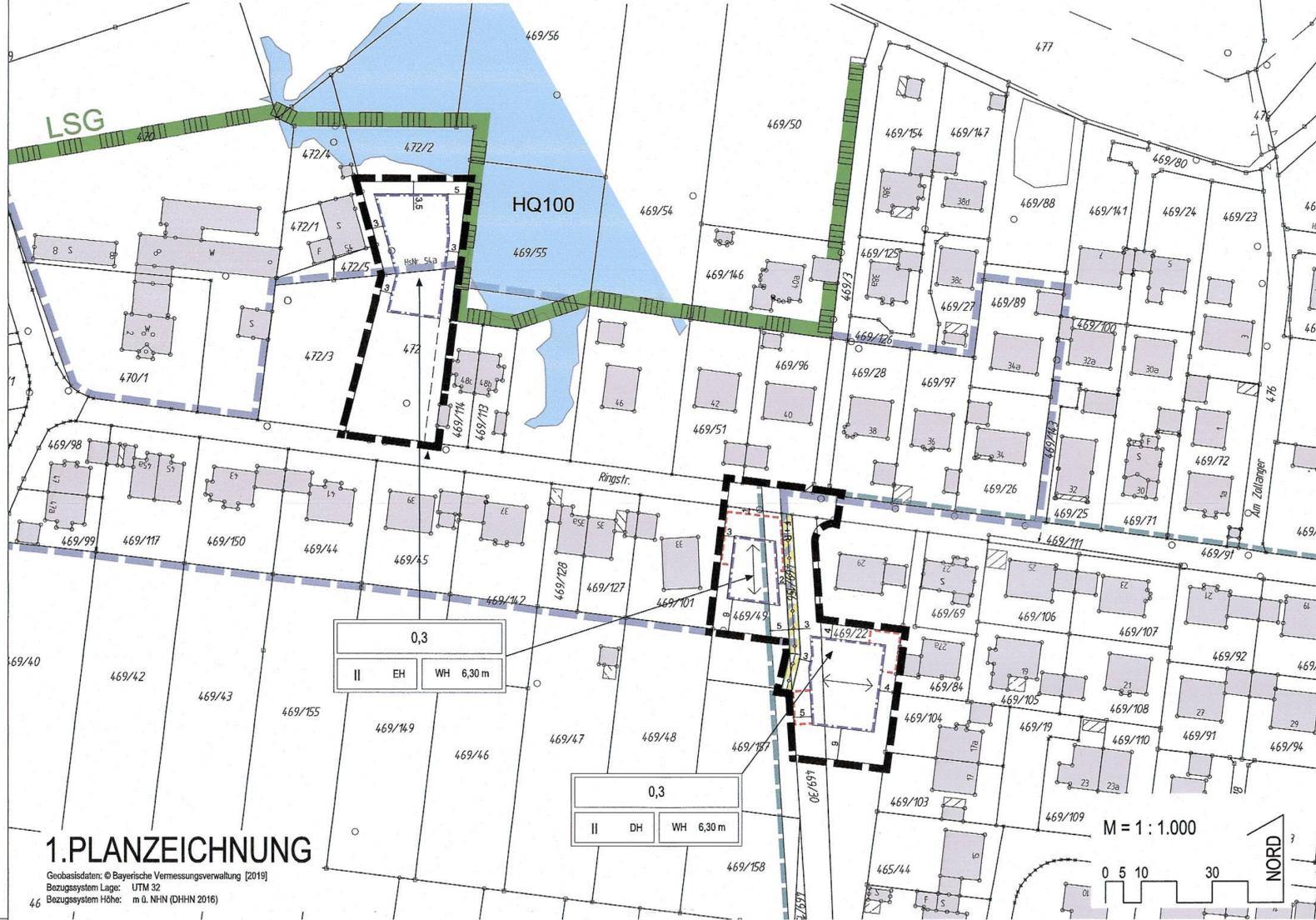


BEBAUUNGSPLAN "LINKS DER AMPER - WEST" - 1. ÄNDERUNG

MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS "LINKS DER AMPER - MITTE"



1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung [2019]
 Bezugssystem Lage: UTM 32
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kranzberg erlässt aufgrund
 - der §§ 1, 1a; 9; 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
 - des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV)
 - des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit
 - Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG)
 den Bebauungsplan "Links der Amper - West 1. Änderung" mit Teilaufhebung des Bebauungsplans "Links der Amper - Mitte" als Satzung.
 Eine Begründung in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

2. FESTSETZUNGEN

Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Links der Amper - West" hebt den Bebauungsplan "Links der Amper - Mitte" in Teilen auf und bezieht die Teilflächen der Flurnummern 472/2, 469/22, 469/30 und 469/49 in den Bebauungsplan "Links der Amper - West" mit ein.
 Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Links der Amper - West" ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches vollinhaltlich folgende Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Links der Amper - West":
 - 1.31 Grundflächenzahl (GRZ) - 1.52 Wand- und Sockelhöhen
 - 1.42 überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) - 1.61 Dachneigung
 - 1.32 Zahl der Vollgeschosse - 1.62 Garagendächer
 - 1.44 Umgrenzung von Flächen für Garagen - 1.64 Dachdeckung
 - 1.51 Firstrichtung
 Darüber hinaus gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Links der Amper - West" die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Links der Amper - West" unverändert fort.
 Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans "Links der Amper - West" gelten weiterhin die Festsetzungen der rechtskräftigen Bebauungspläne "Links der Amper - West" und "Links der Amper - Mitte" einschließlich der bisherigen Änderungen.

