

Gemeinde Kranzberg, Landkreis Freising
 Bebauungsplan "Kühnhausen" mit integriertem Grünordnungsplan

Bebauungsplanänderung
 Stand 02.11.2006



Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 31.05.2006 die Änderung des Bebauungsplanes "Kühnhausen" beschlossen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht.

Kranzberg, den 30.09.2009

.....
 Scholz, 1. Bürgermeister

2. Das Verfahren nach § 4 Bau GB (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) wurde in der Zeit vom 20.11.2006 bis zum 19.12.2006 durchgeführt.

Kranzberg, den 30.09.2009

.....
 Scholz, 1. Bürgermeister

3. Das Auslegungsverfahren nach § 3, Abs. 2 Bau GB wurde in der Zeit vom 20.11.2006 bis zum 19.12.2006 durchgeführt.

Kranzberg, den 30.09.2009

.....
 Scholz, 1. Bürgermeister

4. Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung vom 27.02.2007 die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger abgewogen.

Kranzberg, den 30.09.2009

.....
 Scholz, 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung am 27.02.2007 die Bebauungsplanänderung als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BayGB beschlossen.

Kranzberg, den 30.09.2009

.....
 Scholz, 1. Bürgermeister

6. Die Bebauungsplanänderung wurde am 30.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kranzberg, den 30.09.2009

.....
 Scholz, 1. Bürgermeister

A2architekten und Büro Freiraum, Freising.....

A2architekten Koronowski Lautner Roth, Freising
 Büro Freiraum, Johann Berger, Freising



Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes „Kühnhausen“, Gem. Kranzberg

11.11.2006

alle Angaben auf der Grundlage des geltenden Bebauungsplanes
erstellt von Hr. Dipl. Ing. FH, Willy Eisen, Architekt, Freising

die Nummerierung folgt dem geltenden Bebauungsplan.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der geltende Bebauungsplan umfasst folgende Grundstücke:
Flurnummern 987, 985, 985 / 2, 985 / 3, 985 / 4, 984 sowie Teilflächen aus 983 / 1 und 1129.

Die Bebauungsplanänderung betrifft die Grundstücke 983 / 1 (Erschließungsfläche) sowie
984, 984/1 und 1129.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung hat eine Fläche von ca. 2.380 m².
Es wurde eine Fläche von ca. 200 m² neu hinzugenommen zum Ausgleich der durch den
bereits erfolgten Bau einer landwirtschaftlichen Halle reduzierten Fläche „Ü“ im alten
Geltungsbereich.

2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan „Kühnhausen“ wurde mit Änderung vom 24. 10. 2000 rechtskräftig.
Mit der Vorlage vom 12. 06.2006 zur Änderung besteht im Gemeinderat Kranzberg
grundsätzlich Einverständnis.

3. Anlass der Planänderung

Die im B-Plan als Fläche für Landwirtschaft vorgesehene Fläche soll zur Sicherung des für
das Ortsbild wertvollen Gebäudebestandes an der Ortsstraße mit einem Wohngebäude,
einem Nebengebäude und einer Hallenerweiterung bebaut werden.
Der zukünftige Ortsrand verläuft harmonisch in Verlängerung der bestehenden Bebauungen.

4. Planungskonzept und Festsetzungen

4.1. Baustruktur und Freiräume

Die bestehende Halle im Südosten wird querschnittsgleich um 12,0 m verlängert.
Im Westen des Änderungsbereiches wird parallel zur Zufahrt ein offener Carport
mit 20,0 x 6,0 m vorgesehen zur Abdeckung eines neuen Stellplatzbedarfes.
Im Norden des Grundstückes wird ein Wohngebäude mit Grundfläche 20,0 x 10,0 m E+1
zzgl. Anbauzonen E+1 im Süden (3,0 m) und Norden (2,0 m) als angemessene bauliche
Ortabrundung vorgesehen.
Die Anbauzonen sollen gestalterisch vom Hauptbaukörper abgesetzt werden.
Diese Bauform entspricht in den Gesamtproportionen den westlich gelegenen Neubauten.

4.2. Verkehrerschließung

Bestand:

„Die primäre Erschließung erfolgt über die vorhandene aber noch auszubauende Feldstraße,
im Bereich des Baugebietes bis zur Einmündung in die Dorfdurchgangstraße.“

Neuplanung:

Der Endausbau der vorhandenen Feldstraße erfolgt mit einem Wendepplatz (gemäß EAE Bild 32 für ein 3-achsiges Müllfahrzeug), die Straßenbreite beträgt 4,5 m.

Hierzu wird die Nordgrenze des Geltungsbereiches um ca. 10 Meter verschoben.

4.3. Gebäudetypen und Bauhöhenentwicklung Neubebauung

- a) Hallenerweiterung:
Querschnittsgleich zum Bestand; Länge max. 12,0 m
- b) Nebengebäude Carport für 8 Stellplätze:
Grundfläche max. 20,0 x 6,0 m
- c) Wohnhaus:
Es werden 2 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von max. 6,0 m über FOK EG sowie eine Dachneigung mit max. 22 ° ermöglicht.

Grundfläche Hauptbaukörper	max. 20,0 x 10,0 m
Grundfläche Anbauzone Nord	max. 20,0 x 2,0 m
Grundfläche Anbauzone Süd	max. 20,0 x 3,0 m

4.4. wie B-Plan alt**4.5. Grünordnung**

Die Fläche „Ü“ für den Wasserabfluss des Dorfweihers wird entsprechend den Anforderungen des Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde, Hr. Ise so ausgebildet, dass das ursprünglich geplante Flächenausmaß „Ü“ wieder eingehalten wird. Zusätzlich wird der nördliche Ortsrand mit einer durchgehenden Hecke aus heimischen Sträucher abgeschirmt (s.a. Anlage A.1).

4.6. Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung

Fl. Nr. 984 und 1129, Kühnhausen, Gemeinde Kranzberg (B-Plan Änderung)
Gemäß §2 Abs. 4 BauGB (20. Juli 2004) nachstehend Bericht Umweltprüfung
B-Plan Kühnhausen.

