



GRÜNORDNUNGSPLAN M:1000

MÜNCHEN, DEN 19.10.1977 - A 2.1.79
 DER ENTWURFSVERFASSER:
J. Mirwaldt
 URBAN-GRÜNARCHITECTUR (GMBH)
 PÖRTENSTRASSE 111A D-8000 MÜNCHEN 70
 TEL. 089 2743 200
 8000 MÜNCHEN 70



BEBAUUNGSPLAN M:1000

MÜNCHEN, DEN 19.10.1977 - A 2.2.78 - 121.79
 DER ENTWURFSVERFASSER:
Herbert Joachims
 HERMANN
 DIPL.-ING.-ARCHITECTUR BDA
 8 MÜNCHEN 80 T. 08117470 4052
 RICHARD-STRAUSS-STRASSE 31

Die Gemeinde Kranzberg, Landkreis Freising, erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 107 Abs. 4 i.V. mit Art. 1 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 15.9.1977 (BauNVO), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GOBl. S.181) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (GOBl. I S.21) diesen Bebauungsplan als

- SATZUNG.**
- 1.00 **Festsetzungen zu dem Bebauungsplan**
 - 1.10 **Geltungsbereich:**
 - 1.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 1.12 Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücks-Nummern 575, 576, 577, 578, 579/6, und Teilflächen der Fl.-Nr. 562/2, 571, 572, 573, 574/1, 575, Gemarkung Kranzberg.
 - 1.20 **Art der baulichen Nutzung:**
 - 1.21 Das Baueck wird als reines Wohngebiet gem. § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
 - 1.22 Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.
 - 1.30 **Maß der baulichen Nutzung:**
 - 1.31 Grundflächenzahl (GRZ) für Gebäude mit 1 oder 2 Vollgeschossen 50,3
 - 1.32 Grundflächenzahl (GRZ) für Gebäude mit 3 oder 4 Vollgeschossen 50,3
 - 1.33 Die Zahl der Vollgeschosse (s. Art. 2 (5) BayBO) wird als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 1.34 Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.
 - 1.35 Die Zahl der Vollgeschosse ermittelt sich aus den zwingend festgesetzten Bauelementen (Balkongeländer, Türen, Fenster, Holzverkleidungen u.dgl.) Siedelteile dürfen nur als gliedernde Elemente gezeigt werden.
 - 1.36 Unzulässig sind farbige Fassadenelemente, Wandmalereien, Steinzeugverkleidungen aller Art, Geländerbrüstungen und Vordächer mit Wellblech- oder Skolalplatten o.Ä.
 - 1.40 **Bauweise:**
 - 1.41 Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 (2) Baunutzungsverordnung festgesetzt.
 - 1.42 Es sind nur Einzelhäuser und Kettenhäuser zugelassen.
 - 1.43 **Überbaubare Grundstücksflächen:**
 - 1.44 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
 - 1.45 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichterhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden.
 - 1.46 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 1.31 dieser Festsetzungen eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.
 - 1.47 Garagen (Ga) dürfen außer in den hierfür besonders festgesetzten Flächen auch in den sonstigen überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie mit dem Wohngebäude unter gemeinsamen Dach zusammengebaut werden.
 - 1.48 Doppelgaragen (Dga) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, von einer Grenzabstand von min. 3,0m eingehalten wird.
 - 1.49 Die Garageinfahrt hat min. 5,0m hinter der Straßenbegrenzungslinie zu liegen.
 - 1.410 Bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie müssen überdacht sein.
 - 1.411 Die seitlichen Pfosten von Toren und Türen innerhalb der Einfriedung dürfen gemauert oder in Sichtbeton errichtet werden.
 - 1.412 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme zugelassen auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
 - 1.50 **Stellung der baulichen Anlagen:**
 - 1.51 Firstrichtung der zu planenden Gebäude
 - 1.52 Die Höhenlage der Gebäude wird zwingend festgesetzt.
 - 1.53 Fußbodenoberkante im Erdgeschoss (IM EINGANGSBEREICH)
 - 1.54 Oberkante Randstein an der Grundstücksgrenze
 - 1.55 Alle Höhen 200 m über NN
 - 1.56 Die einzelnen Höhenkoten sind nach Fertigstellung des Straßenunterbaues festzulegen und nachträglich in den Bebauungsplan aufzunehmen.
 - 1.57 Die Wandhöhen der einzelnen Haustypen sind in der Anlage Nr.1 zu dem Bebauungsplan festgesetzt. Sie dürfen nicht überschritten, wohl aber unterschritten werden.
 - 1.58 Die Wandhöhe kann bis 80cm überschritten werden, wenn für den festgesetzten Haustyp ein Kniestock gem. Anlage Nr.1 zu dem Bebauungsplan festgesetzt ist.
 - 1.59 Die Wandhöhe kann bis 60cm überschritten werden, wenn zum Geländeausgleich ein Gebäudesockel zwingend notwendig wird.
 - 1.60 Die Mindestbreite eines Grundstückes wird mit 400qm festgesetzt.
 - 1.61 Die Mindestbreite von 18,00m und Mindesttiefe von 22,00m ist einzuhalten.
 - 1.60 **Verkehrs- und Versorgungsflächen:**
 - 1.61 Straßenbegrenzungslinie
 - 1.62 Öffentl. Verkehrsfläche mit Profilangabe
 - 1.63 Öffentl. Fußweg
 - 1.64 Kinderspielfläche
 - 1.65 Sperrpfosten
 - 1.66 Zwingende Einfahrt zu den Baugrundstücken mit Randsteinablenkung
 - 1.67 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen
 - 1.68 In Metern, Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,0m, gemessen ab OK. Randstein bzw. Fahrbahn, freizuhalten.

