

BEBAUUNGSPLAN FÜR DAS BAUGEBIET
THALHAUSEN NORD-WEST
 GEMEINDE KRANZBERG - LANDKREIS FREISING

FL-NR. 153/2, 14, 16, 111, 156/11 BIS 156/16 UND TEILFLÄCHEN FL-NR. 149, 151, 153, 153/7, 153/10, 154, 10 GEM. THALHAUSEN

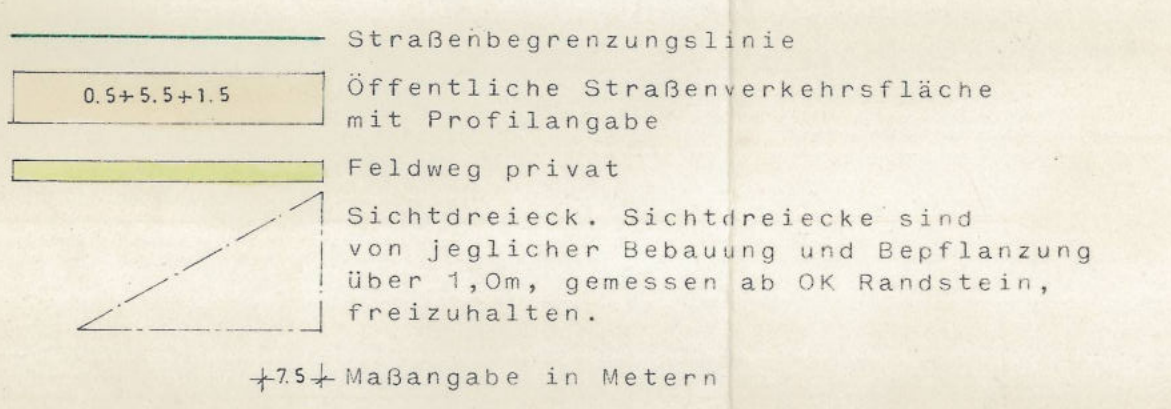


Die Gemeinde Kranzberg, Landkreis Freising erläßt aufgrund der §§ 2 Abs.1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960, Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art.107 Abs.4 i.V. mit Art.7 Abs.1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F.v. 26.11.1968 (BGBl I S.1237, berichtigt 1969 S.11), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl S.161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Gestaltung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 19.1.1965 (BGBl I S.21) diesen Bebauungsplan als

Satzung

1.00 FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**
- 1.10 **Art der baulichen Nutzung:**
 1.11 Das Baugebiet wird als **reines Wohngebiet** gem. § 3 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
 1.12 Es sind nur freistehende Einreihhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.
- 1.20 **M a ß der baulichen Nutzung:**
 1.21 Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend festgesetzt.
 (I) = Ein Vollgeschöß zwingend festgesetzt (Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß unterhalb der Begrenzung für "Vollgeschosse" gem. Art.2 Abs.5 BayBO)
 (II) = Zwei Vollgeschosse, zwingend festgesetzt. (Erdgeschoß und Obergeschoß)
 1.22 Der zulässige Dachausbau darf nicht die Ausmaße eines Vollgeschosses gem. Art.2 (5) BayBO erreichen.
- 1.30 **Bauweise:**
 Die Bauweise wird als **offene Bauweise** gem. § 22 Abs.2 Baunutzungsverordnung festgesetzt.
- 1.40 **Überbaubare Grundstücksflächen:**
 1.41 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
 1.42 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen auch bei einer Änderung der bestehenden oder Nichteinhaltung der vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen nicht unterschritten werden. Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile und Vorbauten gem. Art.6 Abs.6 BayB.
 1.43 Die Grenzabstände dürfen auch dann nicht unterschritten werden, wenn gem. Ziff. 1.50 dieser Festsetzungen eine umfangreichere Nutzung zulässig wäre.
 1.44 Garagen (Ga) dürfen außer in den hierfür besonders festgesetzten Flächen auch in den sonstigen ausgewiesenen überbaubaren Flächen errichtet werden, wenn sie mit dem Hauptgebäude zusammengebaut oder in dasselbe einbezogen werden.
 1.45 Doppelgaragen (Dga) müssen auf der Grundstücksgrenze zusammengebaut werden. Von einer Grenzbebauung kann nur abgewichen werden, wenn ein Grenzabstand von min. 3,0m eingehalten wird.
 1.46 (Ga) = überbaubare Grundstücksfläche für Garagen
 (Dga) = überbaubare Grundstücksfläche für Doppelgaragen.
 ➤ Zwingende Einfahrt zu den Baugrundstücken (Randsteinabsenkung)
- 1.50 **Baunutzung:**
 Bei (I): Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,4
 Bei (II): Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3, Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,6
- 1.60 **Erschließung:**



