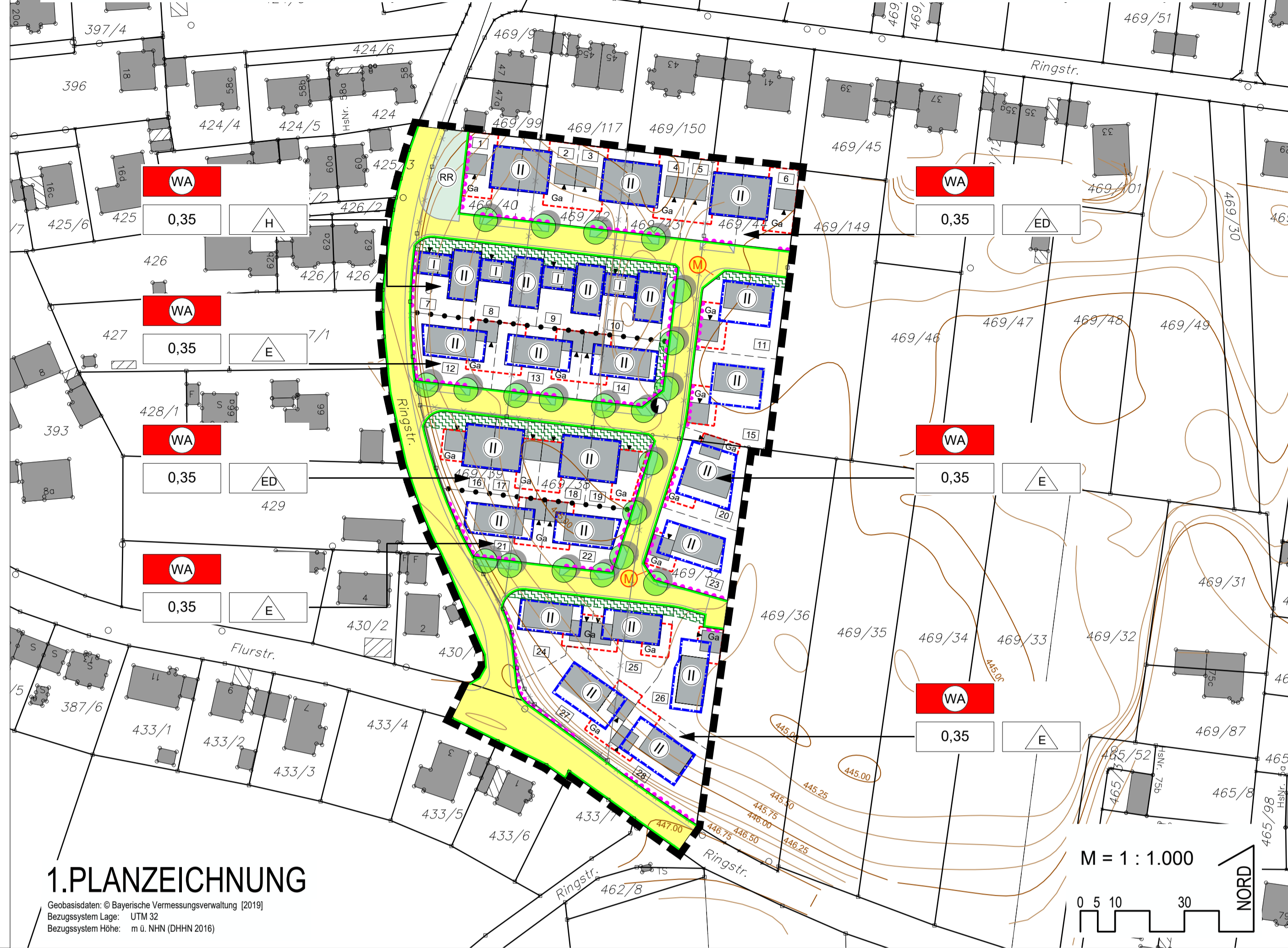


BEBAUUNGSPLAN NR. 102

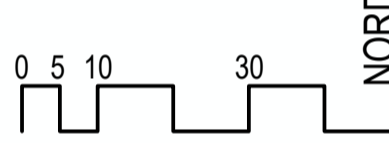
WESTLICHE RINGSTRASSE



1. PLANZEICHNUNG

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

M = 1 : 1.000



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kranzberg erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13b 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 Art. 11 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- und des Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

den Bebauungsplan Nr. 102 "Westliche Ringstraße" als Satzung.