- 1.68 Leitungsrecht
- 1.69 Abwasserkanal
- 1.610 Wasserleitung
- 1.611 Elektrizitätsleitung
- 1.612 Fernwärmeleitung
- 1.613 Trafostation
- 1.70 **Äußere Gestaltung:**
 - 1.71 Die Gebäudeschnitte der einzelnen Haustypen sind in der Anlage Nr. 1 zu dem Bebauungsplan festgesetzt.
 - 1.72 Dachform: Satteldach. Ungleichschenklige Dächer mit gleicher Dachneigung sind zulässig.
 - 1.73 Dachneigung: 25° bis 25°
 - 1.74 Dachdeckung: Asbestzementplatten dunkelgrün (z.B. Eternit-Europaplaten o.Ä.) in Doppeldeckung.
 - 1.75 Für die Garagen ist die gleiche Dachform, Dachneigung und Dachdeckung wie bei dem Wohngebäude vorgeschrieben.
 - 1.76 Bei Hanggaragen kann von Ziff. 1.75 dieser Festsetzungen abgewichen werden. Hier sind begehbare Flachdächer zulässig. Hanggaragen sind Garagen, die mindestens zur Hälfte in den Hang hineingebaut werden.
 - 1.77 Für Doppelgaragen ist eine einheitliche Fassadengestaltung vorgeschrieben.
 - 1.78 Dachüberstände sind vorgeschrieben. Der Mindest-Dachüberstand beträgt am Ortsgang 2,00m, an der Traufe 2,40m.
 - 1.79 Dachabschleppungen über Balkone oder Terrassen sind bis 2,0m Länge zulässig, Dachabschleppungen vor angebauten Garagen bis 3,0m Länge.
 - 1.710 Dachaufbauten (Dachgauben u.dgl.) sind unzulässig.
 - 1.711 Kniestocke bis 80cm Höhe sind zulässig, sofern sie in der Anlage Nr. 1 zu dem Bebauungsplan für den entsprechenden Haustyp ausdrücklich festgesetzt sind.
 - 1.712 Gebäudesockel bis 80cm Höhe sind nur ausnahmsweise zum Geländeausgleich zugelassen. (s.Ziff. 1.57 dieser Festsetzungen)
 - 1.713 Die Außenwände sind zu verputzen und weiß abzutönen. Holzverkleidungen sind zulässig. Alle Holzteile an der Außenwand sind dunkelbraun abzutönen (Balkongeländer, Türen, Fenster, Holzverkleidungen u.dgl.) Siedelteile dürfen nur als gliedernde Elemente gezeigt werden.
 - 1.714 Unzulässig sind farbige Fassadenelemente, Wandmalereien, Steinzeugverkleidungen aller Art, Geländerbrüstungen und Vordächer mit Wellblech- oder Skolalplatten o.Ä.
- 1.80 **Einfriedigungen:**
 - 1.81 Entlang der Verkehrsflächen ist vorgeschrieben: Maschendrahtzaun mit Stahlrohrstützen, hinterplanter Hecke und durchgehenden Betonsockel mit einer Höhe von 20cm, gerechnet ab OK. Randstein bzw. bei Straßen ohne Handstein = 20 cm über OK fertige Straße. Gesamthöhe des Zaunes mit Sockel = 1,20m, im Bereich der Sichtdreiecke = 1,00m (s. Ziff. 1.67).
 - 1.82 Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben, wohl aber die Errichtung der Betonsockel entlang der Straße. Die Errichtung von Mauern ist unzulässig. Ausgenommen sind die seitl. Pfosten für Türen und Tore gem. Ziff. 1.411.
 - 1.83 Zwischen den einzelnen Parzellen ist die Errichtung von Maschendrahtzäunen ohne Betonsockel bis zu einer Höhe von 1,00m zugelassen.
 - 1.84 Das Anbringen von Sichtmatten und Werbeanlagen an den Zäunen ist unzulässig.
 - 1.85 Sonstige Festsetzungen:
 - 1.91 Öffentliche Grünfläche
 - 1.92 Fläche für Abgrabungen
 - 1.93 Maßangabe in Metern
- 2.00 **Festsetzungen zu dem Grünordnungsplan**
 - 2.10 **Geltungsbereich:**
 - 2.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - 2.12 Der Geltungsbereich umfaßt die Fl.-Nr. 575, 576, 577, 578, 579/6 und Teilflächen der Fl.-Nr. 562/2, 571, 572, 573, 574/1, 575 Gemarkung Kranzberg.
 - 2.20 **Art der Nutzung:**
 - 2.21 Grünsystem zu Wohnflächen: Auf den Grünflächen sind raumgliedernde Pflanzungen in lockerer Gruppierung und mit unterschiedlichen Pflanzenformationen anzuordnen.
 - 2.22 Grünsysteme zu öffentlichen Grünflächen: Im Bereich des Kinderspielflächen sind extensive Pflanzungen in lockerer und unterschiedlichen Pflanzenformationen, im Bereich der Hohenbachener Straße in streng einheitlicher Pflanzformation anzuordnen. Pflanzabstand max. 700m.
 - 2.23 Bepflanzung als Schutz- und Deckpflanzung: Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und an steilen Böschungen sind zur optischen Einbindung bzw. zur Bodensicherung Deck- und Schutzpflanzungen anzuordnen.
 - 2.30 **Maß der Nutzung:**
 - 2.31 Die Bezugshöhe ist Quadratmeter/Grundstücksfläche.
 - 2.32 Je angefangene 200qm Grundstücksfläche ist die Anpflanzung eines Baumes vorgeschrieben. Die Bepflanzung ist spätestens 2 Jahre nach Bezugsfertigkeit des Hauses vorzunehmen. Es ist nur die Verwendung von Solitärgehölzen zulässig.
 - 2.33 Werden mehr Bäume als nach Ziff. 2.32 gepflanzt, so sind auch diese entsprechend dem Plan zu stütieren.
 - 2.34 In Metern, Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 1,0m, gemessen ab OK. Randstein bzw. Fahrbahn, freizuhalten.
 - 2.35 sind einzuhalten.