Der Umweltbericht mit seinen Ausgleichsmaßnahmen ist Bestandteil der Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

siehe Anlage A.1 Umweltbericht

5. Anhang

- A.1. Umweltbericht
- A.2. Lageplan 1 / 1.000 Vermessungsamt Freising vom 09.10.2006
- A.3. Lageplan 1 / 5.000 Vermessungsamt Freising vom 09.10.2006
- A.4. Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 24.10.2000 in Kopie

aufgestellt: A2architekten, Freising
Reiner Roth

Büro Freiraum, Freising
Johann Berger

Freising, den 11.11.2006

Anlage A.1. Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung
 Fl. Nr. 984 und 1129, Kühnhausen, Gemeinde Kranzberg (B-Plan
 Änderung)
 Gemäß §2 Abs. 4 BauGB (20. Juli 2004) nachstehend Bericht
 Umweltprüfung
 B-Plan Kühnhausen

1.	<p>Ausgangsbedingungen und Zielsetzungen</p> <p>Für o.g. B-Plan werden die erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben. Dementsprechend werden im Interesse der Übersichtlichkeit nur diejenigen Umweltbestandteile, Projektwirkungen und Konfliktpunkte genannt, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen. Das Gebiet ist im FNP in Teilbereichen bisher als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.</p>
1.1	<p>Abgrenzung des Planungsgebietes</p> <p>Im Norden wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt, im Osten durch Gärten und Wohnbebauung. Im Westen und im Süden grenzen Wohn- und Lagergebäude an.</p>
1.2	<p>Beschreibung des Vorhabens</p> <p>Das Vorhaben umfasst die Nutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Dorfbereich als Wohnbebauung. Die Anbindung der Wohngebäude ist gewährleistet. Die Tekturfläche beträgt ca. 0,2 ha, bisher unversiegelt. Zu den eigentlichen Bauwerken kommen die notwendigen Flächen für Straße und Wege mit Stellplätzen. Die übrigen Flächen werden grünordnerisch standortgerecht angelegt. Die örtliche Anbindung erfolgt über die Dorfstraße.</p>
2.	<p>Kurzcharakteristik Untersuchungsgebiet</p> <p><u>Örtliche Lage:</u> Ortsteil Kühnhausen der Gemeinde Kranzberg <u>Naturraum:</u> Ausläufer Tertiäres Hügelland <u>Geologie/ Böden:</u> schluffig- sandige Kiese und Sande, auch tonig- schluffige Anteile möglich, Lehm <u>Wasserhaushalt:</u> Grundwasser in ca. 1,5 m Tiefe Wasserversorgung: - Wasseranschluss an das gemeindliche Netz gewährleistet - Schmutzwasserentsorgung über AW - Regenwasser zum Teil über Leitungsnetz, zum Teil über Sickereinrichtung</p> <hr/> <p><u>Reale Vegetation und Nutzung:</u> Reale Vegetation - Wiesennutzung ohne erkennbare Randstreifen - Am Ostrand verläuft der Überlaufgraben der Dorfweihers</p>

Typische Biotope und faunistische Ausstattung:	Auf dem Gelände sind keine Biotope erfasst. Im Norden schließen landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) , ansonsten Teilbereiche von Wohngebieten an. Bei der Fauna sind die üblichen Arten unstrukturierter landwirtschaftlicher Nutzflächen zu erwarten Bei der Begehung konnten keine auffälligen Beobachtungen gemacht werden.
Kleinklima:	Im Planungsgebiet herrschen normal örtliche klimatische Verhältnisse. Die Nebelhäufigkeit ist hoch.
Ökologische Funktion:	Keine ausgeprägte biologische Relevanz.
Landschaftsbild/ Erholung:	Keine Erholungsfunktion. Die Lage ist introvertiert in Dorfgebiet eingebettet.
Öffentliche Nutzbarkeit:	Das Gelände ist nicht öffentlich zugänglich.
Raumempfindlichkeit:	- Landwirtschaftliche Fläche - keine ausgeprägte Vegetation

3. Beschreibung von Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt vermieden oder vermindert werden. Grundsätzlich wurden bei der Planung die Anforderungen der Umweltfachgesetze insbesondere des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Wasser- und Naturschutzgesetzes beachtet.
Im Vollzug dieser Gesetze enthält die Planung für die einzelnen Schutzgüter die folgenden Minimierungs-, Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen.

Schutzgut	Projekt-wirkung	Minimierungs-maßnahme	Schutz-maßnahme	Gestaltungs-maßnahme
Menschen	Lärm-emissionen	Situierung der Gebäude	Lärmschutzmaß-nahmen	Bepflanzung
Tiere und Pflanzen	Beeinträch-tigung und Überbauung von Lebens-räumen; Trennung von Austausch-beziehungen Beunruhig-ungseffekt auf die angrenz-enden Flächen	Vernetzung der Begrünungs-maßnahmen der umliegenden Landschaft. Pflege- und Entwicklungsplanung der Puffer- und Ausgleichsflächen in Absprache mit den zuständigen Fachbehörden Eingrünung der Gebäude und der Stellplätze	Begrenzung des Baufeldes Lagerflächen und Zufahrten außerhalb von Beständen und geplanten Grünflächen. Im befestigten Teilverkehrs-bereich Einbau von Öl- und Benzin-abscheidern	Gestaltung nach landschafts-ästhetischen sowie pflanzen- und tierökologischen Kriterien

Wasser	Verminderung von Quantität und Qualität von Grund- und Oberflächenwasser	Ableitung von Oberflächenwasser Versickerung des Dachregenswassers auf der Grundstücksfläche Im Parkplatzbereich weitestgehend wasserdurchlässige Beläge Mögliche Brauchwassernutzung		Naturnahe Gestaltung und landschaftsgerechte Einbindung
--------	--	--	--	---

Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	Situierung der Gebäude Keine relevanten Abgrabungen und Aufschüttungen, Minimierung der Erdbewegung Ausgleichspflanzung Ausweisung von Ausgleichsflächen in Absprache mit den beteiligten Fachbehörden		Möglichst naturnahe Gestaltung und landschaftsgerechte Einbindung
------------	-----------------------------------	---	--	---

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt

Auswirkung auf die Schutzgüter

Im folgenden werden diejenigen Auswirkungen beschrieben, die trotz der vorgesehenen und im vorgehenden Kapitel beschriebenen Minimierungsmaßnahmen verbleiben.