Mit beigefügt sind:

- Begründung in der Fassung vom 06.07.2021
- Geotechnischer Bericht, EFUTECH GmbH, Deutdorf, den 01.10.2019
- Kampfmittelvorkundung, Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, den 05.11.2020

2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung, Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 6 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 1 - 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO werden alle Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
 - Die maximal zulässige Zahl der Wohnungen (Wo) ist wie folgt begrenzt: max. 2 Wo je Einzelhaus max. 1 Wo je Doppelhaushälfte oder je Hausgruppenhaus (Kettenhaus)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - § 16 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Grundflächenzahl z.B. 0,35
 - zwingend zwei Vollgeschosse maximale Wandhöhe = 6,50 m traufseitig gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut
 - maximal ein Vollgeschoss maximale Wandhöhe = 3,50 m traufseitig gemessen von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK-EG-RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Aussenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut oder bis zur Oberkante Attika

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 22 und 23 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Abgrenzung unterschiedliche Bauweise
 - Baugrenzen Untergeordnete Bauteile und Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig
 - Bauraum für Garagen Garagen sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig. Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform und -neigung zu errichten. Begrünte Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen. Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung 6 zu gestalten ist. Die Länge und Breite der Garagen darf 9,00 m nicht überschreiten.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Stellplätze, Zufahrten, Verkehrsgrün, Straßenbäume etc.)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB) Befestigte Flächen wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Wege etc., die nicht unterbaut sind, sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasengitter, Schotterterrassen, wassergeb. Decke etc.)
- Grünordnung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 des Baugesetzbuchs - BauGB)
 - Grünordnung allgemein Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind nach der Herstellung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
 - Privates Grün Je volle 300 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum oder ein Obstbaum (regional typische Obstsorten) zu pflanzen. Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.

- Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - Fläche für Regenwasserrückhaltung
- Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)
 - Abstandsflächen Die Geltung der Vorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) wird gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO angeordnet.
 - Geländeveränderungen Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen.
 - Höhenlagen von Gebäuden Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) darf max. 0,30 m über dem, der Gebäudemitte (Mitte der der Straße zugewandten Gebäudesite) nächstgelegenen, Straßenniveau liegen. Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften zusammen genommen als ein Gebäude zu betrachten. (Bei Eckgrundstücken ist das zur Mitte der längeren Gebäudesite nächstgelegene Straßenniveau zu berücksichtigen)
 - Dächer

Dachform: gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First. Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen. Bei eingeschossigen Anbauten sind auch Pult- und begrünte Flachdächer zulässig.

Dachneigung: 15° - 25°

Dachaufbauten: werden nicht zugelassen

Dacheinschnitte: werden nicht zugelassen

Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote oder rotbraune Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Unabhängig hiervon werden nicht aufgeständerte Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie (z.B.: PV-Anlagen, Sonnenkollektoren ...) zugelassen.
 - Doppelhäuser Die Doppelhaushälften von Doppelhäusern sind profiligleich zu errichten.
 - Einfriedigungen Einfriedigungen der Baugrundstücke sind nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände, als transparente und sockellose Zäune mit einem Abstand zum Boden von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchlässigkeit für Kleinere zu gewährleisten. Vollflächig geschlossene Einfriedigungen wie z.B. Gabionen, Mauern, etc. sind unzulässig.
 Bereiche die von Einfriedigungen freizuhalten sind
 - Nebenanlagen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden mit einer Grundfläche von max. 20 m² auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen, sie müssen einen Abstand zum Straßenraum von mindestens 2 m einhalten.
 - Versorgungsleitungen Die geplanten Gebäude sind ausschließlich über Erdkabel an das Telekommunikationsnetz anzuschließen.

3. HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen mit Parzellennummer
- Gebäudebestand
- Gebäudevorschlag
- vorgeschlagene Garagenzufahrt
- aufzuhebende Grundstücksgrenze
- Höhenschichtlinien
- vorgeschlagener Transformatorstandort
- vorgeschlagener Standort für die Aufstellung von Abfallbehältnissen bei Abholung
- Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden bzw. Feiertagen zu rechnen. Für Grenzbepflanzungen ist § 47 AGBGB zu beachten.
- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Bayerwerk Netz GmbH angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten. Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Freising zu melden und im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt München zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen. Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Freising
- Im westlichen Bereich (1. Häuserzeile) des Plangebietes kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für WA um bis zu 5 dB(A) durch die Autobahn A 9 kommen. Mit passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, kontrollierte Wohnraumbelüftung etc.) für schutzbedürftige Räume an den dem Lärm zugewandten Gebäudefassaden kann der Lärmbelastung entgegengewirkt werden.
- Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an eine zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausreichend gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Bevor bei den privaten Grundstücken ein Anschluss an den Regenwasserkanal erfolgt, ist die Möglichkeit einer Versickerung zu prüfen. Für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A138 in der gültigen Form zu berücksichtigen. Zudem sind die Regelwerke DWA-M153 sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKWV) in der jeweils gültigen Form zu beachten.

