

I. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Grenzen

z.B. 10,00	Maßzahl in Meter
-----	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-----	Grenze unterschiedlicher Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung

WR	FL-NR 433	reines Wohngebiet
MI	FL-NR 387	Mischgebiet

3. Maß der baulichen Nutzung

200 qm	maximal zulässige GR (Grundfläche)
0,50	maximal zulässige GFZ
4,40 m	maximal zulässige Wandhöhe
15,00	maximal zulässige Gebäudelängen und -tiefen z.B. 15,00 m
E+D	Erdgeschoß + Dachgeschoß

4. Bauweise, Baugrenzen

-----	Baugrenze
△	nur Einzelhäuser zulässig

5. Dächer

←→ vorgeschriebene Firstrichtung

6. Garagen und Stellplätze

Umgrenzung der Flächen der Garagen pro Wohneinheit 2 Garagen bzw. Stellplätze mit vorgeschriebener Einfahrt

ST Stellplatz

7. Verkehrsflächen

7,5 Breite der öffentlichen Verkehrsfläche
z.B. 7,5 m

von der geteerten Strassenfläche durch Pflasterung
höhengleich abgesetzte Fläche

P Parkbucht

8. Grünordnung

8.1 Status

Öffentliche Freifläche
private Freifläche

8.2 Pflanzbindung

●	Baum zu pflanzen, Lage festgelegt
○	Baum zu pflanzen, Lage innerhalb des ausgewiesenen 10m-Raumes
○	Baum zu pflanzen, Lage nicht festgelegt

9. Hinweise

-----	bestehende Grundstücksgrenzen
-----	geplante Grundstücksgrenzen
z.B. 433	Flumummer
②	vorläufige Teilgrundstücksnummer, z.B. 2
□	vorgeschlagene Gebäude

II. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet mit der Flumummer 433 wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt. Nutzungen nach Abs. 3 sind unzulässig.
Das Baugebiet mit der Flumummer 387 wird als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Grundfläche
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 200qm (ohne Zufahrt zu den Garagen).
- Geschoßflächenzahl
Die maximal zulässige Geschoßflächenzahl im Sinne des § 20 Abs. 2 BauNVO beträgt 0,50.
- Wandhöhe
Die maximal zulässig Wandhöhe beträgt 4,40m (gemessen an der Traufseite von der Oberkante des Rohfußbodens im EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut).
- Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß wird auf 0,3 m über Oberkante Erschließungsstraße gegenüber dem jeweiligen Hauseingang festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze
3.1.1. Als maximale Baukörpertiefe (quer zur Firstrichtung) wird 9 m festgesetzt, die maximale Baukörperlänge beträgt 15 m. Bei Verzicht auf unter 3.1.2. zugelassene Vorbauten kann ausnahmsweise eine Baukörpertiefe von 9,5 m zugelassen werden.
Die festgesetzte Baugrenze kann durch folgende untergeordnete Bauteile überschritten werden:
Erdgeschossige Wintergärten oder Anbauten an den Längsseiten des Gebäudes mit einer maximalen Länge von 1/3 der Wandlänge und einer maximalen Tiefe von 1,5m (siehe Ziffer 4.2.1.)
Balkone als Holz- oder Stahlkonstruktion mit einer maximalen Tiefe von 1,5 m
Eingangüberdachungen und Windfangkonstruktionen bis 1,5 m Tiefe und 3 m Länge
- Bauweise
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4. Festsetzungen gegen störende Umwelteinflüsse

Die Keller der Wohngebäude sind bedingt durch den hohen Grundwasserstand mit einer wasserdichten Wanne auszuführen. Sowie Wandöffnungen unterhalb der Geländeoberfläche legen, sind sie durch geeignete Bauteile (wie wasserdicht auszuführende Lichtschächte und Kellerabgänge) gegen Eindringen von Grundwasser zu sichern.