- 1.70 **Äußere Gestaltung:**
 1.71 **Dachform:** Satteldach
Dachneigung: Bei (I) = 36° bis 40°, bei (II) = 30°. Firstrichtung der zu planenden Gebäude. Die Firstrichtung des Hauptgebäudes darf auch bei Winkelbauten nicht geändert werden.
Dachdeckung: Ziegelware in hellen Naturrot. Engobierte Ziegelware ist unzulässig. Bis zu einer Höhe von max. 30cm zugelassen.
Gauben: Dachausbauten sind unzulässig.
Garagendächer: Garagendächer erhalten ein Satteldach mit einer Dachneigung, die der des dazugehörigen Wohngebäudes entspricht.
Außenwände: Verputzte Außenwände sind weiß zu streichen.
 1.72 Doppelgaragen (DG) und Doppelhäuser (DH) sind in der Fassade einheitlich zu gestalten.
- 1.80 **Einfriedigung:**
 1.81 Entlang der Verkehrsflächen Maschendrahtzaun mit hinterpflanzter Hecke. Stahlrohrstützen auf Betonsockel, Sockelhöhe 20cm über OK Randstein. Gesamthöhe des Zaunes mit Sockel = 1,20m.
 1.82 Zaunhöhe im Bereich der Sichtdreiecke max. 1,0m ab OK Randstein.
 1.83 Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben, wohl aber die Errichtung eines Betonsockels entlang der Straße.
 1.84 Im Bereich der Flutmulde ist die Errichtung von Zäunen unzulässig.
 1.85 Die seitlichen Pfosten von Türen und Toren können gemauert oder in Sichtbeton errichtet werden.
 1.86 Bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen überdacht sein.
- 1.90 **Flächen für Aufschüttung:**
 FÜR DIE FL-NR. 156/14 IST EINE AUFSCHÜTTUNG BIS 0,60m ÜBER DIE HÖHE DES VORHANDENEN WEGES (PROFIL II DER QUERSCHNITTE ZUR ABLEITUNG VON FRESHWASSER, GEFERTIGT DURCH DIPL.-ING. SACHHAUS, EBERSBERG AM 14.7.1977), FÜR DIE FL-NR. 156/15 UND 156/16 EINE SOLCHE BIS AUF DIE HÖHE DES WEGES (+1,40m) ERFORDERLICH.