- | | | |
|-----|--|--|
| 1 | | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung |
| 2 | Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 der BauNVO) | |
| 2.1 | | Grundflächenzahl = 0,3 |
| 2.2 | | maximal zwei Vollgeschosse |
| 2.3 | | Wandhöhe = max. 6,30 m |
- Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Außenwand mit der OK Dachhaut zu messen.
- | | | |
|-----|---|---|
| 2.4 | | Pro Einzelhaus (EH) sind zwei Wohneinheiten zulässig.
Pro Doppelhaushälfte (DH) ist eine Wohneinheit zulässig. |
| 3 | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO) | |
| 3.1 | | Baugrenzen |
| 3.2 | | Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports |
- Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen nur in den Umgrenzungen der Flächen für Garagen und Carports zulässig.
 Vor Garagenzufahrten ist ein Stauraum von mind. 5,0 m frei zu halten.

- | | | |
|-----|---|--|
| 4 | Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) | |
| 4.1 | | Verkehrsfäche Fuß- und Radweg mit Straßenbegrenzungslinie |
| 5 | Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB) | |
| 5.1 | | Wasserableitung, unterirdisch |
| 6 | Auf Landesrecht beruhende Regelungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO) | |
| 6.1 | Abstandsflächen
Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 BayBO wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet. | |
| 6.2 | Höhenlagen von Gebäuden
Die OK des EG RFB darf max. 30 cm über dem der Gebäudemitte nächstgelegenen Straßenniveau liegen. | |
| 6.3 | Dachneigung
Es sind Dachneigungen von 15° bis 28° zulässig. | |
| 6.4 | Dachdeckung
Als Dachdeckung sind Ziegel oder Betandachstein in den Farben hellrot oder antrazit zulässig. | |
| 6.5 | | Firstrichtung
Der First muss längs zum Baukörper verlaufen. |
| 6.6 | Dachform Garagen und Carports
Es sind Satteldächer in der Neigung des dazugehörigen Wohngebäudes oder begrünte Flachdächer zulässig. | |

3. HINWEISE

- | | | | | | |
|----|--|--|---|--|--|
| 1 | | Räumlicher Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans "Links der Amper - West" | 4 | | Bemaßung |
| 2 | | Räumlicher Geltungsbereich des tw. aufgehobenen Bebauungsplans "Links der Amper - Mitte" | 5 | | Hochwasserrisikogebiet HQ100 / berechnetes Überschwemmungsgebiet |
| 3 | | Zufahrt | 6 | | Landschaftsschutzgebiet 00546.01 Ampertal im Landkreis Freising* |
| 7 | Aktuell (seit 2017) befindet sich das berechnete Überschwemmungsgebiet im Festsetzungsverfahren. Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet sind bauliche Anlagen sowie sonstige Anlagen, z. B. Zäune, Wälle oder Veränderungen der Geländeoberfläche grundsätzlich verboten und bedürfen einer wasserrechtlichen Ausnahmegenehmigung. Dies gilt auch für baugenehmigungsfreie Vorhaben. | | | | |
| 8 | Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender Erdaushub ist im Plangebiet möglichst zu verwerten. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Sollten Bodenverunreinigungen bekannt werden, ist das Landratsamt unverzüglich zu verständigen. | | | | |
| 9 | Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, während der Ernte- und Stoßzeiten auch an Sonn- und Feiertagen sowie in Ausnahmefällen auch in der Nacht. | | | | |
| 10 | Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. | | | | |

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13a BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 07.04.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.06.2021 hat in der Zeit vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.06.2021 hat in der Zeit vom 06.07.2021 bis 06.08.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.2022 bis 08.08.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2022 bis 16.08.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.11.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.10.2022 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Kranzberg, den 16.11.2022

Hermann Hammerl
 Erster Bürgermeister



Kranzberg, den 16.11.2022

 Hermann Hammerl
 Erster Bürgermeister



GEMEINDE KRANZBERG LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN LINKS DER AMPER - WEST

1. ÄNDERUNG

MIT TEILAUFBEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS LINKS DER AMPER - MITTE

ÜBERSICHTSLAGEPLAN



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
 Bauingenieure
 Vermessungsingenieure
 Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
 85276 Pfaffenhofen
 Tel.: 08441 5046-0
 Fax: 08441 504629
 Mail: info@wipflerplan.de

PFaffenhofen, DEN 10.06.2021
 GEÄNDERT, DEN 26.04.2022
 GEÄNDERT, DEN 18.10.2022

