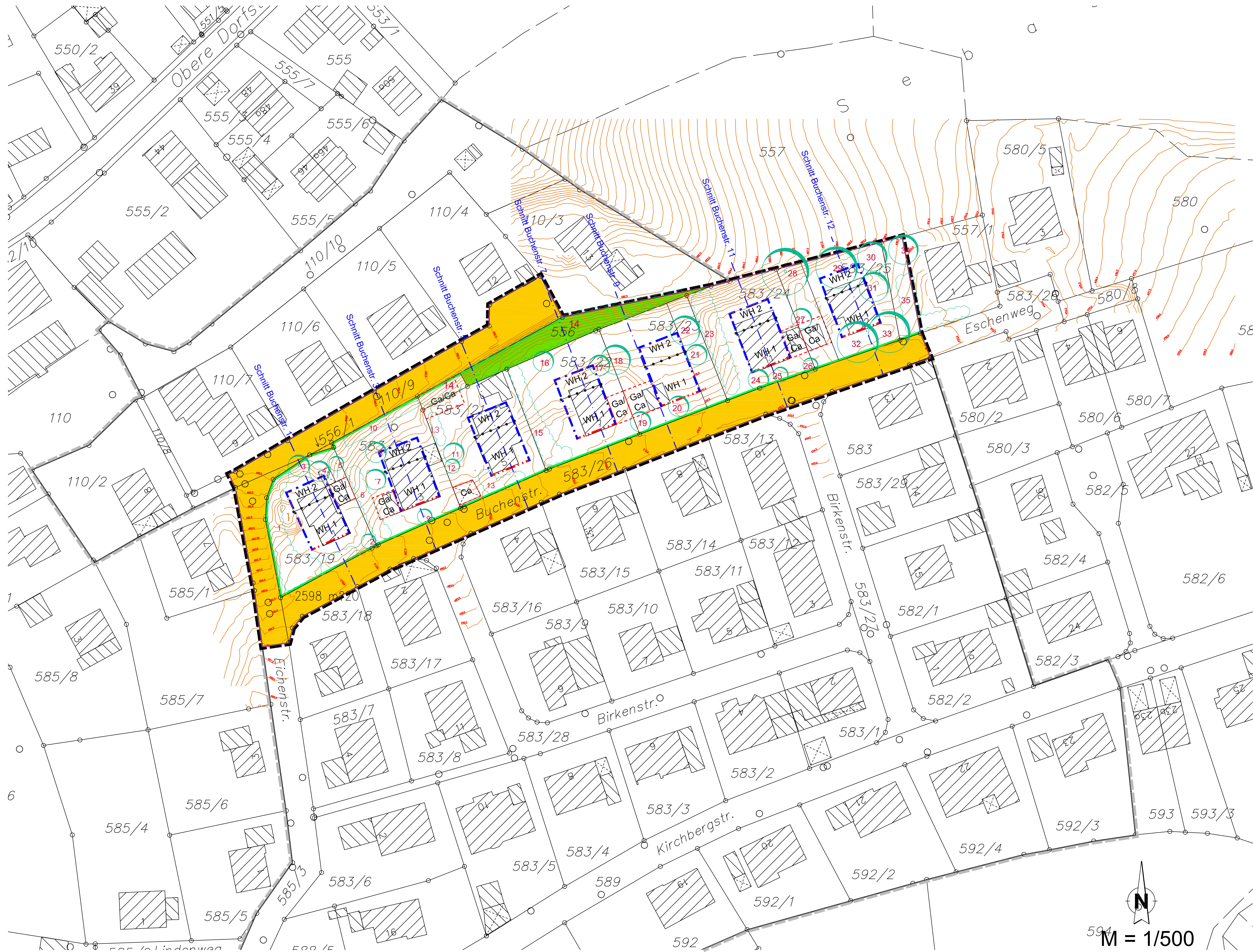


2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG
GEMEINDE KRANZBERG

FLURNUMMER: 583/19; 583/20; 583/21; 583/22; 583/23; 583/24; 583/25; 556; 556/1
TEILFLÄCHEN-FLURNUMMER: 583/26; 585/3; 110/9; 557
ALLE GEMARKUNG KRANZBERG

"KRANZBERG - KIRCHBERGSTRASSE"
LANDKREIS FREISING

PLANZEICHNUNG



2. ÄNDERUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN
"KRANZBERG - KIRCHBERGSTRASSE"

