



## 1. Änderung des Bebauungsplanes 013 mit integriertem Grünordnungsplan "Kranzberger See"

Der bisherige Planteil wird für den Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 206 und 206/7 Gemarkung Kranzberg, durch den vorliegenden Planteil ersetzt.

### Präambel

Die Gemeinde Kranzberg erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) des Art. 79 Abs. 1 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl. S. 588, BayRS 2132-1) in der Fassung vom 14.08.2007 sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), diese Bebauungsplanänderung als Satzung

### Planzeichen und Planungsrechtliche Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung (§9 Abs. 7 BauGB)

Baugrenze (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §23 BauNVO)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, bzw. Zweckbestimmungen (§1 Abs. 4 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)

GR 600 m<sup>2</sup> maximal zulässige Grundfläche z.B. 600 m<sup>2</sup>

GFZ 0,6 maximal zulässige Geschoßflächenzahl z.B. 0,6

WH max. 9,00 m Maximal zulässige Wandhöhe, gemessen in Metern über den festgesetzten Nullebenen, maßgeblich ist der Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit der Dachhaut, z.B. 9,00 m

I Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, z.B. eins

II+S Anzahl der maximal zugelassenen Vollgeschosse mit Staffelgeschoss Das Staffelgeschoss ist gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,60 m zurückzusetzen und darf die Außenmaße von 27 x 13 m nicht überschreiten

### Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

ST, CA Flächen ausschließlich für Stellplätze, Garagen, Carports und deren Zufahrten (§12 BauNVO, ST=Stellplatz, CA= Carport)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen, mit Ausnahme von verfahrensfreien Bauvorhaben gem. Art. 57 BayBO, nicht zulässig

### Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zu- und Ausfahrt Grundstück (§9 Abs. 1 Nr. 4, und Abs. 6 BauGB)

Sichtfelder (RaSt 06, Kapitel 6, Abs. 3.9.3)

Die innerhalb der Sichtfelder liegenden Flächen sind von Gegenständen, baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Bewuchs von 0,80 - 2,50 m Höhe bezogen auf die Fahrbahnhöhe frei zu halten. Einzel stehende Bäume können zugelassen werden.

### Sonstiges

DK Gelände Ü.NN Angabe der maximal festgesetzten Gelände höhe in Metern über Normalnull, z.B. 446,00 m ü.NN (§9 Abs. 3 BauGB)

Angabe der festgesetzten Nullebene in Metern über Normalnull mit Toleranz, z.B. 446,00 ± 0,15 m ü.NN (§9 Abs. 3 BauGB)

Stellung baulicher Anlagen, vorgeschriebene Firstrichtung (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Mehrgenerationenhaus Besonderer Nutzungszweck von Flächen, z.B. Mehrgenerationenhaus (§9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

### Grünordnung

Die bestehende Grünordnung und Pflanzliste des Bebauungsplanes hat weiterhin Bestand.

Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Baum Bestand, zu erhalten (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Baum, zu pflanzen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

### Hinweise

Gebäude Bestand

Maßangabe in Meter

Vorhandene Grundstücksgrenzen

### Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinergeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

### Immissionsschutz

#### Passiver Schallschutz:

Sämtliche dem Schlafen dienende schutzbedürftige Aufenthalträume im Sinne der DIN 41091 von Neu- oder Ersatzbauten sind zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit schallgedämmten, automatischen Belüftungsführungen, -systemen, oder -anlagen auszustatten. Der Betrieb dieser Anlagen darf in einem Meter Abstand einen Eigeneräuschpegel  $L_{A,\text{ref}} \sim 25\text{dB(A)}$  nicht überschreiten und muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können auch andere bauliche Lärmschutzmaßnahmen ergripen werden, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind.

#### Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung nach DIN4109-1:

Die Luftschalldämmungen der Umfassungsbauteile von schutzbedürftigen Aufenthalträumen von Neu- oder Ersatzbauten müssen die diesbezüglich allgemein anerkannten Regeln der Technik genügen. In jedem Fall sind die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1 zu erfüllen.

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBo)

#### Abstandsregelung §9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

An die festgesetzten Baugrenzen darf auch dann herangebaut werden, wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen unterschritten werden.

#### Gestaltung

Dach  
B 1 - 3 Satteldach, Dachneigung 15° - 25°

B 4 + 5 Satteldach, Dachneigung 25° - 48°

Dachaufbauten sind nicht zulässig.

Fassade  
Die Fassadenflächen dürfen nur mit gebrochenen, nicht intensiv grellen Farbtönen ausgeführt werden.

Im übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Kranzberger See", der Gemeinde Kranzberg, Landkreis Freising in der rechts gültigen Fassung vom 10.11.1982.

#### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14. August 2007, die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung - PlanzV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

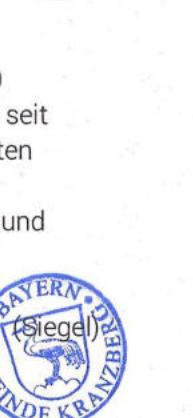
#### Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.02.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.11.2018 hat in der Zeit vom 21.12.2018 bis 25.01.2019 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.11.2018 hat in der Zeit vom 21.12.2018 bis 25.01.2019 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2019 bis 03.05.2019 beteiligt.
5. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 21.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2019 bis 03.05.2019 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.07.2019 die Bebauungsplanänderung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.07.2019 als Satzung beschlossen.

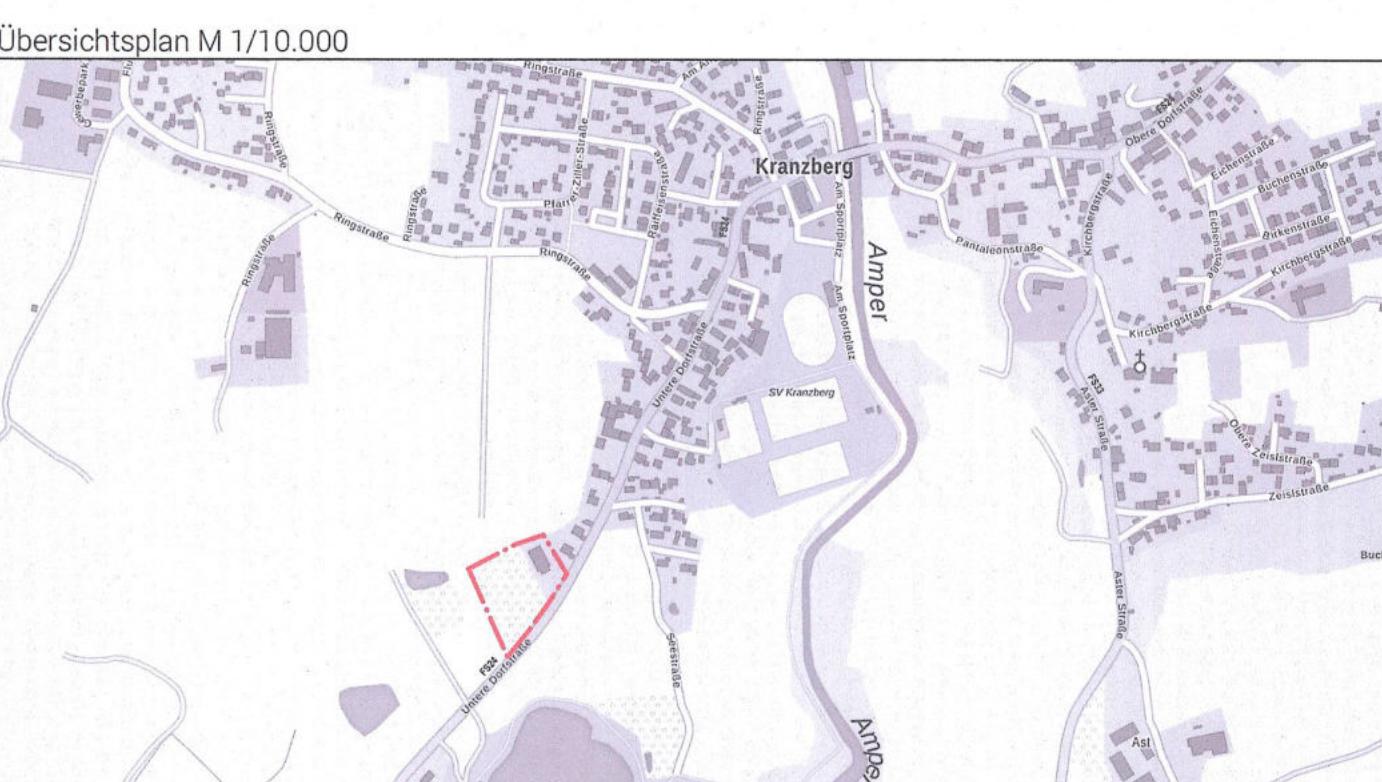
*Hammerl*, den 24.07.2019  
H. Hammerl, 1. Bürgermeister



*Hammerl*, den 06.08.2019  
H. Hammerl, 1. Bürgermeister



*Hammerl*, den 08.08.2019  
H. Hammerl, 1. Bürgermeister



## Gemeinde Kranzberg

### 1. Änderung des Bebauungsplanes

#### "Kranzberger See"

23.07.2019

büro dantele  
dipl. ing. architekten stadtplaner partn mbb  
weihenstephaner str. 18, 85354 freising  
08161 549649, buero@dantele.de

*U. Dantlele*, den 23.07.19  
K. Dantlele, Dip. Ing. Architektin Stadtplanerin

