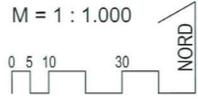
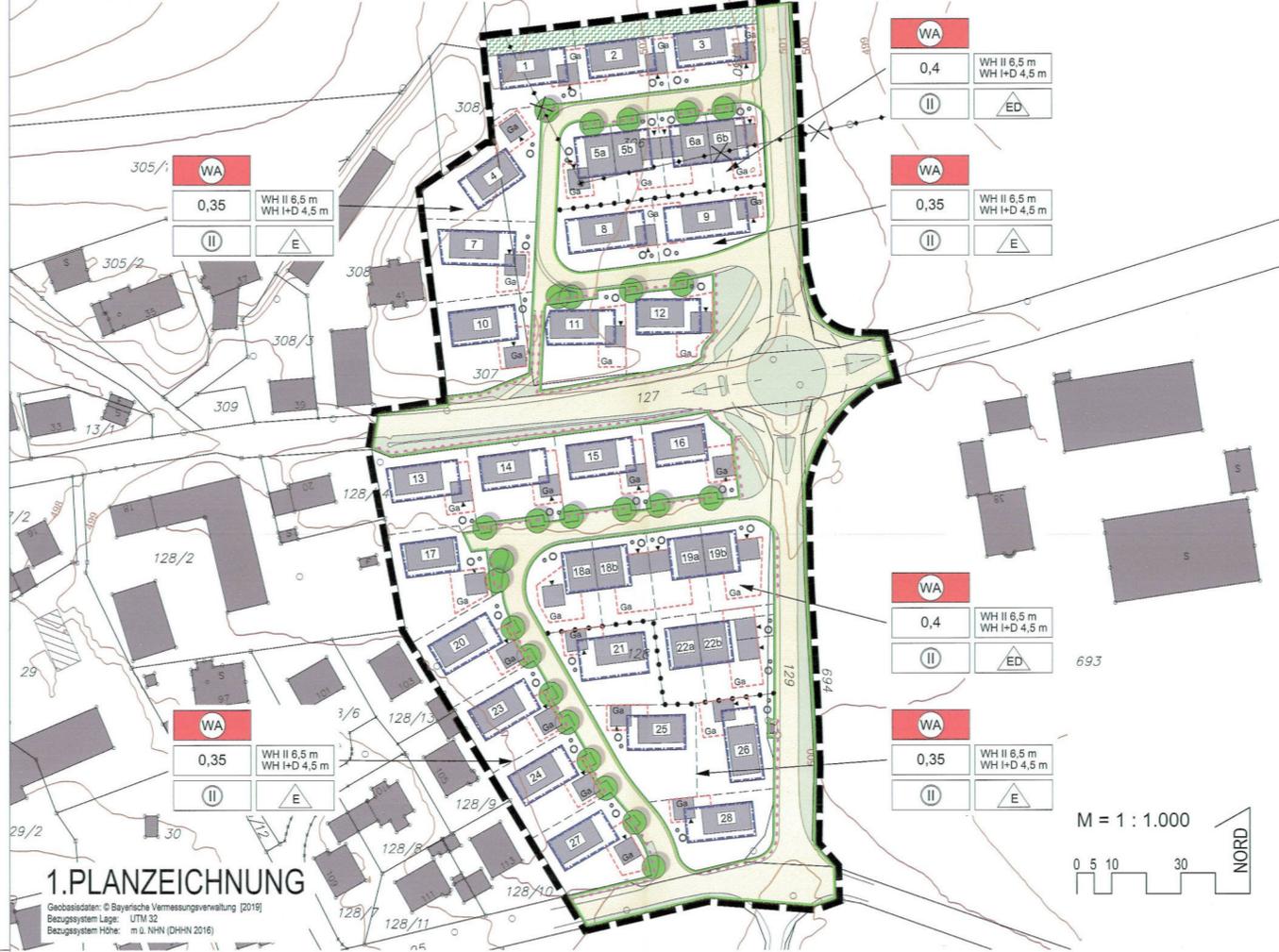


# BEBAUUNGSPLAN NR. 101

# GREMERTSHAUSEN OST II



## 1. PLANZEICHNUNG

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

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kranzberg erlässt aufgrund  
 - der §§ 1, 1a; 9; 10 und 13b des Baugesetzbuchs (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)

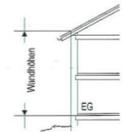
## Bebauungsplan Nr. 101 "Gremertshausen Ost II"

## SATZUNG.

Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beifügt.

## 2. FESTSETZUNGEN

- 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - 2.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - 3.1 Grundflächenzahl z.B. 0,35
  - 3.2 zwingend zwei Vollgeschosse
  - 3.3 Wandhöhe
    - max. 6,5 m bei II - zwei Vollgeschosse (das Dach ist kein Vollgeschoss)
    - max. 4,5 m bei I+D - ein Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach
    - Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.



- 4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - 4.1 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - 4.2 nur Einzelhäuser zulässig
  - 4.3 Baugrenzen
  - 4.4 Bauraum für Garagen  
Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Begrünte Flachdächer werden unabhängig von der Dachform und -neigung direkt auf die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken Fl.Nm. 308 und 308/1 gesetzt werden. Die betreffenden Stützmauern / Zaunsöckel dürfen max. 10 cm über das Gelände der Bauparzellen geführt werden, sich hieraus ergebende Ansichtshöhen über 1,0 m werden zugelassen. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern, ohne Abstand, entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.
- 5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
  - 5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Verkehrsgrün, Straßenbäume etc.)
  - 5.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 6 Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengitter, Schotterterrassen, wassergeb. Decke).
- 7 Grünflächen, Grünordnung, Freianlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
  - 7.1 Privates Grün  
Je 300 m² angefangene private Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum festgesetzt. Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
  - 7.2 Privates Grün zur Ortsrandeingrünung  
auf den entspr. gekennzeichneten Flächen ist je Bauparzelle mind. 1 standortgerechter Obst- bzw. heimischer Laubbaum zu pflanzen, außerdem sind die nördlichen Grundstücksgrenzen in einem Drittel ihrer jeweiligen Länge mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