Die Gemeinde Kranzberg erlässt gemäß:

- § 2 Abs. 1 sowie der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G. v. 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);
- § 11 BNatSchG in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. Nr. 4/2011, S. 82-115) und § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 G. v. 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 368);
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 G. v. 17.11.2014, 478;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist, diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KRANZBERG - KIRCHBERGSTRASSE" DER GEMEINDE KRANZBERG

DIE FESTSETZUNGEN DES SEIT DEM 26.09.1969 RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES UND DER SEIT DEM 22.04.1999 RECHTSKRÄFTIGEN 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KRANZBERG - KIRCHBERGSTRASSE" SIND BESTANDTEILE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG, SOFERN NICHT AUSDRÜCKLICH ABWEICHUNGEN ODER ÄNDERUNGEN NEU FESTGELEGT WERDEN.

2.0.0 FESTSETZUNGEN UND HINWEISE ZUM
BEBAUUNGSPLAN

2.1.0 FOLGENDE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN WERDEN GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT:

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1.1 BAULINIE
- 2.1.2 BAUGRENZE
- 2.1.3 OFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- 2.1.4 STRASSENABGRENZUNGSLINIE
- 2.1.5 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS
- 2.1.6 GARAGEN UND CARPORTS
- 2.1.7 GRÜNFLÄCHEN
- 2.1.8 OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- 2.1.9 SONSTIGE PLANZEICHEN
- 2.1.10 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "KRANZBERG KIRCHBERGSTRASSE"
- 2.1.11 ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (HIER: ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER WANDHÖHEN)

2.2.0 HINWEISE DURCH PLANZEICHEN:

- 2.2.1 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES "KRANZBERG KIRCHBERGSTRASSE"
- 2.2.2 GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
- 2.2.3 VORHANDENE BEBAUUNG (HAUPTGEBÄUDE)
- 2.2.4 VORHANDENE BEBAUUNG (NEBENGEBÄUDE)
- 2.2.5 HÖHENLINIE PRO 1,0 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
HÖHENLINIE PRO 0,5 METER MIT ANGABE IN METERN ÜBER NN
- 2.2.6 SCHNITTLINIE

- 2.2.7 VORHANDENER GEHÖLZBESTAND
- 1 Hecke entlang Zaun: Obstbäume, Hasel, Blau-Fichte, Felsenstein, Kiefer, Hartriegel, Rotkornel u.a., Ziersträucher, Höhe bis ca. 6 m
 - 2 Eibe, Höhe ca. 6 m
 - 3 Kiefer, Höhe ca. 6 m
 - 4 Eibe, Höhe ca. 6 m
 - 5 Kiefer, Höhe ca. 6 m
 - 6 Hecke entlang Zaun: Thuja, Wacholder, Goldregen u.a., Ziersträucher, Höhe bis ca. 6 m
 - 7 Hasel
 - 8 Mispelbaum, Höhe ca. 6 m
 - 9 Thuja, Höhe ca. 10 m
 - 10 Eibenhecke geschnitten
 - 11 Wacholder
 - 12 Felsenstein
 - 13 Zierstrauchhecke: Hibiscus, Sommerflieder, Bambus, Apfelbaum, dicke und hohe Hecke auf Flur, 556; Arten: Hasel, Ahorn- und Eichenaufwuchs, Hartriegel, Felsenstein, Pfaffenhütchen, Holunder, Liguster
 - 14 Zierstrauchhecke: Forsythie, Flieder, Ranunkelstrauch, Berg-Kiefer
 - 15 Thuja, Höhe ca. 10 m
 - 16 Eibe, Höhe ca. 6 m
 - 17 Lärche, Höhe ca. 10 m
 - 18 Hänge-Birke, Höhe ca. 5 m
 - 19 Pendelkornel, Höhe ca. 5 m
 - 20 Blau-Weide, Höhe ca. 6 m
 - 21 Birke, Höhe 10 m
 - 22 Zierstrauchhecke: Hasel, Ranunkel, Hartriegel, Weigee, Flieder, Spirea, Hibiscus, Obstbäume
 - 23 Kirsche, Höhe ca. 6 m
 - 24 Apfelbaum, Höhe ca. 6 m
 - 25 Kugel-Weide, Höhe ca. 5 m
 - 26 Hainbuche, Höhe ca. 10 m
 - 27 Silber-Weide, Höhe ca. 12 m
 - 28 Berg-Ahorn, Höhe ca. 10 m
 - 29 Ahorn, Höhe ca. 10 m
 - 30 Eibe, Höhe ca. 6 m
 - 31 Wald-Kiefer, Höhe ca. 12 m
 - 32 Wald-Kiefer, Höhe ca. 12 m
 - 33 Apfelbaum, Höhe ca. 7 m
 - 34 Zierstrauchhecke: Zierkirsche, Hibiscus, Flieder