5. Dächer

- Dachform und Neigung: Symmetrisches Satteldach, 38° Dachneigung, Puttdach maximal 10° Neigung bei Dachaufbauten und erdgeschossigen Vorbauten.
- Öffnungen und Aufbauten: Die Summe aller Öffnungen und Aufbauten im Dach darf maximal 1/3 der zugehörigen Wandlänge und maximal 1/2 der Dachhöhe betragen.
- Dachüberstände
Maximal 20cm am Ortsgang (außer bei Grenzgebäuden).
Maximal 40 cm an der Traufe, (gemessen von Außenwand bis Vorderkante Sparren).
- Dachdeckung: Ziegel / Dachsteine; naturalt

6. Garagen und Stellplätze

- Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu erstellen. Sie sind als oberirdische Stellplätze oder Garagen unmittelbar angrenzend an die Zufahrt mit Ausnahme der Vorgartenzonen anzuordnen.
Alle befestigten Flächen insbesondere Stellplätze und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu begrenzen und versickerungsfähig zu gestalten (Rasenpflaster, Rasengittersteine).
- Die maximal zulässige Wandhöhe der Garagen beträgt 2,4 m (gemessen von Oberkante Garageneinfahrt bis zum traufseitigen Schnittpunkt mit der Dachhaut).
- Die Dachform, Deckung und Neigung ist wie bei den Wohngebäuden festgesetzt. Der Dachüberstand beträgt maximal 15 cm.

7. Grünordnung

- Öffentliche Grünflächen
7.1.1. Parkbuchten
Die 2,3 m breiten Parkbuchten am Straßenrand werden mit Rasenpflaster ausgebildet und wirken optisch grün. Die Abgrenzung zwischen Gehweg und Straße erfolgt durch eine wasserführende Rinne (bündig).
Grünstreifen am Straßenrand
Der 2,3 m breite Grünstreifen am Straßenrand wird zur Straße und zu den Parkbuchten durch einen 5cm hohen Randstein abgegrenzt.
- Obstwiesen zur Ortsrandeinsparung
Als öffentliche Grünflächen werden die beiden Streuobstwiesen am Rande des Baugebietes ausgewiesen. Hier sind Obstbaum-Hochstämme in verschiedenen Arten und Sorten zu pflanzen. Baumarten und Pflanzqualitäten siehe Liste in Ziffer 7.3.1.
- Private Freiflächen
Private Freiflächen sind, sofern sie nicht als Terrassen oder Wasserflächen gestaltet sind, mit Ansätzen oder Pflanzen zu begrünen.
- 7.2.1. Im Vorgartenbereich sind Bäume entsprechend der Plandarstellung zu pflanzen. Baumarten und Pflanzqualitäten siehe Liste in Ziffer 7.3.2. Geschnittene Hecken sind zulässig, ebenso sind freiwachsende Hecken aus standortstimmigen Gehölzen zulässig. Buntlaubige Laub- und Nadelgehölze sowie fremdländische exotische Gehölze sind unzulässig.
Als Einfriedungen entlang der Straße sind Holzlatenzäune, ohne Betonsockel mit einer maximalen Höhe von 1 m über Oberkante Gehweg zulässig.
- 7.2.2. Ortsrandeinsparung
Die Ortsrandeinsparung erfolgt mittels Ausweisung eines 10 m breiten Pflanzstreifens, in dem Bäume und Sträucher zu pflanzen sind. Die genaue Situlierung innerhalb des Pflanzstreifens ist freigestellt. Baumarten und Pflanzqualitäten siehe Ziffer 7.3.3. Desweiteren tragen die Streuobstwiesen zur Ortsrandgestaltung bei.
- 7.3. Neupflanzungen
7.3.1. Bäume im öffentlichen Grün (Streuobstwiesen)
Baumarten: Apfelbaum in Sorten
Birnbaum in Sorten
Walnuss in Sorten
Pflaume in Sorten
Mindestpflanzqualifikation: Hochstamm, 4xv., m.B.
7.3.2. Bäume in Vorgärten
Baumarten: Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Juglans regia (Walnuss in Sorten)
Pyrus spec. (Birne in Sorten)
Mindestpflanzqualifikation: Hochstamm, 4xv., m.B.
Gehölze im Privatbereich zur Ortsrandeinsparung
Baumarten: Bäume wie 7.3.1./7.3.2., desweiteren
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Betula pendula (Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fraxinus excelsior (Esche)
Sträucher: Cornus sanguinea (Roter Hartfriege)
Corylus avellana (Hasel)
Ligustrum vulgare
Lonitca xylosteum (Heckenkirsche)
Mindestpflanzqualifikation für Bäume: Hochstamm, 4xv., m.B.

