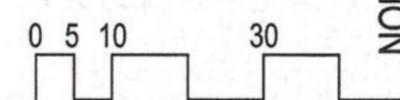
Seigel

## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019  
Bezugssystem Lage: UTM 32  
Bezugssystem Höhe: m ü. NN (DHN 2016)

2 Wo	GR 170
o	II
TH / FH max. 8,5 / 11,0 m	

M = 1 : 1.000



## PRÄAMBEL

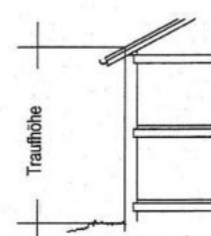
Die Gemeinde Kranzberg erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Planzeichenverordnung (PlanzV),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und
- des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
- Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

den Bebauungsplan "Gremertshausen Dorfmitte" als Satzung.  
Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - 2 Wo max. zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig  
Die maximal zulässige Zahl der Wohngebäude darf bei Nutzungsänderung von ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden (Bauwerksanierung / Ausbau) auf max. sechs Wohnungen je Gebäude überschritten werden.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - GR 170 m² max. zulässige Grundfläche für Hauptgebäude  
Die maximal zulässige Grundfläche für Hauptgebäude (GR) darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sowie von Balkonen, nicht unterkellerten Terrassen und nicht unterkellerten Wintergärten bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden.
- II max. zwei Vollgeschosse zulässig
- TH 6,50 m max. zulässige Traufhöhe  
Die Traufhöhe ist traufseitig von der vorhandenen Geländeoberkante am tiefstgelegenen Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.
- FH 11,00 m max. zulässige Firsthöhe  
Die Firsthöhe ist firstseitig von der vorhandenen Geländeoberkante am tiefstgelegenen Gelände bis zum oberen Abschluss des Dachfirstes zu messen.