Schutzgut	Untersuchungsgegenstand	Beschreibung der Auswirkung
Mensch	Störung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm	Keine Belastung
	Störung von Erholungsgebieten durch Verkehrslärm	Keine Belastung von Erholungsgebieten
Tiere und Pflanzen	Lebensraumverluste durch Flächenverlust, Isolation und randliche Störungen	Lebensraumverlust durch Überbauung und Versiegelung von Flächen, randliche Störungen der angrenzenden Flächen durch Emission wie Licht, Lärm, Schadstoffe
	Eingriff in das biotopische Wirkungsgefüge durch Zerschneidung	Zerschneidung des biotischen Wirkungsgefüges nicht gegeben

	Verlust von Bereichen mit hohem Standort- und Entwicklungspotential	Der Verlust des Standort- und Entwicklungspotentials kann durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden
	Beanspruchung von Schutzgebieten und schutzwürdigen Flächen	Keine Beanspruchung
Boden	Verlust von gewachsenem Boden durch Versiegelung und Überbauung	Die Versiegelungsbilanz ist negativ
Wasser	Gefährdung von Oberflächengewässer durch Eintrag von Schadstoffen	Keine Gefährdung von Oberflächenwasser
	Gefährdung von Grundwasservorkommen durch Eintrag von Schadstoffen	Der Einbau von Öl- und Benzinabscheidern und Schutzmaßnahmen beim Bau minimieren den Eintrag von Schadstoffen in den Grundwasserhorizont. Altlasten bestehen keine.
	Erhaltung des Landschaftswasserhaushaltes	Aufgrund der Ableitung von Oberflächenwasser und Versickerung des Dachregenwassers, soweit möglich, nur geringe Auswirkungen auf den Landschaftswasserhaushalt Das Regenwasser der Verkehrsbereiche wird weitestgehend abgeführt und versickert
	Verkleinerung und Verlust von Retentionsräumen	Keine Auswirkungen, bzw. Ausweitung der bestehenden Fläche nach Norden (Graben)
Luft und Klima	Veränderung der lufthygienischen Austauschverhältnisse für Siedlungen	Keine nennenswerten Auswirkungen
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes durch technische Bauwerke und Verlust von landschaftsbildprägenden Elementen	Kaum Auswirkungen
Kulturgüter	Verlust oder Beeinträchtigung von Denkmälern durch die geplante Baumaßnahme	Keine Auswirkungen
	Beeinträchtigung kulturhistorischer bedeutsamer Landschaftsteile	Keine
Sonstige Sachgüter	Verlust und Beeinträchtigung des Waldes durch Überbauung und Abtrennung kleiner Restflächen	Keine Auswirkungen
	Verlust landwirtschaftlicher Flächen	Verlust von ca. 0,2 ha Ackerland
	Inanspruchnahme von Flächen, die bereits von Planungen Dritter betroffen sind	Keine Auswirkungen, bzw. Fläche [U] aus B-Plan alt wird adäquat wieder bereitgestellt

4.1

Gesamtschau der Umweltauswirkungen

Schwerpunkte von Umweltauswirkungen ergeben sich durch:

- Versiegelung von ca. 0,1 ha Boden (Bedeutung und Wechselwirkungen für alle Schutzgüter)

Bei einer Bewertung ist zu berücksichtigen, daß

- Auswirkungen der Bodenversiegelung kompensiert werden können
- Ausgleichsflächen zur Verfügung gestellt werden können
- Die "Beeinträchtigung" des Landschaftsbildes reduziert werden kann

Aus der Sicht der Umwelt bleibt die Tatsache der Störung und Beeinträchtigung von Schutzgütern bestehen.

Für den Verlust an landwirtschaftlicher Fläche wird ausreichend Ersatz bzw. Ausgleich geleistet.

4.2

Ausgleichsmaßnahmen

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

(Grundlage: Leitfaden der Obersten Baubehörde)

- Bestand

- Landwirtschaftliche Nutzfläche, extensive Wiese, Kategorie II, mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft

- Eingriff

- Die Errichtung des Wohngebietes mit der notwendigen Erschließung wird als Eingriff mit mittlerem bis hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad eingestuft (hier Typ A, da $GRZ > 0,35$) Unterer Wert 0,8.

- Verminderungs-, Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Die sparsame Erschließung der Grundstücke wird durch die Planung gewährleistet
- Zäune sind mit kleinsäugerdurchlässigem Abstand zum Boden festgesetzt. Sockelmauern sind untersagt.

Schutzgut Wasser

- Das Niederschlagswasser der Dächer, Platz- und Wegeflächen ist zu versickern. Parkplätze und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen.

Schutzgut Boden

- Die Bodenversiegelung wird auf das festgesetzte Maß beschränkt.
- Im weiteren siehe Punkt Schutzgut Wasser.
- Verdichtete Bauweise

Schutzgut Klima und Luft

- Das vorliegende Baugebiet beeinträchtigt die Klima- und Luftverhältnisse nur im unvermeidbaren Ausmaß.
- Kaltluftentstehungs- oder Abflussgebiete sind nicht nennenswert betroffen.

Schutzgut Landschaftsbild

- Einzelbaumpflanzungen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

- Die innere Durchgrünung wird durch wegebegleitende Baumstellungen, die Größe der Eingrünung sowie die Grabenbepflanzung vollzogen. Dachbegrünung und Wandbegrünung werden empfohlen.
- Abpflanzung nach Norden

Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen

Grundfläche

- In Anspruch genommenes Grundstück ca. 1.000 m²
- Kompensationsfaktor 0,8
- Summe erforderlicher Ausgleichsflächen ca. 800 m²

Ausgleichsmaßnahmen

- Die erforderlichen Flächen zur Eingriffskompensation werden entlang des Grabens Fl. Nr. 1129 zur Verfügung gestellt.
- Grabenaufweitungen
- Extensive Bewirtschaftung
- Einzelbaum- und Strauchpflanzungen

(s. Plananhang / Grundbucheintrag)

-
5. **Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche Beeinträchtigungen der Umwelt, soweit möglich, ausgeglichen werden, sowie der Ersatzmaßnahmen bei nicht ausgleichbaren aber vorrangigen Eingriffen in Natur und Landschaft.**

Die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind ausgleichbar.