- 8 Sonstige Planzeichen
- 8.1 Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung / Bauweise (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 9 Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
  - 9.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an eine zentrale Wasserversorgungsanlage und eine zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen sein. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausreichend gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.
- 10 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
  - 10.1 Abstandsflächen  
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
  - 10.2 Geländeveränderungen  
Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen. Stützmauern werden nur mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,0 m zugelassen, sie müssen zu Grundstücksgrenzen und zueinander einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten. Der Mindestabstand zu Grundstücksgrenzen gilt auch für Böschungsfüße. Ausgenommen von diesen Regelungen werden die Parzellen 1; 4 und 7, hier dürfen Stützmauern / Zaunsöckel direkt auf die Grundstücksgrenzen zu den Flurstücken Fl.Nm. 308 und 308/1 gesetzt werden. Die betreffenden Stützmauern / Zaunsöckel dürfen max. 10 cm über das Gelände der Bauparzellen geführt werden, sich hieraus ergebende Ansichtshöhen über 1,0 m werden zugelassen. Zur Anlage ordnungsgemäßer Zufahrten dürfen Stützmauern, ohne Abstand, entlang seitlicher Grundstücksgrenzen bis zur öffentlichen Verkehrsfläche geführt werden.
  - 10.3 Höhenlagen von Gebäuden  
Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (OK EG RFB) darf max. 0,30 m über dem, der Gebäudemitte (Mitte der der Straße zugewandten Gebäudesite) nächstgelegenen, Straßenniveau liegen. Die Doppelhaushälften von Doppelhäusern sind als ein Gebäude zu betrachten
  - 10.4 Dächer  
Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer (auch als Zeltdach) mit mittigem First. Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.  
Dachneigung: bei II zwei Vollgeschosse das Dach ist kein Vollgeschoss 15° - 25°  
bei I+D ein Vollgeschoss und einem als Vollgeschoss ausgebauten Dach 38° - 45°  
Dachaufbauten: werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen, ihre Gesamtbreite darf je Traufseite maximal ein Drittel der Trauflänge betragen. Die Dachaufbauten müssen mind. 1 m unter dem First des Hauptdaches in dieses eingebunden werden  
Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen  
Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote oder rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
  - 10.5 Doppelhäuser  
Die Doppelhaushälften von Doppelhäusern sind profiligleich zu errichten.
  - 10.6 Einfriedungen  
Einfriedungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune (ausgenommen Parzellen 1; 4 und 7 - s.a. Festsetzung Nr. 10.2), mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
  - 10.7 Nebenanlagen  
Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
  - 10.8 Versorgungsleitungen  
Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

## 3. HINWEISE

- 1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 2 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 3 Parzellennummer
- 4 Flurstücksnummer
- 5 Gebäudebestand
- 6 Gebäudevorschlag
- 7 vorgeschlagene Garagenzufahrt
- 8 Elektrizitätsfreileitung - zu verlegen
- 9 Höhenschichtlinien
- 10 geplante Positionierung von Zisterne und Anschlussschacht
- 11 Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
- 12 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 13 Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- 14 Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Freising zu melden und im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- 15 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freising
- 16 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind vorhandene Bäume vor Fällung auf Höhlen zu untersuchen und ggfs. CEF-Maßnahmen durchzuführen.
- 17 Den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsskizzenplan beizufügen.
- 18 Bei den Parzellen 13 - 16 kommt es an den Nordfassaden der Wohngebäude zu geringfügigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Es wird empfohlen in diesen Fassaden keine Fenster für schutzbedürftige Räume zu planen, bzw. hier fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

## 6. VERFAHRENSVERMERKE

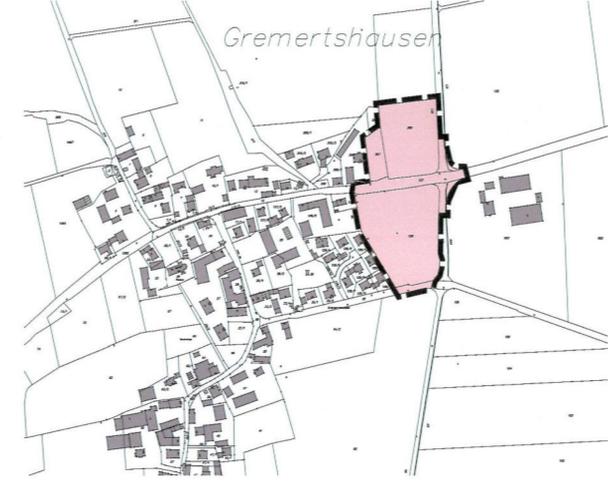
(Verfahren nach § 13b BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2019 hat in der Zeit vom 29.07.2019 bis 30.08.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.02.2019 hat in der Zeit vom 18.07.2019 bis 19.08.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.02.2020 bis 18.03.2020 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.02.2020 bis 27.03.2020 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.04.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2020 als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt Kranzberg, den 04.05.2020

Hermann Hammerl  
 Erster Bürgermeister

## GEMEINDE KRANZBERG LANDKREIS FREISING BEBAUUNGSPLAN GREMERTSHAUSEN OST II

## ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:  
**Wipfler PLAN**  
 Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 504629  
 Mail: ue@wipflerplan.de

PFaffenHöfen, DEN 19.02.2019  
 GEÄNDERT, DEN 10.12.2019  
 GEÄNDERT, DEN 28.04.2020