



Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung  
"Kranzberg - Ringstraße"

gem. § 34 BauGB

Flurst. Nr. 469/27, 469/125  
469/146

Gemarkung Kranzberg

Gemeinde Kranzberg

Maßstab: 1 : 1000  
1 : 5000

Datum:  
17.09.2002

Änderungen:  
13.12.2005  
14.02.2006  
—  
—  
—  
—



**Landschaftsarchitekturbüro**

Albert Schneider Dipl.Ing. Landschaftsarchitekt

Wolframstr.14

85395 Billingsdorf

Tel. 08168/963033

Fax 08168/963034

# Satzung

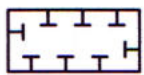
## über die Abgrenzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kranzberg (Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1, § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 und § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB i.V.m.Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Kranzberg folgende Satzung über die Abgrenzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kranzberg

### A) Planzeichen als Festsetzungen



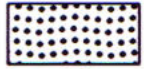
Grenze des räuml. Geltungsbereiches



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



extensive Grünlandnutzung



private Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



festgesetzte Obstbaumpflanzung (§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)  
mit Halbstämmen von mindestens 5m Wuchshöhe



zu pflanzende heimische standortgerechte Sträucher (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)



Abgrabung (Retentionsausgleich)

△-30cm

Höhenangabe in cm für die erforderliche Absenkung des Geländes



Flächen für Aufschüttungen

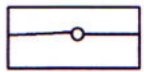
### B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Überschwemmungsgebiet bei HQ100  
gemäß Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern



Wasserfläche



bestehende Grundstücksgrenze



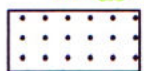
Flurnummern z.B. Fl.Nr. 477



vorhandene Obstgehölze



vorhandene Gehölze, Höhe 3-4m



junger Nadelholzbestand

### C) Festsetzungen durch Text

#### § 1

Die vom Geltungsbereich erfassten Teile der Flurstücke Nr. 469/27, 469/125, und Flurst.Nr. 469/146 Gemarkung Kranzberg werden in den im Zusammenhang bebauten Gemeindeteil Kranzberg einbezogen bzw. abgegrenzt. (§ 34 BauGB).

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 1.000.

## § 2

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.

## § 3

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung  
Die ausgewiesenen Flächen auf den Flurstücken Nr. 347, 469/27 und 469/146 Gemarkung Kranzberg ist als Obstwiese anzulegen und extensiv zu nutzen. Hierfür sind gemäß den dargestellten Planzeichen standortgerechte und ortstypische Obstbäume als Halb- und Hochstämme zu pflanzen. Die Wiesenflächen sind zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Obstbäume sind bis zum Abschluss der Kronenentwicklung zu pflegen und gegen Wildverbiss zu schützen.

## § 4

Retentionsausgleich

Als Ausgleich für entstehende Retentionsvolumenverluste durch Auffüllungen sind vorher in den gekennzeichneten Flächen gemäß den Höhenangaben Geländeabsenkungen durch Abgrabungen im gleichen Umfang herzustellen.

## § 5

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen. Es ist sicher zu stellen, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung oder andere Nachteile für Nachbargrundstücke entstehen.

## § 6

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

## § 7

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

#### D) Hinweise durch Text:

1) Mit Bauanträgen ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Hierin sind durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen.

2) Bei Hochwasser kann das Grundwasser bis an die Geländeoberfläche ansteigen. Deshalb sind bei den Gebäuden entsprechende Vorkehrungen zu treffen (dichte Wanne). Falls die Heizung mit Öl erfolgen soll, wird auf die besondere Prüfpflicht bei diesen Anlagen verwiesen.

# Begründung zur Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung „Kranzberg-Ringstraße“ Flurstück Nr. 469/27, 469/125 und 469/146 Gemarkung und Gemeinde Kranzberg

---

## Lage

Die betroffenen Grundstücke Flurnummer 469/27, 469/125 und 469/146 Gemarkung Kranzberg liegen im Ampertal am nordwestlichen Ortsrand von Kranzberg.