Zur Bearbeitung der hierfür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird ein Grünordnungsplan erstellt. Begründung, Art und Umfang dieser Maßnahmen gehen aus diesem hervor.

Mit dem Bau des Vorhabens werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

Im Einzelnen werden folgende Gestaltungsmaßnahmen durchgeführt:

- Anlage von Feldholzinseln, Sickerflächen, Grabenaufweitungen
- Pflanzung von Einzelbäumen, Gehölzgruppen
- Anlage von Wiesenflächen

Insgesamt ergibt sich eine Versiegelung von ca. 0,1 ha in der Planung.

Als Ausgleich für die Inanspruchnahme von ca. 2000 m² werden neben entsprechenden Begrünungsmaßnahmen ca. 800 m² Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung gestellt.

-
6. **Übersicht über Vorhabensalternativen und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe**

- Für das Vorhaben wurden die Lage des Grundstückes zum Ort, die hervorragenden Möglichkeiten der Erschließung und die Flächenverfügbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen die Entscheidungsgrundlagen für den Standort.
- Gleichwertige Alternativstandorte sind in der Umgebung nicht vorhanden.
- Bei einem Belassen des Bestandes (Nullvariante) würde langfristig die landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben.

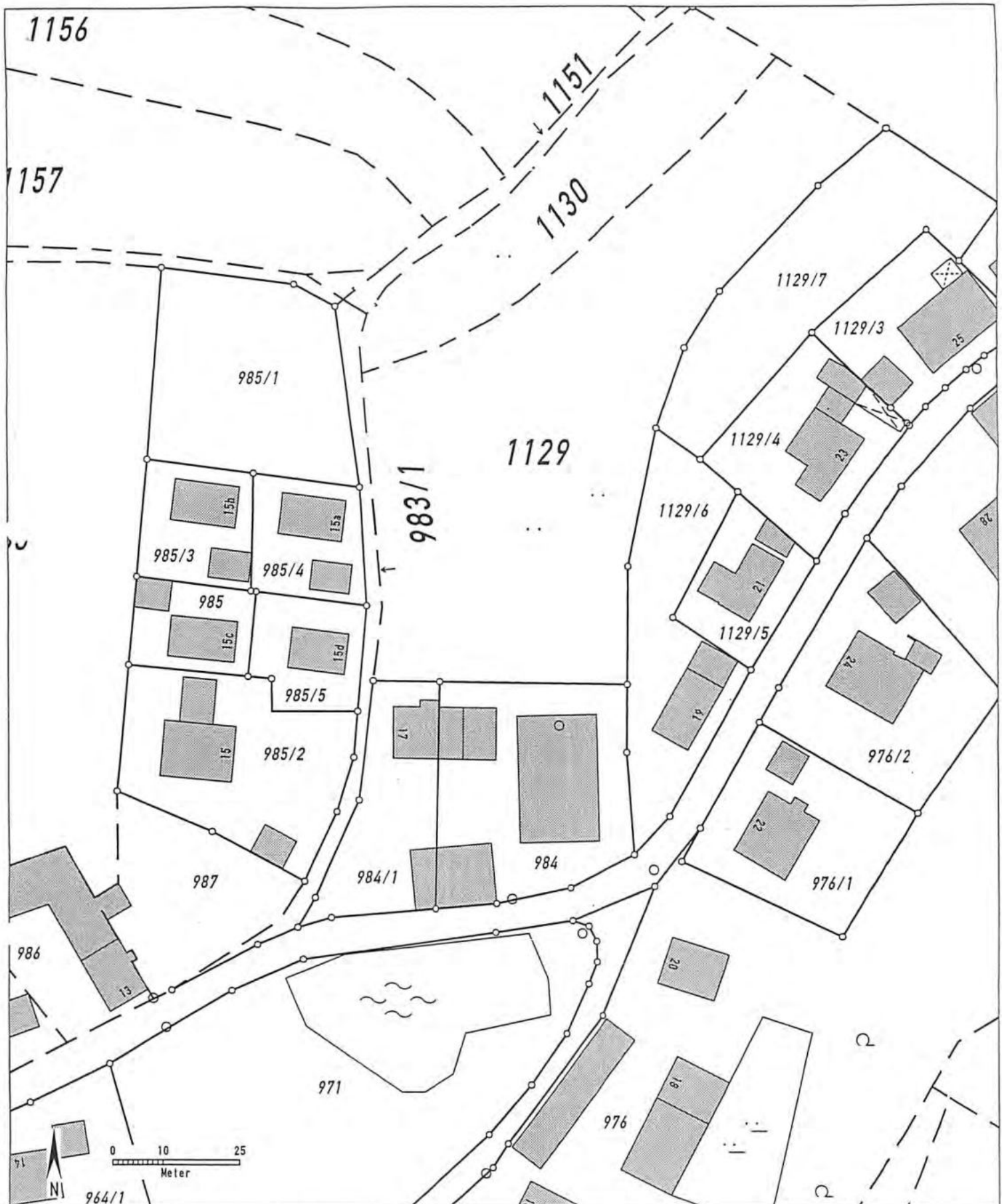
-
7. **Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Im Vollzug der Umwelt-Fachgesetze sind keine Unsicherheiten derart aufgetreten, daß sich durch andere methodische Bearbeitung eine erheblich andere Beurteilung einer Umweltverträglichkeit ergeben könnte.

aufgestellt:

Freising den 27. Oktober 2006

Büro Freiraum
Johann Berger



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000

Gemarkung: Kranzberg

Vermessungsamt Freising, 09.10.2006

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten. Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