2.3.0 FOLGENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN WERDEN GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT:

2.3.1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:

DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DEFINIERT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN WANDHÖHEN WH 1 UND WH 2, SOWIE DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAHL.

DIE MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAHL. (GRZ) FÜR HAUPTANLAGEN WIRD MIT 0,3 FESTGESETZT.
DIESE DARF DURCH DIE GRUNDFLÄCHEN, DER IN § 19 ABS. 4 SATZ 1 BauNVO BEZEICHNETEN ANLAGEN UM BIS ZU 90% ÜBERSCHRITTEN WERDEN.

DIE WANDHÖHEN WH 1 UND WH 2 WERDEN DURCH EINTRAG IM BAUFENSTER GEKENNZEICHNET UND SETZT FOLGENDE MASSE FEST:

WH 1 = 5,70 m
WH 2 = 3,40 m

DIE FESTSETZUNGEN DER URFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES ZIFFER 1.2. "MASS DER BAULICHEN NUTZUNG" ENTFALEN.

DIE WANDHÖHE WIRD GEMESSEN AB OK FERTIGFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DER DACHHAUT TRAUFSSEITIG.

2.3.2 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE:

	HÖHENFESTPUNKT: MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE ÜBER NN GEMESSEN VON DER OK FFB EG FÜR DAS WOHNGEBAUDE IM BEREICH VON WH 1 (VERGL. SCHNITTE BLATT 2)	HÖHENFESTPUNKT: MAXIMAL ZULÄSSIGE HÖHE ÜBER NN GEMESSEN VON DER OK FFB EG FÜR DAS WOHNGEBAUDE IM BEREICH VON WH 2 (ANBAU) (VERGL. SCHNITTE BLATT 2)
BUCHENSTR. 1	486,10 m üNN	486,10 m üNN
BUCHENSTR. 3	488,30 m üNN	488,30 m üNN
BUCHENSTR. 5	490,10 m üNN	489,70 m üNN
BUCHENSTR. 7	491,20 m üNN	491,20 m üNN
BUCHENSTR. 9	492,05 m üNN	491,65 m üNN
BUCHENSTR. 11	492,80 m üNN	492,80 m üNN
BUCHENSTR. 12	492,80 m üNN	492,40 m üNN

2.3.3 ZIFFER 1.4. "ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE" DER URFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES WIRD UM FOLGENDE PUNKTE ERWEITERT:

- 1.4.f AUSSERHALB DER FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND PRO BAUGRUNDSTÜCK UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES § 14 ABS. 1 BauNVO BIS MAX. 45 M² GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG, DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN SIND EINZUHALTEN.
- 1.4.g DIE GARAGEN/CARPORTS KÖNNEN AUCH AN ANDERER ALS IN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG FESTGELEGTE STELLE ERRICHTET WERDEN, WENN SIE DEN BAUORDNUNGSRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN INSBESONDERE DEN BESTIMMUNGEN DES ART. 6 ABS. 3 BayBO ENTSPRECHEN UND IN DER GESTALTUNG DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES BZW. DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG ANGEPAßT SIND.

2.3.4 ZIFFER 1.5. "ÄUSSERE GESTALTUNG" DER URFASSUNG DES BEBAUUNGSPLANES WIRD IN FOLGENDEN PUNKTEN NEU FORMULIERT, GEÄNDERT BZW. ERGÄNZT:

- 1.5.a DACHFORM IM BEREICH WH 1 FÜR WOHNGEBAUDE: SATTELDACH
- 1.5.b DACHFORM IM BEREICH WH 2 FÜR WOHNGEBAUDE: SATTELDACH, FLACHDACH
- 1.5.c DACHFORM FÜR GARAGEN UND CARPORTS: GARAGEN: SATTELDACH, FLACHDACH
CARPORT: SATTELDACH, FLACHDACH
- (WIRD ERGÄNZT):
- 1.5.d BEFESTIGUNG: FÜR DIE ZUFAHRTEN UND STELLPLÄTZE SIND WASSERDURCHLÄSSIGE BELÄGE WIE Z.B. RASENFUGENPFLASTER, RASENPFLASTER ODER WASSERGEWEBENE DECKE ZU VERWENDEN.