III. Hinweise

- Stromanschluß
Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das öffentliche Stromnetz angeschlossen.
Die Hausanschlußkabel enden in Wandnischen oder in a.P.-Hausanschlußkästen im Keller, an der straßenseitigen Hauswand. Die Verteilerschränke der Isar-Amperwerke AG, Telekom etc. werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund erstellt.
- Das Netz ist so ausgelegt, daß auch Elektroheizungen oder Wärmepumpen bis zu einem gewissen Umfang angeschlossen werden können.
- Wasserversorgung
Die Wasserversorgung wird über die vorhandenen Trinkwassernetzungen im süd-/östlichen Straßenbereich vorgenommen.
Der Abstand der Baumachse der Bepflanzung an der Straße zur Leitung muß mindestens 2 m betragen, so daß eine Überpflanzung der Leitungen vermieden wird.
- Niederschlagswasserbeseitigung
Im Bereich des geplanten Baugebietes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Die Bauvorhaben sind entsprechend zu sichern. Bei einer notwendig werdenden Bauwasserhaltungsmaßnahme ist rechtzeitig vor Beginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Freising einzuholen.
Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist nach Möglichkeit direkt vor Ort zu versickern. Die Sickeranlagen sind nach dem Arbeitsblatt der Abwassertechnischen Vereinigung (ATV) A 138 zu bemessen, zu errichten und zu betreiben. Es sind bevorzugt oberirdische Sickeranlagen (wie z.B. Mulden) zu verwenden. Wenn in Ausnahmefällen nicht auf unterirdische Sickeranlagen verzichtet werden kann, so sind vorher entsprechende Reinigungsanlagen wie folgt vorzusehen:
- bei Dachflächen, Terrassenflächen, Siebe oder Körbe zum Grabstoffrückhalt bzw. bei Pkw-Stellplätzen und privaten Hofflächen sowie Verkehrsflächen mit geringem Verkehrsaufkommen (bis etwa 300 KFZ/24h) Straßenabläufe für Nassschlamm bzw. Absetzanlagen nach RAS-Ew. die für $q_{max}=30l/s/ha$ zu bemessen sind.
Die Reinigungsanlagen sind mindestens einmal im Jahr zu kontrollieren. Abgesetzter Schlamm ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 13.04.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.04.1999 ordentlich bekanntgemacht.
Kranzberg, den 20.4.1999
Ankner
1. Bürgermeister
- Die Beteiligung der Bürger fand in der Zeit vom 13.12.1999 bis zum 21.01.2000 statt.
Kranzberg, den 21.1.2000
Ankner
1. Bürgermeister
- Das Verfahren nach § 4 BauGB (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) wurde in der Zeit vom 13.12.1999 bis zum 21.01.2000 durchgeführt.
Kranzberg, den 21.1.2000
Ankner
1. Bürgermeister
- Das Auslegungsverfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 13.12.1999 bis zum 21.01.2000 statt.
Kranzberg, den 21.1.2000
Ankner
1. Bürgermeister
- Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung vom 12.2.2000 die eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Bürger abgewogen.
Kranzberg, den 22.2.2000
Ankner
1. Bürgermeister
- Der Gemeinderat Kranzberg hat in seiner Sitzung am 25.2.2000 den Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Kranzberg, den 26.2.2000
Ankner
1. Bürgermeister
- Der Bebauungsplan wurde am 27.2.2000 ordentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Kranzberg, den 27.2.2000
Ankner
1. Bürgermeister

4 Eingetragte
12. Mai 2000
Gemeinde Kranzberg

Gemeinde Kranzberg

„FLURSTRASSE I“

BEBAUUNGSPLAN

MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

Architekt	Architekturwerkstatt Obere Domburggasse 5 85354 Freising		
Landschaftsarchitekt	Dietmar Narr und Martin Rist-Bell Isarstr. 9 85417 Marzling		
Datum:	03.11.1999	geä.:	
geä.:	07.04.2000	geä.:	

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 vom 23.01.1990 (BGL I S. 127), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 (GVBl. S. 161) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als

Satzung

Die Satzung besteht aus Teil I: Festsetzungen durch Planzeichen und Teil II: Festsetzungen durch Text.