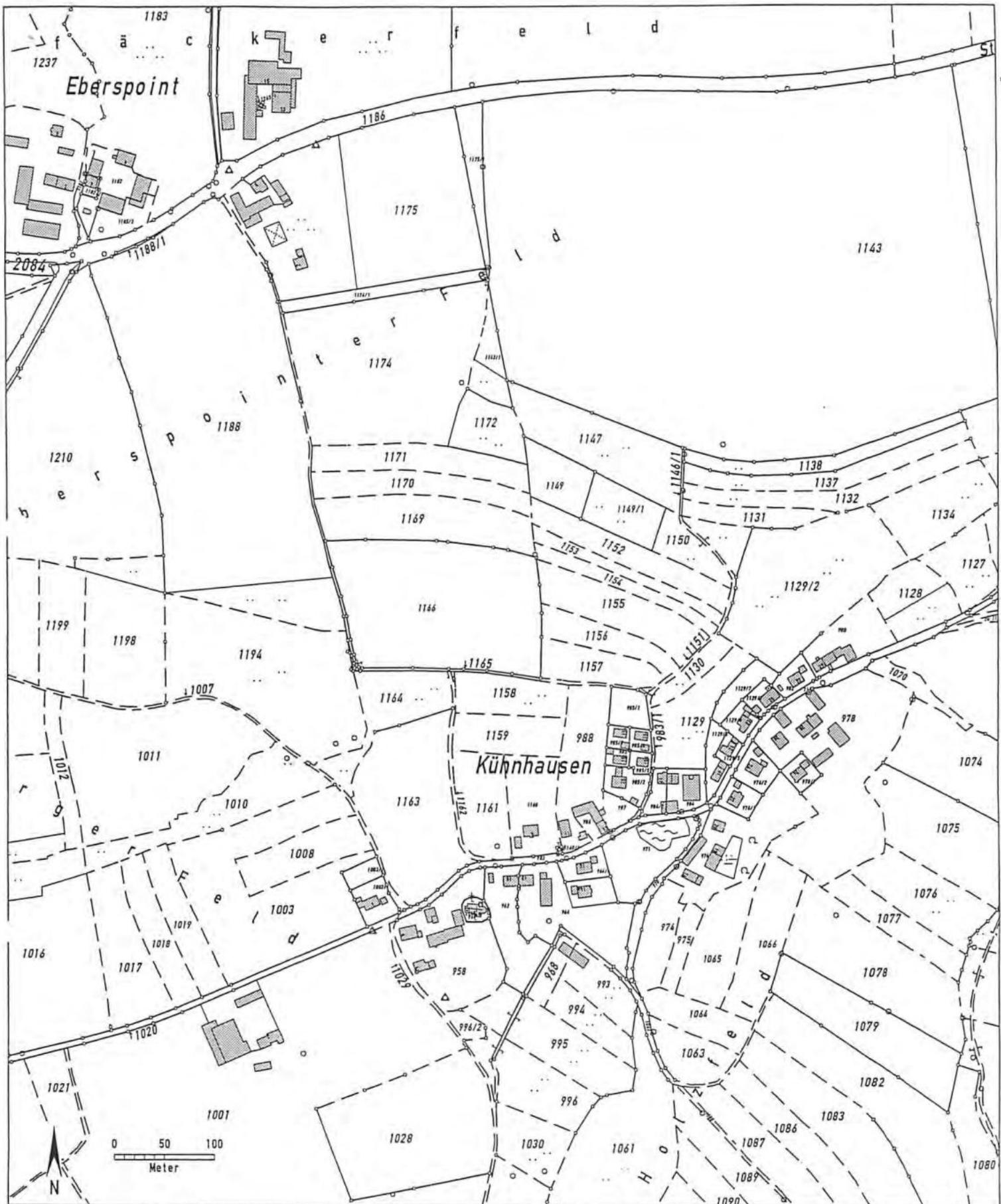
In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Handwritten signature

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KÜHNHAUSEN“
ANLAGE A.2. ZUR BEGRÜNDUNG:



Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:5000

Gemarkung: Kranzberg

Vermessungsamt Freising, 09.10.2006

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG „KÜHNHAUSEN“
ANLAGE A.3 ZUR BEGRÜNDUNG:



LAGEPLAN

M 1 / 1000
B + GO - Plan 07.11.2000

Bebauungsplanänderung "Kühnhäuser", Kranzberg
Anlage A.4. zur Begründung



















DIE GEMEINDE KRANZBERG, LANDKREIS FREISING

erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung v. 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan v. 22.06.1961 (GVBl.S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als

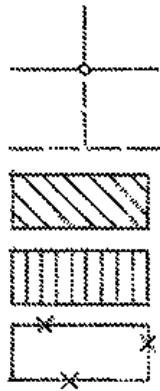
Satzung

Die Satzung besteht aus Teil A und B: Festsetzungen durch Planzeichen und Teil C: Festsetzungen durch Text.

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Dorfgebiet (§5 Bau NVO)
	zulässige Zahl der Vollgeschosse und Wohnungen (§9 Abs.1 Nr. 1 und 6 Bau GB)
	Baugrenze mit max. Außenmaße der Baukörper
	Baulinie
	Firstrichtung
	Fläche für Carport, b x l = 2,5 x 5,5 m
	Fläche für Garagen
	PKW-Stellplatz, b x l = 2,5 x 5 m
	öffentliche Verkehrsfläche
	Private Zufahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Fahrgassenbreite 4 m mit Einfahrtsbereich von der öffentl. Verkehrsfläche
	Private Grünfläche
	Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche für den Wasserabfluß des Dorfweihers (Überschwemmungsgebiet)
	Gewässer 3. Ordnung offener Graben/Grabenverrohrung
	Baumerhaltung
	Baumanpflanzung Obst- oder Laubbaum mit Hochstamm
	Anpflanzung von heimischen Laubsträuchern

B. PLANZEICHEN ALS HINWEISE



bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorh. Hauptgebäude (Wohngebäude)

vorh. Nebengebäude

Gebäudeabbruch

985

Flurnummer

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (Bau GB § 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen

1.2 Die Art der Nutzung hat dem derzeitigen Dorfcharakter (MD) zu entsprechen

1.3 Die Nutzung der Hofstelle auf Flurnr. 984 wird, gem. Bau NVO § 1 Abs. 5, wie folgt festgesetzt:

a) Nördliches Hofgebäude (gem. Bau BG § 9 Abs. 1 Nr. 6)