- 2.40 **Pflanzenformationen:**
 - 2.41 Neupflanzung von Einzelbäumen über 12,0m gem. Ziff. 2.50
 - 2.42 Neupflanzung von Einzelbäumen bis 12,0m gem. Ziff. 2.50
 - 2.43 Deck- und Schutzpflanzung mit Solitärgehölzen und raumbildender Unterpflanzung.
 - 2.44 Reihenbepflanzung entlang der Verkehrsflächen.
- 2.50 **Pflanzbindung:**
 - Zu Ziff. 2.41 Bäume über 12,0m Höhe:
 - Acer pseudo-platanus
 - Acer platanoides
 - Quercus rubra
 - Tilia cordata
 - Populus tremula
 - Ulmus glabra
 - Betula verrucosa
 - Larix leptolepis
 - Zu Ziff. 2.42 Bäume bis 12,0m Höhe:
 - Acer campestre
 - Acer negundo
 - Carpinus betulus
 - Prunus avium
 - Pinus sylvestris
 - Pinus mugo
 - Pinus nigra austriaca (Picea omorica)
 - Zu Ziff. 2.43 Gehölze über 4,0m Höhe:
 - Acer ginnala
 - Aelanthus canadensis
 - Cornus mas
 - Cornus sanguinea
 - Corylus avellana
 - Malus-arten
 - Prunus div.
 - Sorbus intermedia
 - Gehölze bis 4,0m Höhe:
 - Zier- und Blütensträucher ohne Einschränkung außer Arten der Ziff. 2.52
- 2.51 **Artenauswahl:**