(DIE FESTSETZUNG DER URFASSUNG UNTER ZIFFER 1.5. ZU KNIESTOCK UND SOCKELHÖHE ENTFALEN)

3.0.0 VERFAHRENSVERMERKE

3.1.0 DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 17.06.2014 DIE 2. ÄNDERUNG DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "KRANZBERG - KIRCHBERGSTRASSE" IM WEGE DES BESCHLEUNIGTEN VERFAHRENS GEM. § 19 a BauGB BESCHLOSSEN. DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 12.12.2014 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.

3.2.0 DEN VON DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG BEROHRTEN BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE SOWIE DER BETROFFENEN ÖFFENTLICHKEIT WURDE AUF DER GRUNDLAGE DES ENTWURFS DER 2. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG IN DER FASSUNG VOM 11.11.2014 IN DER ZEIT VOM 25.02.2015 BIS 26.03.2015 GELEGENHEIT ZUR STELLUNGNAHME GEGEBEN (§13 BAUGB).

3.3.0 DIE GEMEINDE KRANZBERG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 21.04.2015 DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES UNTER ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN GEM. § 10 ABS. 1 BauGB IN DER FASSUNG VOM 11.11.2014 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.

KRANZBERG, DEN 22.04.2015

(SIEGEL)
HERMANN HAMMERL
ERSTER BÜRGERMEISTER

3.4.0 AUSGEFERTIGT: KRANZBERG, DEN 10.02.2026

(SIEGEL)
HERMANN HAMMERL
ERSTER BÜRGERMEISTER

3.5.0 DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN SATZUNGSBESCHLUSS GEM. § 10 ABS. 3 SATZ 1 BauGB UND DIE NIEDERLEGUNG DES BEBAUUNGSPLANES ERFOLGTE AM 13.02.2026 AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 44 UND 215 BAUGB SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES BEBAUUNGSPLANES WURDE IN DER BEKANNTMACHUNG HINGEWIESEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 10 ABS. 3 SATZ 4 IN KRAFT.