Wohngebäude mit 2 Wohnungen als höchstzulässige Anzahl, einschl. der daraus resultierenden Nebennutzflächen im Erdgeschoß

b) Südliches Hofgebäude (gem. Bau NVO § 1 Abs. 7)

Nebengebäude mit Wohnung samt Wirtschaftsstelle für land- und forstwirtschaftlichen Betrieb oder einen nicht störenden Gewerbebetrieb o. ähnliches, sofern dies im Baugebiet allgemein zulässig ist. Die unterschiedlichen Nutzungen sind getrennt je Geschossebene möglich. Die Wohnnutzung ist auf das Obergeschoß zu beschränken.

c) Östliches Hofgebäude

Nebenanlage als Nebennutzfläche für einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bzw. einen nicht störenden Gewerbebetrieb

2. Abmessungen der überbaubaren Grundstücksflächen

2.1 Baugrenzen von Hauptgebäuden (Wohngebäude)

a) Fl. Nr. 985

westl. Haus

Länge x Breite = 13,00 x 8,00 m

östl. Haus

Länge x Breite = 10,00 x 8,00 m (bei Doppelgarage mit BF = 36 m²)

Alternative:

Länge x Breite = 11,25 x 8,00 m (bei 2 PKW-Stellplätze mit BF = 24 m²)

b) Fl. Nr. 985/2 (vorh.)

Länge x Breite = 14,00 x 11,00 m

c) Fl. Nr. 985/3 (vorh.)

Länge x Breite = 12,74 x 8,10 m

d) Fl. Nr. 985/4 (vorh.)

Länge x Breite = 12,74 x 8,10 m

e) Fl. Nr. 984 und 1129 Teilfläche

Hauptgebäude, nördlich Länge x Breite = 19,00 x 10,00

Nebengebäude, südlich Länge x Breite = 16,25 x 11,00

Nebengebäude, östlich Länge x Breite = 19,00 x 10,50

Die Hofbildung, in seiner vorh. typischen Urform, soll erhalten bleiben.

Bei Umbauten, Renovierungen oder Neubebauung, sind die vorh. Gebäudeabmessungen im Grundriß und Schnitt zu beachten.

2.2 Garagen und Stellplätze

a) Fl. Nr. 985, 985/2, 985/3, 985/4

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen nur in den für sie durch Zeichnung festgesetzten Flächen untergebracht werden

b) Fl. Nr. 984

Garagen sind in den Hauptbaukörpern unterzubringen

Stellplätze sind in der vorh. Hoffläche zulässig

3. Bauliche Gestaltung

3.1 Dachform und Dachneigung

a) Fl. Nr. 985, 985/3, 985/4

Hauptgebäude: Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 20 - 22 °

Garagen, Carports: Flachdach, Dachneigung 2°

Garagen, Carports: Flachdach, Dachneigung 2°

b) Fl. Nr. 985/2

Hauptgebäude: Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 38 - 40°
Garagenanbau: wie Hauptgebäude
Grenzgaragen: Flachgeneigtes Pultdach

c) Fl. Nr. 984

Hauptgebäude: Symmetrisches Satteldach mit Dachneigung von 38 - 40°
einschl. Krüppelwalm
Nebengebäude-Süd: wie Hauptgebäude
Nebengebäude-Ost: Symmetrisches Satteldach mit Dachneigung von 45°

3.2 Wandhöhe nach Art. 6 Abs. 3 Satz 2 Bay BO

a) 985, 985/3, 985/4

Hauptgebäude: 5,50 m
Garage, Carports: max. 3,00 m

b) Fl. Nr. 985/2

Hauptgebäude: 4,00 m
Garagenanbau: 4,00 m
Garage freistehend: max. 3,00 m

c) Fl. Nr. 984

Hauptgebäude: 6,50 m
Nebengebäude-Süd: 5,00 m
Nebengebäude-Ost: 4,00 m

3.3 Dachaufbauten

a) Fl. Nr. 985, 985/3, 985/4

Dachgauben sind nicht zulässig.

b) Fl. Nr. 985/2

Als Dachaufbauten sind einzelne Gauben und/oder ein Zwerchgiebel bis zu einer Gesamtlänge von max. 2/5 der Fassadenlänge zulässig. Dachaufbauten müssen mind. 2 m vom Ortgang entfernt sein. Die Gaubenansicht darf max. 1,50 m betragen. Dacheinschnitte und Dachbalkone sind unzulässig.

c) Fl. Nr. 984

Hauptgebäude: Dachaufbauten sind bis zu einer Gesamtlänge von max. 2/5 der Fassadenlänge zulässig. Einzelne Gauben dürfen jedoch nur max. 1,50 m breit sein. Ein Zwerchgiebel darf max. 4 m breit sein.

Nebengebäude-Süd: wie Hauptgebäude

Nebengebäude-Ost: Dachaufbauten sind nicht zulässig.

3.4

Dachüberstände

a) Fl. Nr. 985, 985/3, 985/4

Am Ortgang: max. 80 cm
 An der Traufe: max. 100 cm

b) Fl. Nr. 985/2

Am Ortgang: max. 60 cm
 An der Traufe: max. 60 cm

c) Fl. Nr. 984

Hauptgebäude:

Am Ortgang: max. 60 cm
 An der Traufe: max. 40 cm

Nebengebäude-Süd:

Am Ortgang: max. 60 cm
 An der Traufe: max. 20 cm

Nebengebäude-Ost:

Am Ortgang: max. 40 cm
 An der Traufe: oh. Überstand

3.5

Dacheindeckung

Ziegel- oder Betondachsteine in naturrot.

3.6

Außenwände

Putzfassaden in hellen Farbtönen.
 Holzschalungen sind zulässig.

4.

Freifächengestaltung

4.1

Stellplätze und Zufahrten

Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind Stellplätze und Zufahrten mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Bei Rasenpflaster muß die Fugenbreite mind. 3 cm betragen.

4.2

Grünflächen

Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.3

Gehölze

4.3.1

Pflanzung von neuen Bäumen

Grundsätzlich ist je 400 m² Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum mit Hochstamm zu pflanzen.