G r u p p e A	Aesculus hippocastanum	Hoffkastanie
G r u p p e B	Prunus avium	Vogelkirsche
G r u p p e C	Berberis vulgaris	Berberitze
G r u p p e D	Crataegus i. s.	Weißdorn
- 2.52 Die Anpflanzung nachstehender Gehölze ist unzulässig:
 - Berberis vulgaris
 - Crataegus i. s.
- 2.53 Folgende Arten sollen nicht oder nur in geringen Stückzahlen verwendet werden:
 - Euonymus europaeus
 - Prunus spinosa
 - Viburnum opulus
- 2.54 Folgende Mindestqualitäten sind einzuhalten:
 - Hochstämme 300 - 350cm Höhe, St.-Umf. 16/18 cm
 - Stammhöhe 200 - 300 cm Höhe
 - Heister 150 - 200 cm Höhe
 - Büsche, ggf. mit Ballen, 80 - 100cm Höhe.
 - Aesculus hippocastanum - Hochstamm 3-4 x v. SE-Umf. 14 - 18 cm
 - Prunus avium - Hochstamm, 3-4 x v. St.-Umf. 16 - 18 cm
- 2.60 **Schutz des Mutterbodens:** (§ 39 BBauG)
 - Der Mutterboden ist durch Abheben des gesamten belebten Bodens auf den Baugrundstücken vor Beginn der Baumaßnahmen zu sichern, zu erhalten und vor Vernechtung zu schützen.
- 3.00 **Hinweise:**
 - 3.01 Die Anlage Nr. 1 zu dem Bebauungsplan ist Bestandteil der Festsetzungen.
 - 3.02 Grundstücksgrenze mit Grenzstein
 - 3.03 Aufgehobene alte Grundstücksgrenze (Vorschlag)
 - 3.04 Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
 - 3.05 Flurstücks-Nummer
 - 3.06 Vorläufige Teilgrundstücksnummer
 - 3.07 Höhenrichtlinie (Meterlinie)
 - 3.08 **Nachrichtlich übernommene Hinweise:**
 - 3.09 Die einzelnen Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, Abwasserbeseitigungsanlage, an das Stromversorgungs- und Fernsprechnet anzuschließen.
 - 3.10 **KOORDINATENPUNKT DER PRIV. VERMESSUNG**

3.00 Vermerke

3.01 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2a Abs. 6 BBauG vom 14.11.77 bis 14.12.77 in der Gemeindekanzlei Kranzberg öffentlich ausgelegt.