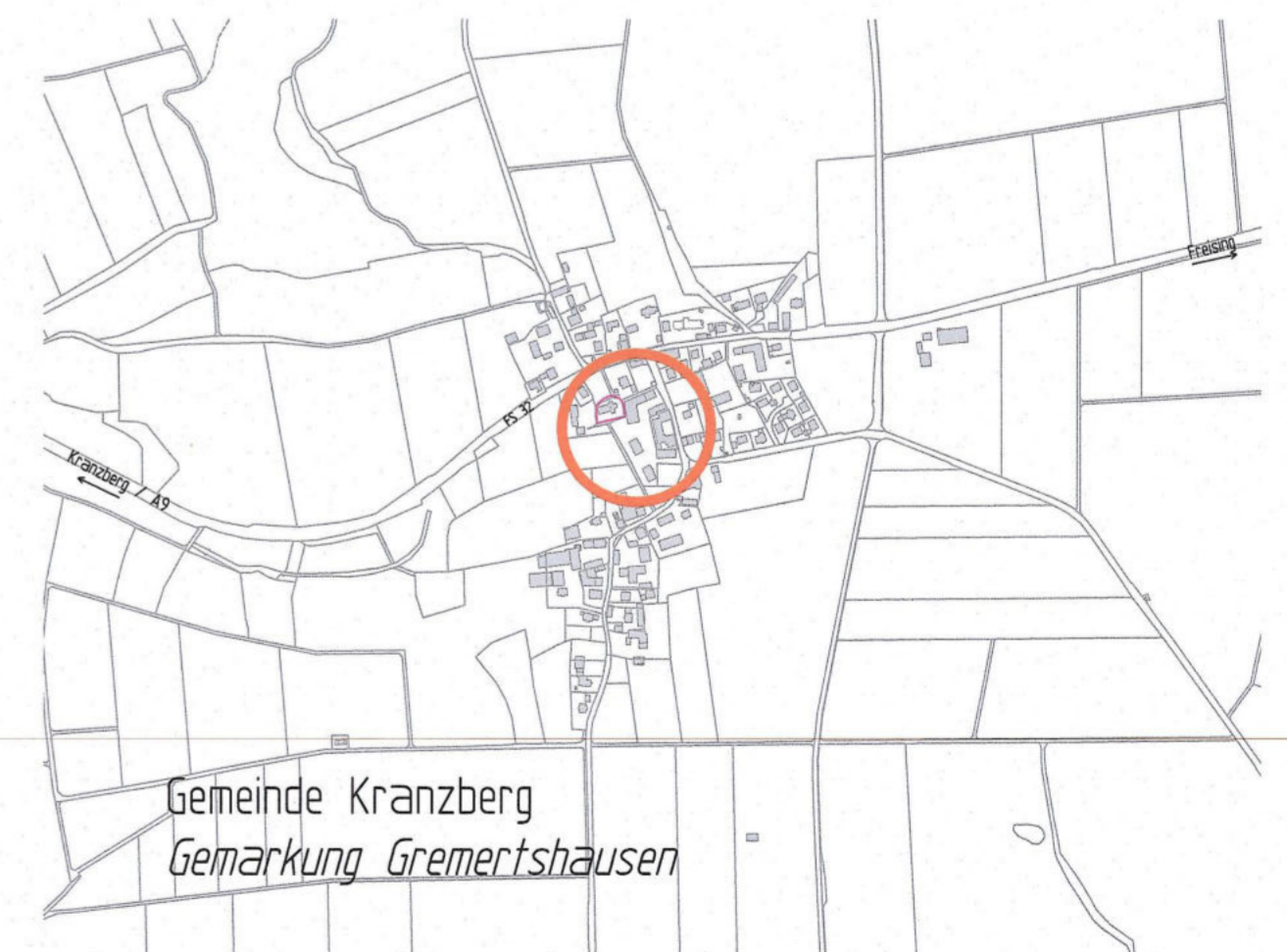
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - o offene Bauweise
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
  - Gebäudekubatur  
Zulässig sind rechteckige Baukörper. Die Gebäudelänge (Traufseite) muss gegenüber der Gebäudebreite (Firstseite) um mind. 20% überwiegen.
  - Dachform und -neigung  
Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45°.
  - Dachdeckung  
Zulässige Farben: rot bis rotbraun  
Zulässige Oberflächen: matte Ziegel oder Betonstein  
Glänzende Oberflächen (Glasuren, Glanz-Edelengoben etc.) sind nicht zulässig.  
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern sie in gleicher Neigung wie das darunterliegende Dach errichtet werden und mind. 1,0 m Abstand zu First, Traufe und Ortsgang einhalten.
  - Dachgauben und Zwerchgiebel  
Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, sofern sie insgesamt max. 1/4 der Dachlänge einnehmen, mind. 1,0 m unter dem First des Hauptdaches liegen sowie die gleiche Dachform, -neigung und -farbe wie das zugehörige Hauptdach haben.
  - Fassaden  
Zulässig sind zugeriebener Putz oder Holzschalung in matter Farbgebung. Grelle Farben sind nicht zulässig.
  - Garagen und Nebenanlagen  
Garagen und Nebenanlagen müssen die gleiche Fassadenoberfläche und -farbe sowie die gleiche Dachform, -neigung und -farbe wie das zugehörige Hauptgebäude haben.
- Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Zulässig sind Einfriedungen mit einer Höhe von max. 1,20 m über der geplanten Geländeoberfläche. Mauern bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sowie sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Geländeveränderungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)  
Zulässig sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zu max. +/- 0,50 m.
- Privates Grün (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
  - Je 200 m² angefangene private Grundstücksfläche ist mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm
  - Hecken sind ausschließlich aus Laubgehölzen zulässig.
  - Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je 3 Stellplätzen ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

## GEMEINDE KRANZBERG LANDKREIS FREISING

## BEBAUUNGSPLAN "GREMERTSHAUSEN DORFMITTE"

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



Entwurfsverfasser:

**Wipfler PLAN**  
Architekten  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

WipflerPLAN  
Planungsgesellschaft mbH  
Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 490204  
www.wipflerplan.de  
info@wipflerplan.de

Pfaffenhofen a.d. Ilm,  
geändert, den 19.03.2019  
den 07.05.2019



Proj. Nr.: 3243.013