Artenliste:

Sorbus aucuparia

Prunus avium

Juglans regia

Eberesche

Vogelkirsche

Walnuss in Sorten

Rosen in Sorten

Prunus avium

Vogelkirsche

Juglans regia

Walnuss in Sorten

Pyrus spec.

Birne in Sorten

Mindestpflanzqualifikation: Hochstamm, 4 x v., m.B.

4.3.2

Sträucher

Auf privaten Grundstücksbereichen und entlang von Flächenabgrenzungen ist die Pflanzung von freiwachsenden, standortgerechten Laubsträuchern zulässig.

Artenliste:

Amelanchier canadensis

Felsenbirne

Buddleia

Schmetterlingsstrauch

Corylus avellana

Hasei

Cornus sanguinea

Gemeinder Hartriegel

Ligustrum vulgare

Liguster

Rosa spec.

Strauchrosen

Syringa vulgaris

Flieder in Sorten

5.

Einfriedungen

Einfriedungen, entlang der Straße sind als Holzlattenzäune ohne Betonsockel mit $h_{max.} = 1 \text{ m}$ über OK. Straße zulässig.

6.

Oberflächenwasser

Die Entwässerung von unverschmutztem Oberflächenwasser hat durch Versickerung auf dem Grundstück zu erfolgen, unter Berücksichtigung der Vorgaben gem. "Regelwerk der Abwassertechn. Vereinigung e.V. (ATV)" Gegen mögliches Schicht- bzw. Hangwasser sind die Gebäude entsprechend zu sichern.

7.

Abfall- und Wertstoffentsorgung

Bei allen Gebäuden müssen die Behälter für Rest- und Biomüll in die Einfriedung eingebaut oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen/Carports) errichtet werden. Einzel stehende Behälterboxen sind unzulässig.

Für die zur Sammlung von Verpackungen dienenden "Gelben Säcke" ist auf jedem Grundstück eine ausreichende Lagerfläche vorzusehen.

8.

Immissionsschutz

Sämtliche Bauteile, die Aufenthaltsräume nach außen abschließen, müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß R'_{w} von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen (VDI-Richtlinien 2719, August 1987).

GEMEINDE KRANZBERG "KÜHNHAUSEN" BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.2.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 23.3.99 ortsüblich bekanntgemacht.

Kranzberg, den 3.3.99



Siegel

[Signature]

Amkner 1. Bürgermeister

2. Die Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 20.6.00 bis zum 21.07.00 statt.

Kranzberg, den 23.7.00



Siegel

[Signature]

Amkner 1. Bürgermeister

3. Das Verfahren nach § 4 BauGB (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) wurde in der Zeit vom 8.06.00 bis zum 15.3.00 durchgeführt.

Kranzberg, den 23.7.00



Siegel

[Signature]

Amkner 1. Bürgermeister

4. Das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.6.00 bis zum 21.7.00 statt.

Kranzberg, den 23.7.00



Siegel

[Signature]

Amkner 1. Bürgermeister

5. Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung vom 5.9.00 die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger abgewogen.

Kranzberg, den 6.9.00



[Signature]

Kranzberg, den 6.9.00



Siegel

[Handwritten signature]

Amkner 1. Bürgermeister

- 6. Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung am 7.11.00 den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BayGB beschlossen.

Kranzberg, den 8.11.00



Siegel

[Handwritten signature]

Amkner 1. Bürgermeister

- 7. Der Bebauungsplan wurde am 30.11.00 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kranzberg, den 1.12.00



Siegel

[Handwritten signature]

Amkner 1. Bürgermeister

Kranzberg, den

LRA Freising:

Planfertiger:

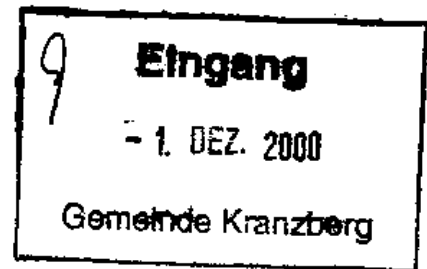
Willy Eisen, Dipl. Ing. FH, Architekt
Fabrikstr. 2, 85354 Freising
Tel. 08161/13811 Fax. /3056

Freising, den 27. Mai 2000
geändert : 24. Nov. 2000
Okt.

[Handwritten signature]

4
C

Gemeinde Kranzberg



Begründung zum Bebauungsplan

"Kühnhausen"

Planfertiger: Willy Eisen, Dipl. Ing. FH, Architekt
Fabrikstr. 2, 85354 Freising
Tel. 08161/13811 Fax/3056

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich beinhaltet die Grundstücke der Flurnr. 987, 985/2, 985, 985/3, 985/4, 984, sowie Teilflächen aus 983/1 und 1129 in Kühnhausen der Gemeinde Kranzberg.

2. Planungsrechtliche Situation

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg ist der ausgewiesene Bereich als Dorfgebiet dargestellt.

Dieser Bebauungsplan ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem Dorfbereich zu gewährleisten.

3. Städtebauliche Situation

3.1 Lage im Dorf

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Verbindungsstraße zwischen Dorfacker und Kranzberg.

Die Entfernung zum Ortskern in Kranzberg beträgt ca. 1,5 km.

3.2 Umgebung des Planungsgebietes

Die vorhand. Dorfbebauung besteht im wesentlichen aus Einfamilien-Wohnhäusern, 1- bis 2-geschossig, sowie aus landwirtschaftlichen Hofstellen.

3.3 Topographie/Erschließung/Techn. Infrastruktur

Das Planungsgebiet liegt im Talbereich einer leicht hügeligen Umgebungsfläche, begrenzt von landwirtschaftlich genutzten Weide- und Anbauflächen. Durch die unmittelbare Nähe des Dorfweihers ist auf eine Erhaltung des Naturhaushalts zu achten.

Über die Dorfdurchgangsstraße, mit den erforderlichen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen, ist eine Erschließung unmittelbar an das Planungsgebiet gegeben. Innerhalb des Planungsgebietes wird die vorhand. unbefestigte Verbindungsstraße nach Eberspoint ausgebaut und an das Netz der Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.