6. VERFAHENSVERMERKE

(Verfahren nach § 13b BauGB)

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 13.11.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt Kranzberg, den

.....
 Hermann Hammerl
 Erster Bürgermeister

Siegel

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Kranzberg, den

.....
 Hermann Hammerl
 Erster Bürgermeister

Siegel

GEMEINDE KRANZBERG LANDKREIS FREISING

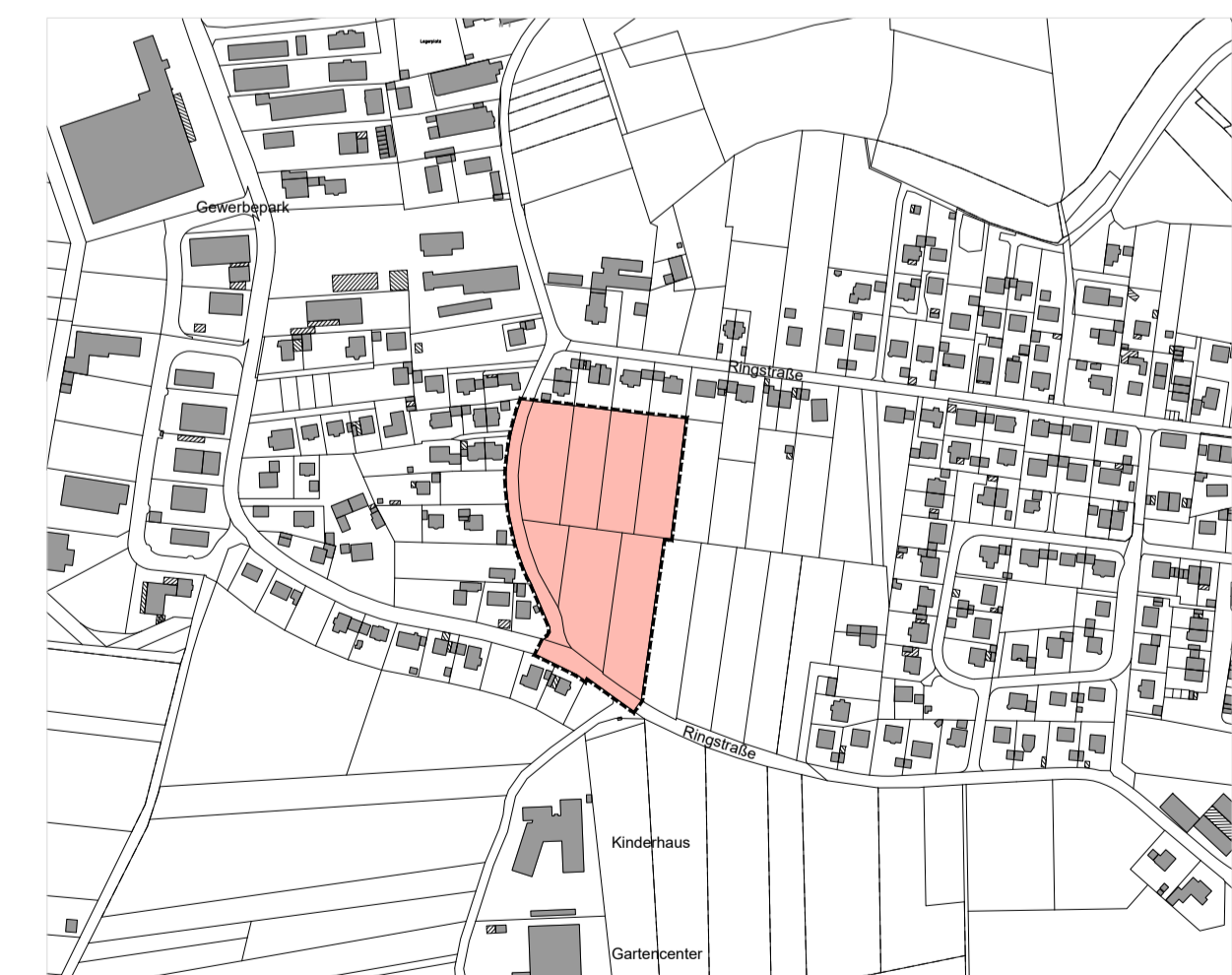
BEBAUUNGSPLAN WESTLICHE RINGSTRASSE

Fassung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

NR. 102

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



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 13.11.2020
 GEÄNDERT, DEN 06.07.2021
 GEÄNDERT, DEN 15.02.2022

Proj.Nr.: 3243.008