

# BEBAUUNGSPLAN **NORD-OST** DER GEMEINDE KRANZBERG LANDKREIS FREISING MASSTAB 1:1000.

## ZEICHENERKLÄRUNG:

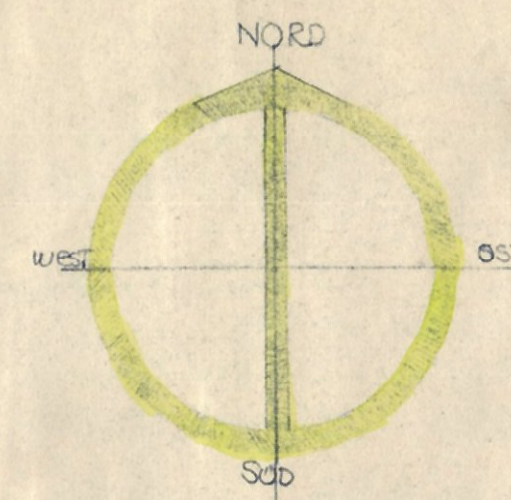
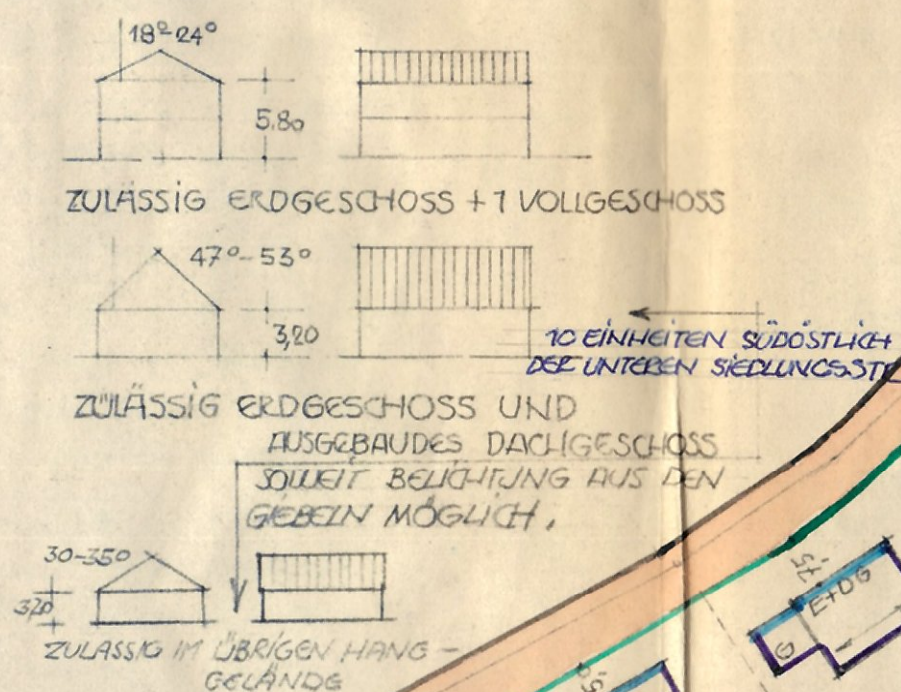
### A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES GELTUNGSBEREICHES
- FESTZULEGENDEN BAULINIEN:
- STRASSEN- U. GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE
- ZWINGENDE BAULINIE
- VORDERE BAUGRENZE
- SEITLICHE U. RÜCKWÄRTIGE BAUGRENZE
- VERBÄNDLICHE FÜRSTICHTUNG
- ANPFLANZUNGEN NICHT ÜBER 1m HOCH
- FLÄCHEN FÜR GARAGEN
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
- E+DG ZULÄSSIG ERDGESCHOSS U. AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS SOWEIT BELÜFTUNG IN DEN GEBÄUDEN MÖGLICH
- E+1 ZULÄSSIG ERDGESCHOSS UND 1 VOLLGESCHOSS
- +10,5+ BREITE DER STRASSEN-, WEGE UND VORFARTENFLÄCHEN
- OFFENTLICHE VERKEHRSLÄCHEN
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