Kranzberg, den 23.8.79

1. Bürgermeister

3.02 Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.8.79... den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Kranzberg, den 23.8.79

1. Bürgermeister

3.03 Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 24.6.79. Nr. 600-610-100/79 gemäß § 11 BBauG (Verordnung mit 11 der Verordnung von 1979) genehmigt.

Freising, den 5.10.79

1. Bürgermeister

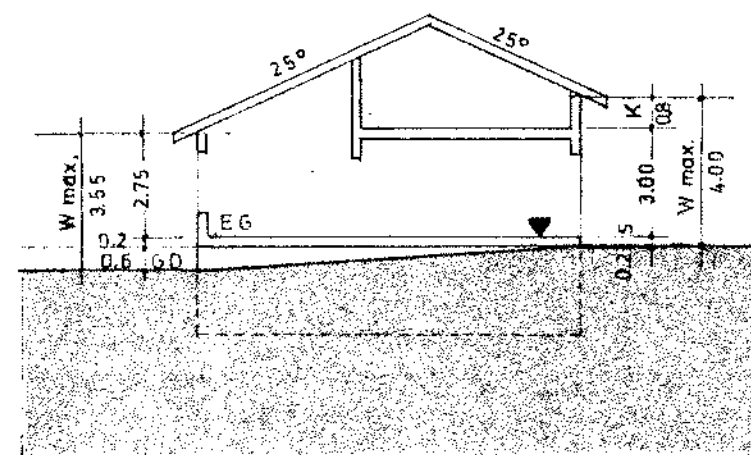
3.04 Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 23.8.79 in der Gemeindekanzlei Kranzberg gemäß § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Amtstafel bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Kranzberg, den 24.8.79

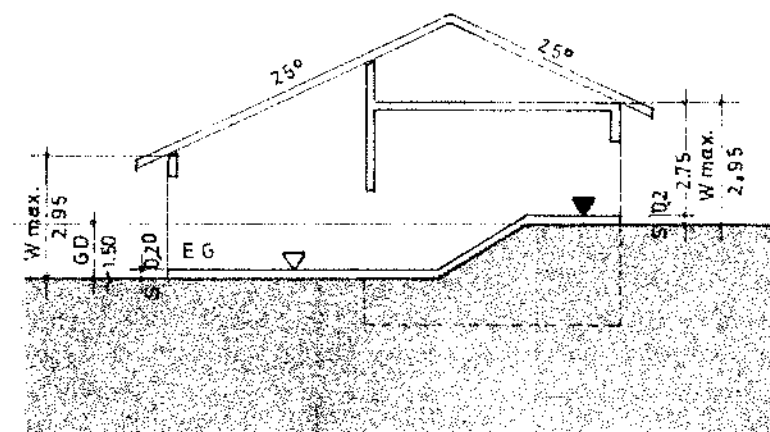
1. Bürgermeister

3.05 **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN F.D. BAUGEBIET HOHENBACHERER STRASSE GEMEINDE KRANZBERG IM LANDKREIS FREISING**