- 2.00 **Grünordnung:**
 2.10 **Art der Nutzung:**
 2.11 Auf den Grünflächen zu Wohnflächen sind raumgliedernde Pflanzungen in lockerer Gruppierung anzuordnen.
 2.12 Im Übergangsbereich zur freien Landschaft (Westgrenze des Baugebietes) sind zur optischen Einbindung Deck- und Schutzpflanzungen anzuordnen.
- 2.20 **M a ß der Nutzung:**
 2.21 Je angefangene 200qm Grundstücksfläche ist die Anpflanzung eines Baumes vorgeschrieben. Es sind nur heimische Solitärgehölze bodenständiger Art zu pflanzen.
 2.22 Werden mehr Bäume als nach Ziff. 2.21 gepflanzt, so sind auch diese entsprechend der Pflanzform zu situieren. Standortabweichungen bis 2,0m nach allen Seiten hin sind zulässig.
- 2.30 **Pflanzeninformation:**
 2.31 Neupflanzungen von Einzelbäumen gem. Ziff.2.40
 2.32 Lockere Deck- und Schutzpflanzung mit Solitärgehölzen und starker Unterpflanzung gem. Ziff. 2.40.
 2.33 Reihenpflanzung entlang der Verkehrsflächen
 2.34 Öffentlicher Grüntreifen
- 2.40 **Pflanzbindung:**
 Bäume: Acer pseudoplatanus (Bergahorn) Fraxinus excelsior (Esche)
 Acer platanoides (Spitzahorn) Populus tremula (Zitterpappel)
 Quercus rubra (Rotföhre) Tilia cordata (Winterlinde)
 Pinus sylvestris (Kiefer) Ulmus glabra (Ulm)
 Acer campestre (Feldahorn) Prunus avium (Vogelkirsche)
 Carpinus betulus (Hainbuche) Prunus padus (Taubenkirsche)
 Betula verrucosa (Birke) Sorbus aria (Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Gehölze für Deck- und Schutzpflanzung:
 Acer ginnala (Feuchahorn) Prunus-Arten (Zierkirschen)
 Amelanchier canadensis (Felsenbirne) Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (roter Hartriegel) Spiraea-Arten (Spierstrauch)
 Sorbus intermedia (Mehlbeere) Corylus avellana (Haselnuß)
 Malus-Arten (Zieräpfel) Forsythia intermedia (Forsythie)
- Gehölze unter 4,0m Höhe:
 Zier- und Blütensträucher ohne Einschränkung außer Arten der Ziff. 2.50 sowie:
 2.50 Die Anpflanzung folgender Gehölze ist unzulässig:
 Berberis vulgaris (Berberitze)
 Crataegus 1.S. (Weißdorn)
- 2.60 Folgende Mindestqualitäten sind einzuhalten:
 Hochstämme 180cm Höhe, Stammumfang 16/18
 Stammbüsch voll garniert, 200 - 300cm Höhe
 Heister garniert, 150 - 200 cm Höhe
 Büsche, ggf. mit Blüten, 80 - 100 cm Höhe.
- 2.70 **Schutz des Mutterbodens:**
 Der Mutterboden ist durch Abheben des gesamten belebten Bodens auf den Baugrundstücken vor Beginn der Baumaßnahmen zu sichern und vor Verfrachtung zu schützen.

- 3.00 **HINWEISE**
 3.10 Sämtliche Wohngebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
 3.11 Die anfallenden Hausabwässer werden als Übergangslösung auf den einzelnen Grundstücken versickert.
 3.12 Grundstücksgrenze mit Grenzstein
 vorgeschlagene Aufhebung der alten Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
 15 3/7 Flurstücks-Nummer
 (S) Vorläufige Teilgrundstücks-Nummer
 Altgebäude (Hauptbau)
 Altgebäude (Nebebau)
 Höhengichtlinie (5-Meter-Linie)
 Böschung
- 3.20 **DIE GRUNDSTÜCKE KÖNNEN NUR VON ORTSANWÄHNIGEN PERSONEN BEBAUT WERDEN. UM DIESE ORTSPLANERISCH BEDINGTE FORDERUNG ZU GEWÄHRLEISTEN, HABEN DIE EIGENTÜMER DER BAUGRUNDSTÜCKE DER GEMEINDE KRANZBERG EIN VORKAUFRECHT NACH DEM SOG. „WELTHEIMER MODELL“ EINGERÄUMT. DIE ENTSPRECHENDEN NOTARIELLEN VERTRÄGE KÖNNEN BEI DER GEMEINDE KRANZBERG EINGEGEHEN WERDEN.**

- 4.00 **VERMERKE**
 4.10 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gem. § 2 Abs.6 BBauG vom 10.7.1977... bis 10.9.1977... im Rathaus der Gemeinde Kranzberg öffentlich ausgelegt.
 Kranzberg, den 11.3.1977...
 Siegel
 1. Bürgermeister
- 4.11 Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 27.7.77 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.
 Kranzberg, den 27.7.1977...
 Siegel
 1. Bürgermeister
- 4.12 Das Landratsamt Freising hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 5.10.1977... Nr. 504/510/100/27... gem. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17. Oktober 1963 - GVBl. S. 194) genehmigt.
 Freising, den 11.4.78...
 Siegel
 1. Bürgermeister
- 4.13 Der genehmigte Bebauungsplan wurde am 23.11.78 in der Gemeindekanzlei Kranzberg gem. § 12 Satz 1 BBauG zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung wurde am 29.11.78 öffentlich durch Aushang an der Amtstafel bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.
 Kranzberg, den 30.11.78...
 Siegel
 1. Bürgermeister

MÜNCHEN, DEN 23.7.1976 - A.14.76/153/17-15.7.77
 DER ENTWURFSVERFASSER:
 GÖNTHER-JOACHIM
 HERMANN
 DIPL.-ING.-ARCHITECT BDA
 8 MÜNCHEN 80 - T. 0811/4704052
 RICHARD-STRAUSS-STRASSE 31