KRANZBERG, DEN 15.02.2026

(SIEGEL)
HERMANN HAMMERL
ERSTER BÜRGERMEISTER

GEMEINDE KRANZBERG
LANDKREIS FREISING

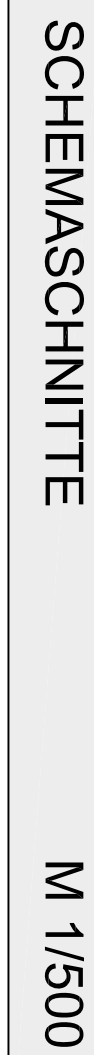
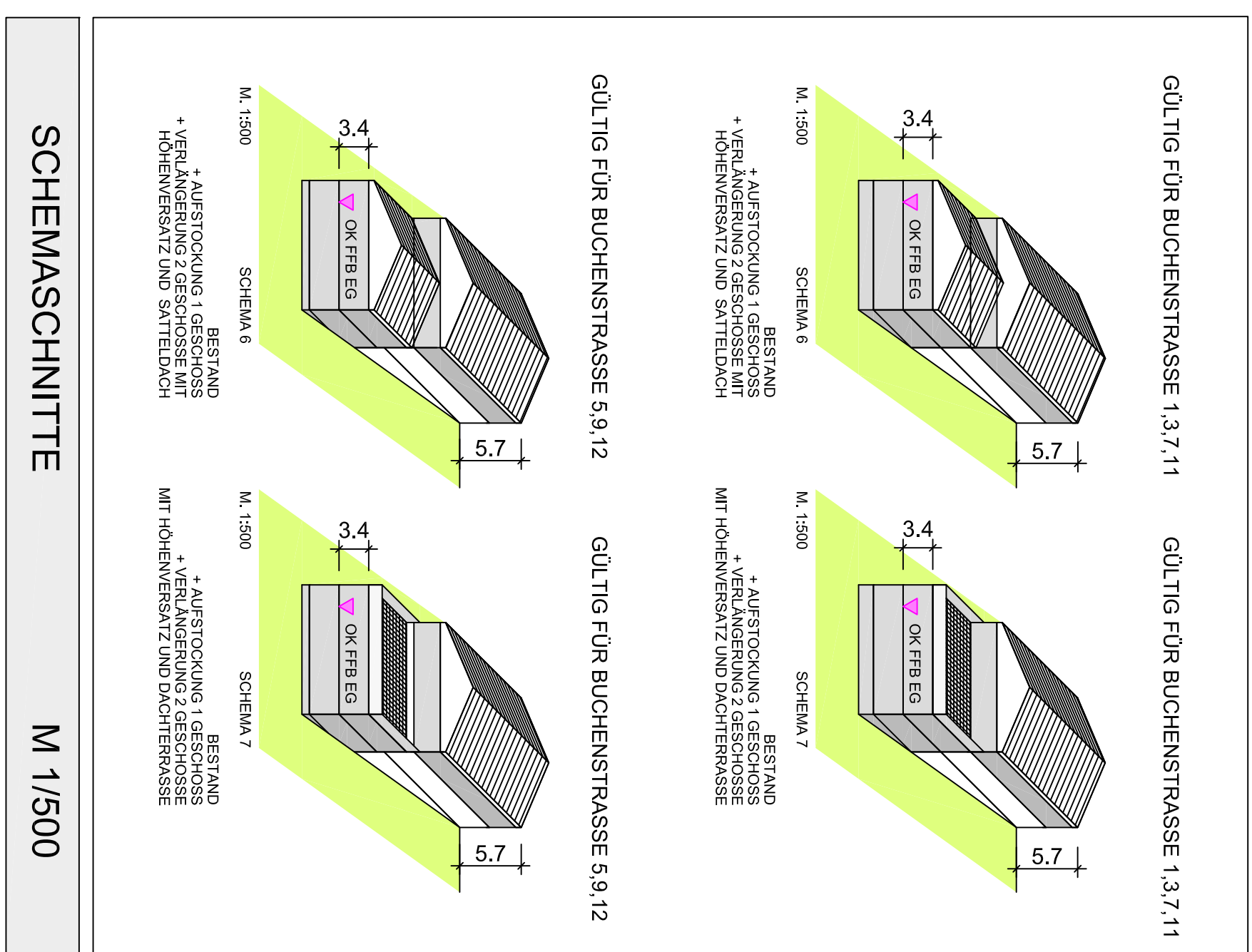
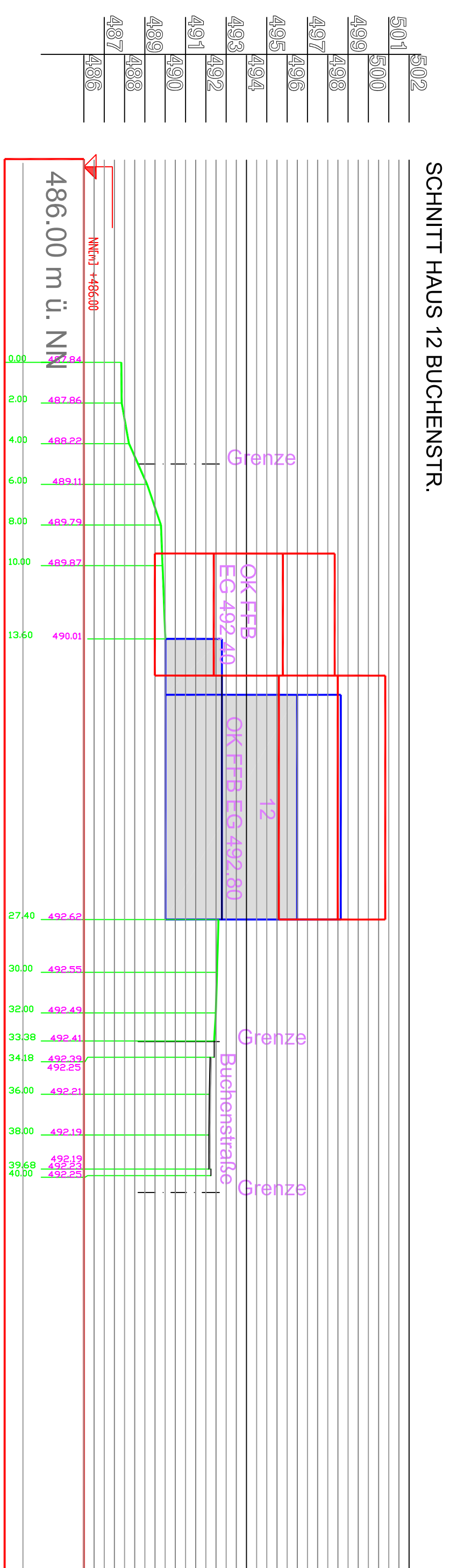