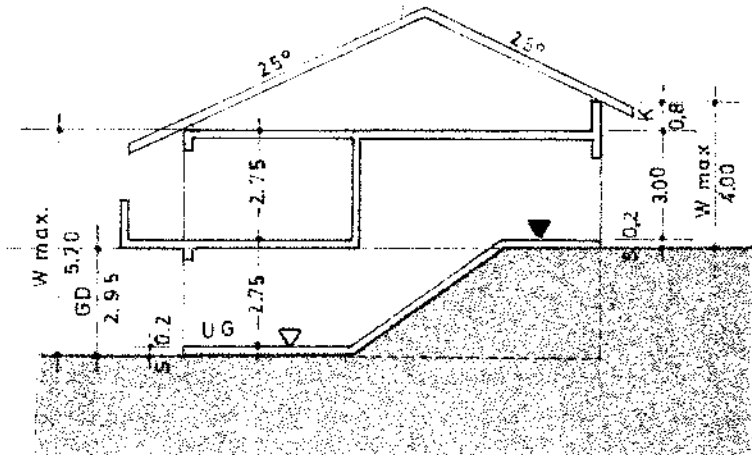
gehört Grundst.



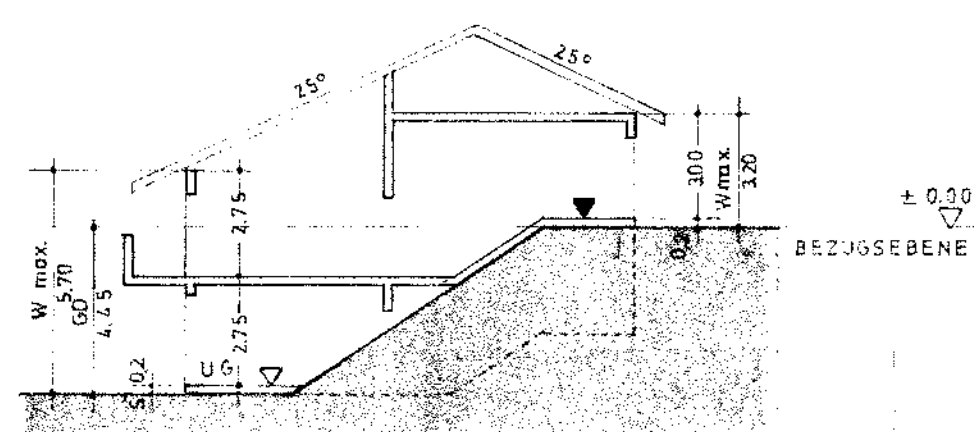
A E+S
 AUSNAHMSWEISE SOCKEL BIS 60cm
 ALS GELÄNDAUSGLEICH ZULÄSSIG.
 ALTERNATIVE: VG WIE SCHEMA „B“
 EINSEITIGER KNIESTOCK VORGESCHR.