## Erschließung

Die Flurstücke Nr. 469/125, 469/27 und 469/146 sind von der Ringstraße über eine bestehende Stichstraße auf Flurstück Nr. 469/3 und 469/126 erschlossen.

## Vorhandene Nutzungen und Vegetation

Die Flurstücke Nr. 469/27, 469/125 und 469/146 werden derzeit intensiv als Grünland oder Rasen genutzt, soweit sie nicht bereits bebaut sind.

Das angrenzende Flurstück Nr. 469/88 weist in der südlichen Hälfte einen strukturreichen Garten mit Obstbäumen, Einzelbäumen und einer Hecke auf.

Im nördlichen Teil besteht ein Zierteich ohne Verlandungs- und Flachuferzone. Er ist im Westen und Norden von einer Fichtenhecke umgeben.

Westlich und nördlich grenzt auf Flurstück 469/3 ein eingetiefter Entwässerungsgraben an, dessen Einschnittsböschungen mit grasreichen Hochstaudenfluren bewachsen sind.

## Überschwemmungsgebiet

Nördlich des Satzungsbereiches grenzt das HQ 100-Überschwemmungsgebiet der Amper an. Gemäß dem Informationssystem Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern erstrecken sich seine Randzonen bis in das Satzungsgebiet, wo es jedoch nur noch wenige Zentimeter Tiefe aufweist. Soweit die überplanten Bauflächen innerhalb liegen, muß deshalb das Gelände geringfügig aufgefüllt werden und hierfür an geeigneter Stelle ein Retentionsausgleich erfolgen (siehe Anlage, Plan „Eingriffsermittlung“).

Retentionsausgleich für geplante Auffüllungen auf Flurstück Nr.469/146:

- betroffene Fläche: 503 qm
- maximale Überstauung bei HQ100: 35 cm
- ermittelter Retentionsverlust: 126 cbm
- Ausgleich: durch Abgrabung auf Flurstück Nr. 469/50 im gekennzeichneten Bereich und gemäß den geplanten Höhenkoten

Retentionsausgleich für geplante Auffüllungen auf Flurstück Nr.469/27:

- betroffene Fläche: 104 qm
- maximale Überstauung bei HQ100: 15 cm
- ermittelter Retentionsverlust: 11 cbm
- Ausgleich: durch Abgrabung auf Flurstück Nr. 469/27 im gekennzeichneten Bereich und gemäß den geplanten Höhenkoten

## Planerische Zielsetzung

Die Gemeinde Kranzberg beabsichtigt auf diesen Grundstücken Baurecht für zwei weitere Einfamilienhäuser zu schaffen und dabei die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und die erforderlichen grünordnerischen Belange zu regeln. Hierfür werden Teile der Flurstücke Nr. 469/27, 469/125, und 469/146 in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Diese Flächen sind bereits von der südlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung geprägt.

## Grünordnung

Entlang der neu entstehenden Ortsrandlinie werden auf den Flurstücken 469/125 und 469/146 fünf Meter breite private Grünflächen, teils mit Pflanzgeboten (Obstbäume und Strauchpflanzungen) ausgewiesen.

Auf Flurstück Nr. 469/27, und 469/146 wurden die notwendigen Ausgleichsflächen in die erforderliche Ortsrandeingrünung eingebunden.

## Auswirkungen

Durch die Satzung wird der im Zusammenhang bebaute Ortsbereich von Kranzberg geringfügig nach Nordwesten erweitert.

Durch die baulichen Eingriffe und Maßnahmen sind im Wesentlichen folgende Auswirkungen zu erwarten:

- Verlust freier Landschaftsbereiche
- Verlust an belebten Bodenflächen
- Geringe Auswirkungen auf Oberflächenwasser und Grundwasserneubildung
- Geringe Auswirkungen auf das HQ100-Überschwemmungsgebiet, die jedoch ausgeglichen werden

## Vermeidungsmaßnahmen

### Schutzgut Arten- und Lebensräume

Die Flurstücke weisen derzeit einen insgesamt nur geringen Wert auf, so dass kaum Potential für vermeidbare Eingriffe gegeben ist, außer einer möglichst geringen Bebauung und Versiegelung.