### B) FÜR DIE HINWEISE

- GEMEINDEGRENZE
- BESTEHENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSNUMMERN
- VORHANDENE WOHNGEBÄUDE
- VORHANDENE NEBENGEBAUDE
- BAUMBESTAND

## GEBÄUDESCHEMA M 1:500



PLANFERTIGER  
L.R.A. FREISING  
FREISING KREISBAUMEISTER  
DEN 7. FEBRUAR 1963

DIE GEMEINDE HAT MIT BESCHLUSS VOM 28. 7. 1961  
DIESEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 B. BAU. G. AUFGESTELLT.  
KRANZBERG, DEN 15. 12. 1965

BÜRGERMEISTER:

DIE REGIERUNG VON OBERBAYERN HAT DIESEN BEBAUUNGSPLAN  
MIT ENTSCHLUSS VOM 1. 12. 65 GENEHMIGT  
KRANZBERG, DEN 15. 12. 1965

BÜRGERMEISTER:

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD MIT DER BEKANNTMACHUNG  
GEM. § 12 B. BAU. G. RECHTSVERBINDLICH  
KRANZBERG, DEN 15. 12. 1965

BÜRGERMEISTER:

DER BEBAUUNGSPLAN WIRD IM RATHAUS VON 19. 12. 65 BIS 20. 1. 66 AUFGELEGEN.  
DIE GENEHMIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT SEINER  
AUSLEGUNG WURDEN ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT

KRANZBERG, DEN 15. 12. 1965  
BÜRGERMEISTER:

Aufstellung - Änderung - Ergänzung - Aufhebung  
genehmigt mit RE vom 1. 12. 1965  
Nr. 1A20 - 1035 - 11700 d d 9  
Regierung von Oberbayern  
i. A.



Die Gemeinde Kranzberg erläßt gemäß §§ 9, 10 BBauG vom 23.6.1960 (BGB I S. 341), Art. 23 GO vom 25.1.1952 ( BayBS I S. 461), VO über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26.6.1962 ( BGBl. I S. 429) und Art. 107 BayBO vom 10.8.1962 ( GVBl. S. 179) mit Genehmigung der Regierung von Oberbayern vom Nr. diesen Bebauungsplan als

### S a t z u n g

Neben den Festsetzungen gemäß umstehender Zeichnung enthält der Bebauungsplan noch folgende Festsetzungen:

A) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist als Bauland (§ 9 BBauG (1) ) festgesetzt.

B) Art der baulichen Nutzung:

Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 (2) 1 o BauNVO i.V. m. § 4 BauNVO festgesetzt.

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Bäden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
4. Stellplätze für Kleingaragen nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf.

(3) Unzulässig sind:

1. Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge mit einem Eigengewicht über 3,5 to.
2. Die in den Absätzen (2) und (3) aufgeführten baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen im Einzelfall, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes widersprechen, insbesondere wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind. Dies gilt auch für Änderung, Nutzungsänderung und Erweiterung baulicher und sonstiger Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.

C) Maße der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung ist, soweit im Bebauungsplan (Zeichnung) nicht anders bestimmt, gemäß den Bestimmungen der §§ 16 ff BauNVO festgesetzt.

1) Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend festgesetzt (§ 18 BauNVO und Art. 2 (5) BayBO gelten sinngemäß).

2) Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen bei 2 Vollgeschossen GRZ 0.4 GFZ 0.7

D) Die Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist "offene Bauweise" festgesetzt (§ 22 (1) BauNVO).

(2) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Zeichnung durch die Festsetzungen der Baulinien (rot), vorderen (blau), seitlichen und rückwärtigen (violett) Baugrenzen bestimmt. (§ 23 (1) BauNVO.

(3) Soweit sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen Abstandsflächen ergeben, die geringer sind als Art. 6 u. 7 BayBO vorschreiben, werden diese ausdrücklich für zulässig festgesetzt.

(4) Soweit eine Baugrenze auf der vorhandenen, im Bebauungsplan beibehaltenen oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenze verläuft, oder eine überbaubare Fläche über diesen Grenzen liegt, ist Grenzbebauung festgesetzt. Dies gilt jedoch nur, wenn diese Grenzen bei der Bildung von Baugrundstücken eingehalten werden.

E) Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind als Überwiegend für die Bebauung mit Familienheimen vorgesehene Flächen festgesetzt.

F) Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Flächen für Hofräume, Zufahrten, Mülltonnen, Plätze usw. Verwendung finden, als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, z.B. als Ziergarten mit Blumen, Sträuchern und Bäumen oder als Nutzgarten.

G) Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist für die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen festgesetzt:

(1) Wohngebäude mit 2 Vollgeschossen E + 1 ohne Dachgeschossausbau Satteldach - Massivbauweise, Dachneigung 18 - 24°

(8) Einfriedungen:

a) dürfen straßenseitig eine Gesamthöhe von 1.25 m über fertige Gehsteigoberkante nicht überschreiten. Sie sind als vor den Zaunmühen durchlaufende Latten- oder Rastgitterzäune mit niedrigen Betonsockeln und Torpfellern aus Beton auszubilden,

b) dürfen zwischen nachbarlichen Grundstücken eine Gesamthöhe von 1.40 m über fertiger Gehsteigoberkante nicht überschreiten und können mit oder ohne Sockel aus Mauerwerk, Stacheldraht oder ähnlichen Baustoffen ausgeführt werden.

c) Hinterpflanzungen der Einfriedungen mit Hecken u.ä. dürfen die jeweils zulässige Gesamthöhe der Einfriedung höchstens um 0.20 m überschreiten.

d) Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist ausdrücklich untersagt.

(9) Terrassen, Freisitze, Böschungen usw. müssen sich dem Gelände anpassen. Stützmauern sind unzulässig. Geländeunterschiede müssen durch Erdbeschungen überbrückt werden.

(9a) Die Höhenlage der Erschließungsstraße ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BBauG festzusetzen. Sie ist dabei der Höhenlage der Kreisstraße so anzupassen, daß die Längsneigung der Erschließungsstraße auf 20 m ab Kreisstraße bei der Einmündung Süd 3,5 % und bei der Einmündung Nord 1,5 % nicht übersteigt.

(9b) Die Einmündung Süd ist in einer Breite von höchstens 12 m anzulegen (gemessen ohne Ausrundung). Beide Einmündungen sind nach den Schleppkurven für leichte Lkw (3,5 to) auszurunden.

(9c) Die Sichtdreiecke sind mit Schenkellängen von mindestens 15 m und 75 m anzulegen. Außerdem ist an der Einmündung Süd in nördlicher Richtung eine ausreichende Sichtberme zu schaffen.

H) Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Zeichnung durch eine Begrenzungslinie (grau) festgesetzt.

Traufhöhe max. 6.50 m  
Sockelhöhe max. 0.30 m  
Dachüberstand an Traufe max. 0.50 m  
am Ortsgang max. 0.25 m  
(Bereich südwestlich der Kreisstraße F 24).

(2) Wohngebäude mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dach E + DG.

Satteldach - Massivbauweise, Dachneigung max. 47 - 53°

Traufhöhe max. 3.20 m

Sockelhöhe max. 0.30 m

Kniestock max. 0.40 m

Dachüberstand an Traufe max. 0.50 m

am Ortsgang max. 0.25 m

(Bereich Hanggelände südöstlich der unteren Siedlungsstraße = 10 Einheiten).

(3) Wohngebäude mit einem Vollgeschoß und ausgebautem Dach nur soweit als Belichtung aus den Giebeln möglich.

Satteldach - Massivbauweise, Dachneigung max. 30 - 35°

Traufhöhe max. 3.20 m

Sockelhöhe max. 0.30 m

Kniestock max. 0.30 m

Dachüberstand an Traufe max. 0.50 m

am Ortsgang max. 0.25 m

(Bereich übriges Hanggelände)

(4) Garagen (Nebengebäude) mit 1 Vollgeschoß G Massivbauweise, in der Gestaltung den Hauptgebäuden angepasst.

(5) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Festsetzung in der Zeichnung verbindlich.

(6) Vor- und Anbauten sind auf das geringstmögliche Maß zu beschränken und in Anordnung und äußerer Gestaltung den Hauptgebäuden einzuordnen.

(7) Die Bedachung der baulichen und sonstigen Anlagen ist in Hartdeckung auszuführen (Farbe dunkelrot engobiert). Die Verwendung von Falzziegeln ist unzulässig.