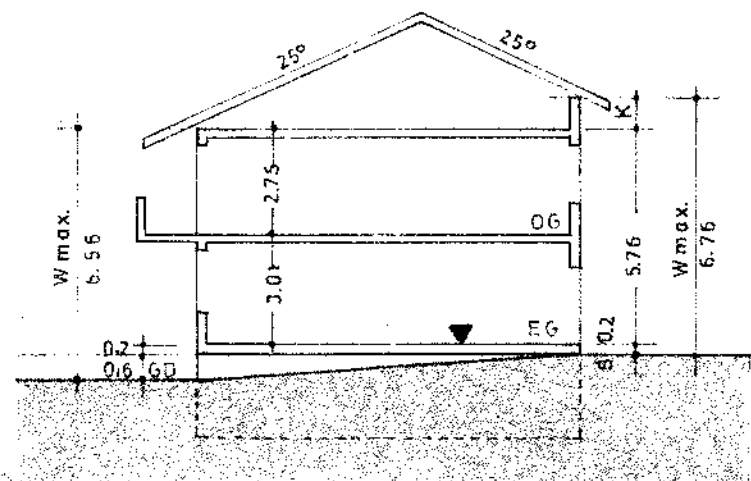
B E+VG



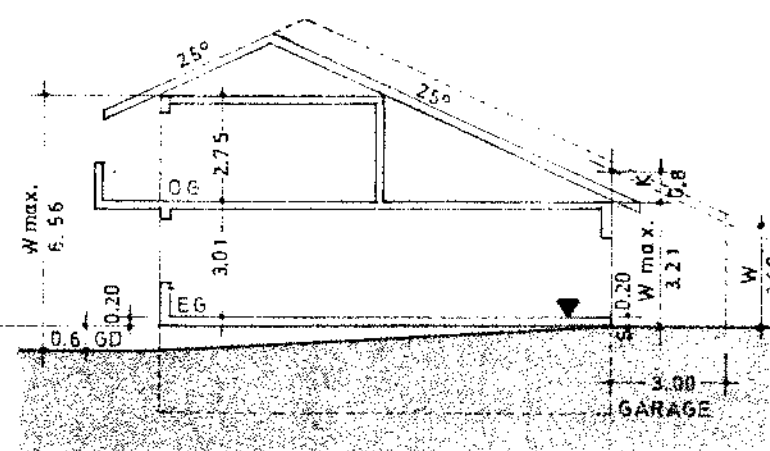
C E+U
 EINSEITIGER KNIESTOCK VORGESCHR.



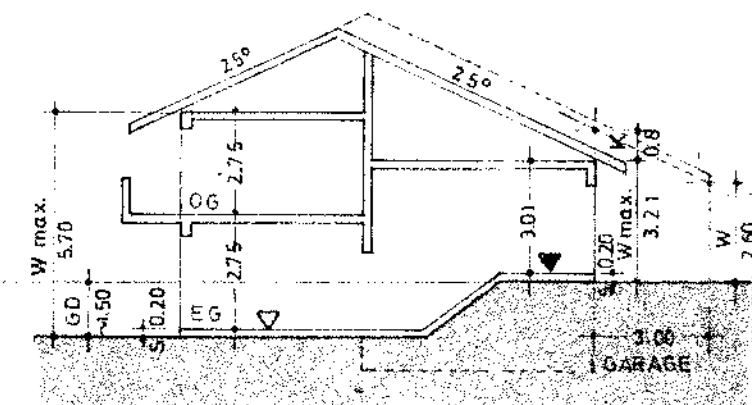
D E+U+VG



E E+0+S
 AUSNAHMSWEISE SOCKEL BIS 60cm
 ALS GELÄNDAUSGLEICH ZUGELASSEN.
 ALTERNATIVE: VG WIE SCHEMA „G“
 EINSEITIGER KNIESTOCK VORGESCHR.



F E+1/2O+S
 AUSNAHMSWEISE SOCKEL BIS 60cm
 ALS GELÄNDAUSGLEICH ZUGELASSEN.
 ALTERNATIVE: VG WIE SCHEMA „G“
 BEI GARAGENANBAU EINSEITIGER
 KNIESTOCK ZUGELASSEN.



G E+1/2O+VG
 BEI GARAGENANBAU EINSEITIGER
 KNIESTOCK ZUGELASSEN.

MASSANGABEN IN METERN.

M 1/200

ERLÄUTERUNGEN

- | | | | |
|------|---------------------|--------|-----------------------|
| EG | ERDGESCHOSS (E) | W max. | HÖCHSTZULÄSSIGE |
| OG | OBERGECHOSS (O) | | WANDHÖHE |
| UG | UNTERGESCHOSS (U) | K | KNIESTOCK |
| VG | VERSETZTES GESCHOSS | | EINSEITIG ZUGELASSEN |
| 1/2O | EINHALBES OG. | S | SOCKEL |
| | (KEIN VOLLGESCHOSS) | | NUR AUSNAHMSWEISE FÜR |
| | | | GERINGEN GELÄNDAUS- |
| | | | GLEICH ZUGELASSEN. |
| GD | GELÄNE-DIFFERENZ | | |