Die Ausweisung der privaten Grünfläche schränkt den Bereich hierfür soweit als noch vertretbar ein und stellt somit eine Vermeidungsmaßnahme dar.

### Schutzgut Boden

Durch die Festsetzung von zu erhaltenden privaten Grünflächen und Gehölzbeständen wird die Beeinträchtigung des belebten Bodens soweit als möglich reduziert.

### Schutzgut Wasser

Die Wasserdurchlässigkeit des Grundstücks wird durch die enge Begrenzung des Eingriffsbereichs soweit als möglich unbeeinträchtigt erhalten. In den Festsetzungen werden Grundstückszufahrten und erforderliche Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise festgelegt. Außerdem wird festgelegt, dass durch die neu versiegelten Flächen keine Abflussbeschleunigung entstehen darf.

### Schutzgut Klima / Luft

Der bebaubare Bereich liegt direkt am bestehenden Ortsrand in einer weiten Talau. Ein Einfluss auf die Durchströmbarkeit der als Kaltluft-Abflussbahn fungierenden Talmulde ist deshalb auszuschließen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit der möglichen baulichen Maßnahmen ist eine Auswirkung auf die Kaltluftentstehungsverhältnisse ebenfalls auszuschließen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Durch die festgesetzten Pflanzgebote für Obstgehölze und heimische Heckenpflanzungen entsteht eine, dem neuen Ortsrand vorgelagerte Grünstruktur. Sie stellt ein in der Kulturlandschaft typisches Ortsrandelement dar und bindet die mögliche Neubebauung in die Landschaft ein.

### Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gesetzliche Grundlage zur Eingriffsregelung bildet der § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGV, nach dem die §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 anzuwenden sind.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.667 qm.

Zur Dokumentation der Eingriffsermittlung wurde als Bestandteil der Begründung der Plan „Eingriffsermittlung“ M 1:1000 erstellt.

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind die betroffenen Flächen auf den Flurstücken 469/125 und 469/27 als intensiv genutztes Grünland einzustufen.

In die Eingriffsregelung einbezogen wurden die, für die Bebauung vorgesehenen Teilflächen gemäß Eingriffsplan:

Flurstück Nr. 469/125:	815 qm
Flurstück Nr. 469/27:	293 qm

Gemäß Leitfaden zur Eingriffsregelung Abb. 7 und dem Plan „Eingriffsermittlung“ wird für die Flurstücke Nr. 469/125 und 469/27 ein Kompensationsfaktor von 0,4 zugrunde gelegt.

Hierbei wurden nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt:

- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Festsetzung sockelloser und somit durchlässiger Einfriedungen
- Insgesamt möglichst geringe Versiegelungsfläche
- Grünflächenausweisung und Obstbaumpflanzung zur Ortsrandgestaltung



## Ausgleichsflächenbedarf

Flurstück Nr. 469/125: 326 qm, Nachweis auf Flurstück Nr. 347, Gemarkung Kranzberg

Auf dem Flurstück Nr. 347 Gemarkung Kranzberg südwestlich Kranzberg wird die erforderliche Fläche gemäß Lageplan Ausgleichsfläche 1:1000 bzw. 1:5000 nachgewiesen. Das Flurstück grenzt im Osten an den Wirtschaftsweg mit Flurstück Nr. 357. Der östliche Teil des Flurstückes Nr. 347 ist bereits als Garten genutzt. Die Randzone ist mit einer Zierstrauchhecke eingefriedet, die Innenflächen sind teils mit Nadelgehölzen, teils mit Obstbäumen bepflanzt. Westlich an den bestehenden Garten angrenzend soll der bisher als Acker genutzte Bereich der geplanten Ausgleichsfläche als extensives Grünland genutzt werden und die dargestellten Obstbaumreihen gepflanzt werden.

Flurstück Nr. 469/27: 118 qm, Nachweis auf dem Grundstück selbst  
Flurstück Nr. 469/146: 311 qm, Nachweis auf dem Grundstück selbst

Nachzuweisende Ausgleichsflächen sind dinglich zu sichern.