3.4 Immissionen

In der Umgebung befinden sich hauptsächlich landwirtschaftliche Nutzflächen. Durch die Bewirtschaftung dieser Flächen, kann eine zeitweise Belästigung erfolgen. Diese auftretenden landwirtschaftlichen Immissionen sind auch zu dulden.

3.5 Grünordnung

Die Grundstücksflächen im Baugebiet sind gärtnerisch anzulegen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4. Planungskonzept und Festsetzungen

4.1 Baustruktur und Freiräume

Die Bauleitung erfolgt an einer markanten Dorfstelle in unmittelbarer Nähe des Dorfweihers mit Anbindung an die Verbindungsstraße zwischen Dorfacker und Kranzberg.

Das unmittelbar an die Dorfstraße angrenzende Grundstück mit der vorh. landwirtschaftlichen Hofbildung soll, auch im Falle einer Gebäudeerneuerung, in seiner typischen Urform erhalten bleiben.

Die nördlich ausgewiesene Grünfläche ist zur landwirtschaftlichen Nutzung gedacht und dient zur Erhaltung des Naturhaushaltes.

Die östliche Grünfläche mit Grabenverlauf im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, ist als erforderliche Fläche, für den Wasserabfluß des Dorfweihers, von einer weiteren Bebauung freizuhalten.

Westlich, der auszubauenden Erschließungsstraße, ist eine Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Die Gebäude sind giebelseitig in Ost-West-Richtung geplant, wobei eine klare rechteckige Kubusform, ohne Vorsprünge oder Einbuchtungen, auszuführen ist.

4.2 Verkehrerschließung

Die primäre Erschließung erfolgt über die vorhand. aber noch auszubauende Feldstraße, im Bereich des Baugebietes bis zur Eimündung in die Dorfdurchgangsstraße.

Die sekundäre Erschließung erfolgt durch befahrbare, private Wohnwege samt Einfahrtsbereich von der öffentl. Verkehrsfläche. Die gemeinsame private Zufahrt zu Fl. Nr. 985, 985/3 und 985/4 erfordert deshalb eine Grundbucheintragung für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

4.3 Gebäudetypen und Bauhöhenentwicklung

4.3.1 Flurnr. 984 bestehend aus:

a) Nördl. Hofgebäude, zweigeschossig, mit 2 Wohneinheiten einschl. zugehöriger Nebennutzflächen im Erdgeschoß. Die raumhaltige Dachausbildung bildet ein Krüppelwalmdach mit ca. 38° Neigung.

b) Südl. Hofgebäude, zweigeschossig, mit Krüppelwalmdach, Dachneigung ca. 38°. Das Gebäude kann so konzipiert werden, daß eine unterschiedliche Nutzung je Geschoß möglich ist. Das Erdgeschoß ist für eine Nutzung durch einen land- und forstwirtschaftl. Betrieb oder einen nicht störenden Gewerbebetrieb vorzusehen. Eine Wohnnutzung ist auf das Obergeschoß zu beschränken.

c) Östliches Hofgebäude, eingeschossig, Giebeldach mit Unterfahrt, Dachneigung ca. 45°. Die Nutzung der Nebenanlage kann durch einen land- und forstwirtschaftlichen Betrieb bzw. einen nicht störenden Gewerbebetrieb erfolgen.

d) Allgemeines:

Eine negative Nutzung ist auszuschließen. Das vorhand. Gelände darf nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden.

Die nördl. Hofabgrenzung ist mit einer Bepflanzung aus heimischen Laubsträuchern herzustellen.

4.3.2

Flurnr. 985/2 bestehend aus:

- a) Wohnhaus, mit 2 Wohneinheiten, erdgeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß, samt eingebundenem Nebengebäude als Doppelgarage. Die Satteldachneigung beträgt ca. 40°.
- b) Doppelgarage, im südöstlichem Grundstückseck, erdgeschossig mit Flachdach.

4.3.3

Flurnr. 985, 985/3, 985/4 bestehend aus:

- a) Einfamilien-Wohnhäuser, freistehend, zweigeschossig, mit symmetrischem Satteldach, Neigung ca. 20 - 22°. Der Erdgeschoß-Fertigfußboden darf max. 50 cm über der festgelegten Zufahrt-Straßenoberkante liegen.
- b) Nebenanlagen, wie Garagen, Carport, Geräteschuppen u.ä. die im Gartenbereich errichtet werden können, sind als Sekundärbauten mit einer max. Wandhöhe von 3 m, mit Flachdach, Neigung 2°, zu errichten.

4.4

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird wegen seiner Lage zur vorhand. Umgebung als Dorfgebiet (MD) festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die überbaubare Grundstücksfläche als auch der absoluten Größenangabe über die Gebäudekubatur geregelt. Zusätzlich wird die Stellung der baulichen Anlagen durch Baugrenzen, Flächenzuweisung für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen eindeutig bestimmt. Innerhalb der Baugrenzen wird die einzuhaltende Firstrichtung planungsrechtlich gesichert. Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinien definiert. Die für den Ausbau erforderl. Flächen befinden sich derzeit in der Hand des Eigentümers der Flurnr. 984. Von dieser Fläche ist die öffentl. Verkehrsfläche an die Gemeinde abzutreten. Neben der öffentlichen Verkehrsfläche wird auch für Flurnr. 985, 985/3 und 985/4 eine private Verkehrsfläche dargestellt. Für diese Fläche ist eine Textfestsetzung zu bestimmen, die den Beteiligten ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht zugebilligt.

Die Abstandsflächen nach der Bayr. Bauordnung werden durch die Festlegung der Baugrenzen zur Grenze des Grundstücks im gesamten Geltungsbereich eingehalten.

4.5

Grünordnung

Zu der im südlichen Bereich auf Flurnr. 987 angelegten privaten Grünfläche wird als Abschluß zu den Feldern im nördlichen Bereich eine ca. 30 m breite Grünfläche zur landwirtschaftlichen Nutzung eingeplant.

Neupflanzungen in den Grundstücken sind aus Obst- oder Laubbäumen mit Hochstamm sowie aus standortgerechten Laubsträuchern zulässig. Ebenso sind Hausgärten für das dörfliche Erscheinungsbild wünschenswert.

Kranzberg, 1.12.2000


Anker
1. Bürgermeister