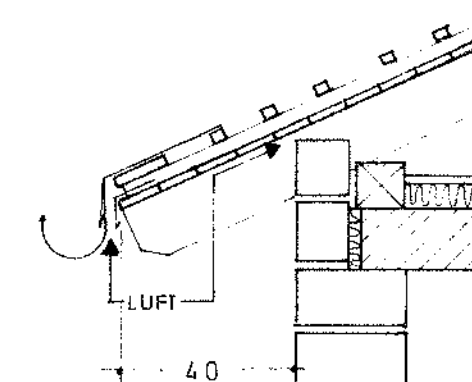
KOMBINATIONEN:

- E+S ERDGESCHOSS MIT SOCKEL
- E+VG ERDGESCHOSS MIT VERSETZTEM GESCHOSS
- E+U ERDGESCHOSS MIT UNTERGESCHOSS
- E+U+VG ERDGESCHOSS MIT UNTERGESCHOSS UND VERSETZTEM GESCH.
- E+0+S ERDGESCHOSS MIT OBERGESCHOSS UND SOCKEL
- E+1/2O+S ERDGESCHOSS MIT EINEM HALBEN OBERGESCH. U. SOCKEL
- E+1/2O+VG ERDGESCHOSS MIT EINEM HALBEN OBERGESCHOSS UND VERSETZTEM GESCHOSS.
- E+0 ERDGESCHOSS UND OBERGESCHOSS ALS VOLLGESCHOSS

A SCHEMA FÜR DEN IM BEBAUUNGSPLAN FESTGESETZTEN HAUSTYP.

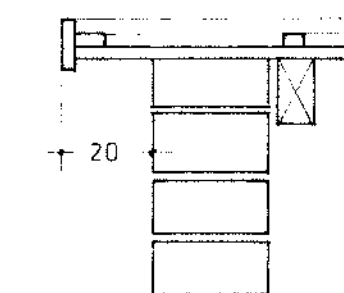
▼ FOK EG } WAHLWEISE FESTSETZUNG DER
 ▼ FOK UG oder VG } FERTIGEN FUSSBODENOBERRANTE
 IN DEM BEBAUUNGSPLAN SIND DIESE KOTEN IN METERN ÜBER NN ANGEZEIGT.

DIE FESTGESETZTEN KOTEN LIEGEN IM HAUSEINGANGSBEREICH.



MINDESTDACHÜBERSTAND AN DER TRAUFE

DIE DACHKONSTRUKTION, TRAUFE- UND ORTGANGAUSBILDUNG IST NICHT VORGESCHRIEBEN.



MINDESTDACHÜBERSTAND AM ORTGANG

DACHDECKUNG:

ASBESTZEMENT-DACHPLATTEN DUNKELGRAU IN DOPPELDECKUNG VERLEGT.

EMPFEHLUNG:

PLATTENFORMAT 40 X 40 cm, VOLLKANTIG, HÖHENÜBERDECKUNG = 12 cm, SEITLICHE ÜBERDECKUNG = 20 cm, ENTLÜFTERPLATTEN AM FIRST ALLE 1.60m VERSETZT ANGEORDNET (KALTDACH). UNTERDACH WASSERFÜHREND AUSGEFÜHRT.

ANLAGE NR.1 ZU DEM BEBAUUNGSPLAN

KRANZBERG HOHENBACHENER STR.

DIESE ANLAGE IST BESTANDTEIL DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.

AUSSERE GESTALTUNG

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN ZIFF. 1.52, 1.55, 1.56, 1.57, 1.71, 1.74, 1.78, 1.711, 1.712 DER FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

MÜNCHEN, DEN 19. 10. 1977
 DER ENTWURFSVERFASSER

JOACHIM
 WERNER
 DIPL. ING.-ARCHITEKT BDA
 8 MÜNCHEN 90 · T. 0811/4704662
 RICHARD-STRAUSS-STRASSE 31



KRANZBERG, DEN 23. 8. 79
 GEMEINDE KRANZBERG:



1. BÜRGERMEISTER.