Für Ausgleichsflächen die nicht im Eigentum der Gemeinde Kranzberg sind, ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern oder der Gemeinde Kranzberg einzutragen. Entsprechende vertragliche Regelungen sind vor Inanspruchnahme des Baurechts abzuschließen.

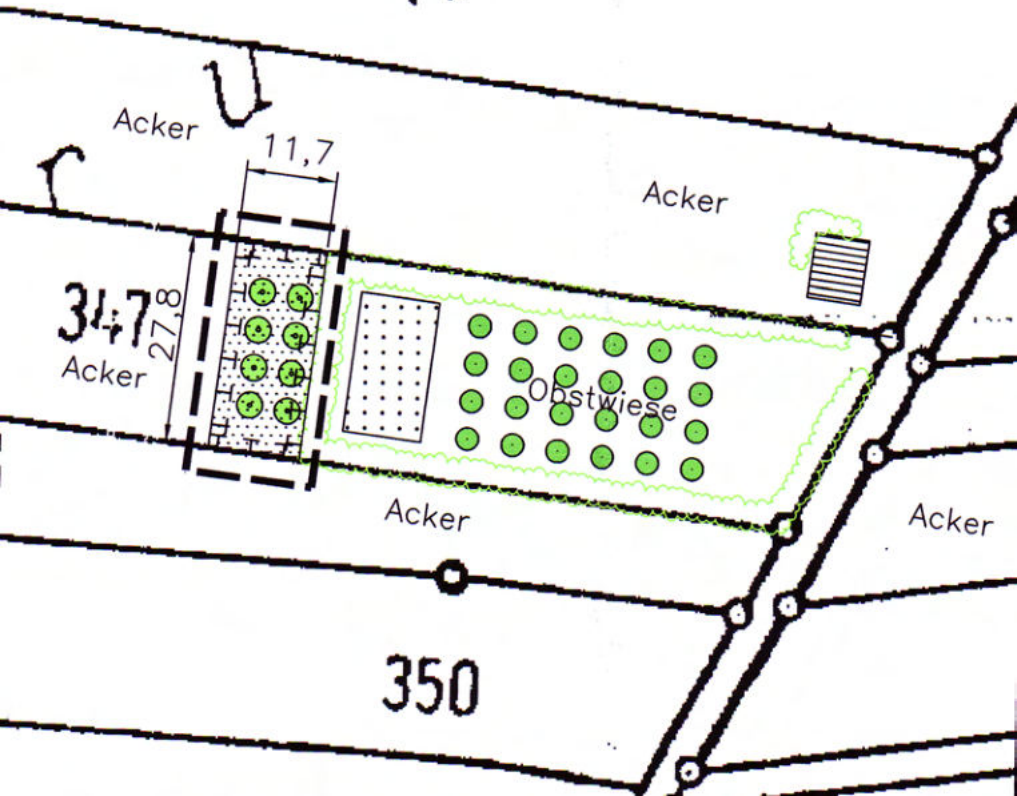
Kranzberg, den 13.12.2005



.....  
Scholz, Erster Bürgermeister

d Ausgleichsfläche  
Lageplan 1:1000

340  
n



350

# Verfahrensvermerke

Satzung der Gemeinde Kranzberg über die Abgrenzung und Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kranzberg in der Fassung der Beschlussfassung vom 14.2.06 gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 3 BauGB

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Kranzberg hat in seiner Sitzung vom 13.12.05 die Aufstellung einer Satzung über die Abgrenzung und Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kranzberg (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr.1 i.V. m. Nr. 3 BauGB) beschlossen.

Kranzberg, 15.2.06

.....  
1. Bürgermeister



2. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 13 Abs.2 Nr. 3 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 13 Abs. 2 Nr. 2) BauGB hat während der Zeit vom 4.1.06 bis zum 3.2.06 stattgefunden.

Kranzberg, 15.2.06

.....  
1. Bürgermeister



3. Der Gemeinderat der Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss vom 14.2.06 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kranzberg, 15.2.06

.....  
1. Bürgermeister



4. Die Satzung wurde am 4.4.06 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Kranzberg, 5.4.06

.....  
1. Bürgermeister

