

# KÜHNHAUSEN



LAGEPLAN M: 1 / 1000

**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 Bauutzungsverordnung (BauVO) 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
- 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 m<sup>2</sup>) Alternative: Länge x Breite = 11,25 x 8,00 m (bei 2 PKW-Stellplätze mit BF = 24 m<sup>2</sup>)
    - 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°
    - b) Fl. Nr. 985/2
      - Hauptgebäude: Symmetrisches Satteldach, Dachneigung 38 - 40° wie Hauptgebäude
      - Grenzgaragen: Flachgeneigtes Pultdach
    - c) Fl. Nr. 984
      - Hauptgebäude: Symmetrisches Satteldach mit Dachneigung von 38 - 40° einsch. 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 Putzfasaden in hellen Farbtönen. Holzschalungen sind zulässig.
4. Freiflächengestaltung
  - 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Obst- oder Laubbaum mit Hochstamm zu pflanzen.
      - Artenliste: Sorbus aucuparia Eberesche 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: Arnelianchier canadensis Felsenbirne Buddleia Schmetterlingsstrauch Corylus avellana Hasel Cornus sanguinea Gemeinder Hartriegel
  - 4.3.3 Ligustrum vulgare Liguster Rosa spec. Strauchrosen Syringa vulgaris Flieder in Sorten
5. Einfriedigungen Einfriedigungen, entlang der Straße sind als Holzlatenzäune ohne Betonsockel mit h max. = 1 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 Einfriedigung eingebaut oder im baulichen Zusammenhang mit den Haupt- oder Nebengebäuden (Garagen/Carports) errichtet werden. Einzelne 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<sub>w</sub> von mindestens 40 dB aufweisen. Fenster müssen mindestens den Anforderungen der Schallschutzklasse 3 entsprechen (VDI-Richtlinien 2719, August 1987).

rechts Kräfte  
Exemplar

**Eingang**  
- 1. DEZ. 2000  
Gemeinde Kranzberg

**GEMEINDE KRANZBERG**  
"KÜHNHAUSEN"  
BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM GRÜNDUNGSPLAN

- Verfahrensvermerke
1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 23.2.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 2.9.99 ortsbüchlich bekanntgemacht.  
Kranzberg, den 3.9.99  
 Ankner 1. Bürgermeister
  2. Die Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 20.06.00 bis zum 21.07.00 statt.  
Kranzberg, den 23.7.00  
 Ankner 1. Bürgermeister
  3. Das Verfahren nach § 4 BauGB (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) wurde in der Zeit vom 8.06.00 bis zum 19.7.00 durchgeführt.  
Kranzberg, den 23.7.00  
 Ankner 1. Bürgermeister
  4. Das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.06.00 bis zum 21.07.00 statt.  
Kranzberg, den 23.7.00  
 Ankner 1. Bürgermeister
  5. Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung vom 29.9.00 die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger abgewogen.  
Kranzberg, den 6.9.00  
 Ankner 1. Bürgermeister
  6. Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung am 3.11.00 den Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.  
Kranzberg, den 8.11.00  
 Ankner 1. Bürgermeister
  7. Der Bebauungsplan wurde am 30.11.00 ortsbüchlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Kranzberg, den 1.12.00  
 Ankner 1. Bürgermeister

LRA Freising: 15

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

Freising, den 22. Mai 2000  
geändert: 24. Nov. 2000  
Okt.