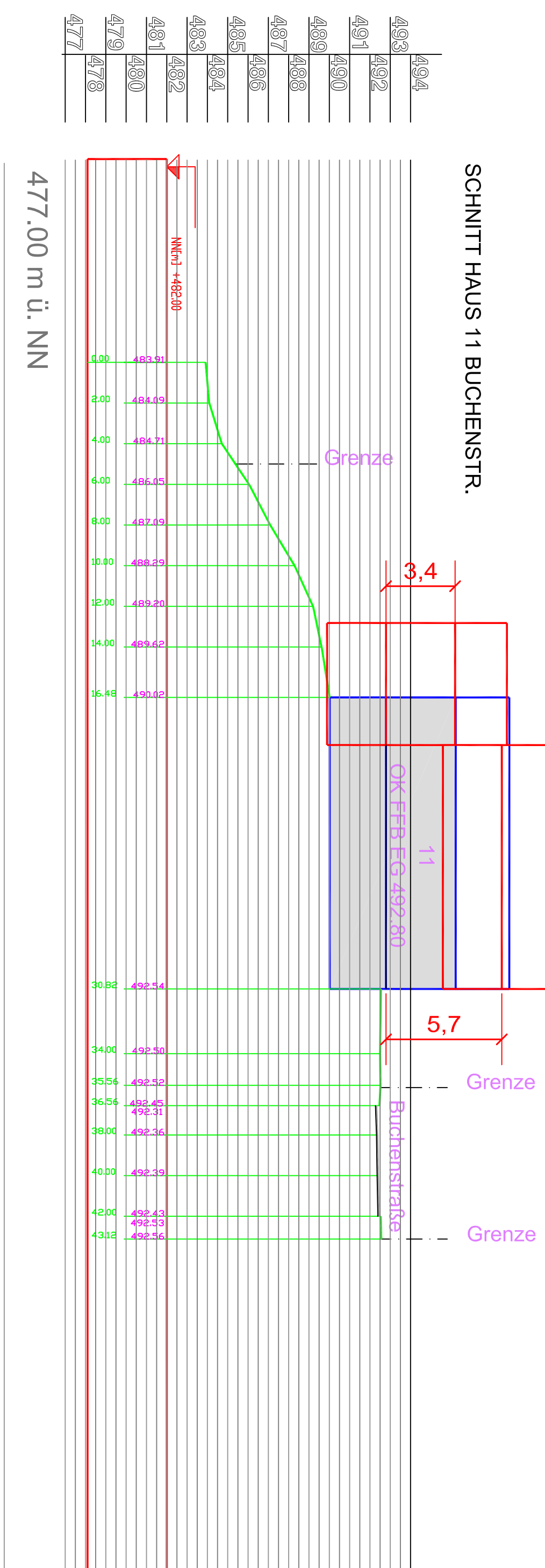
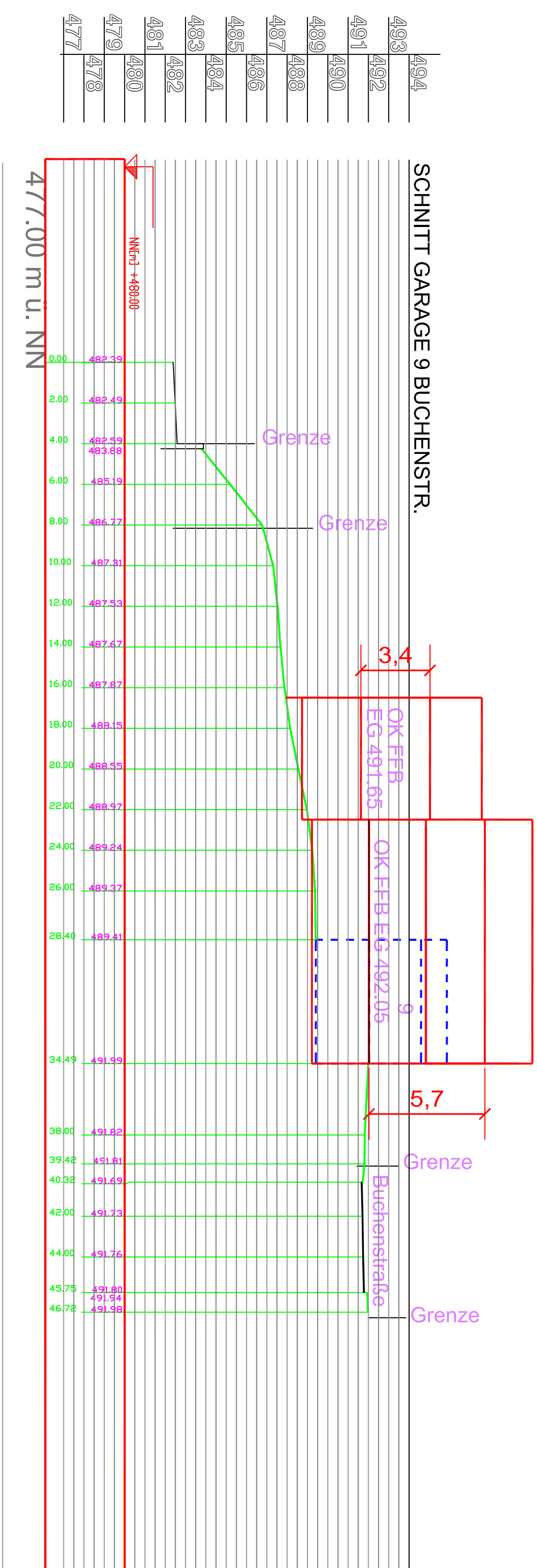
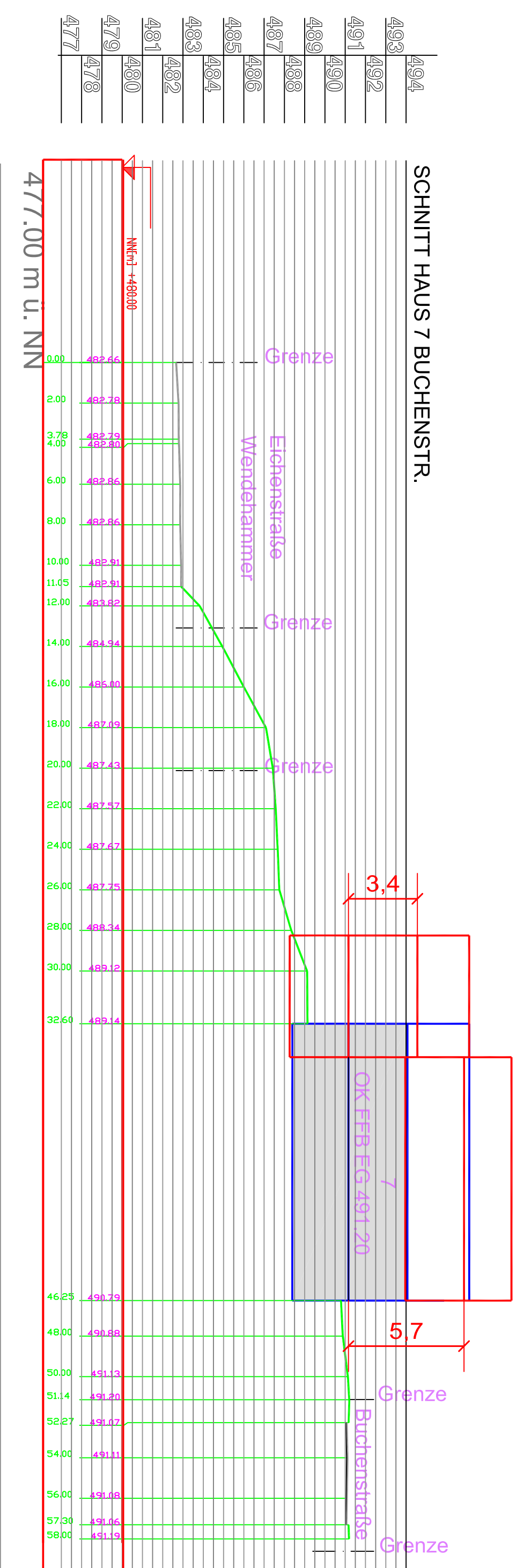
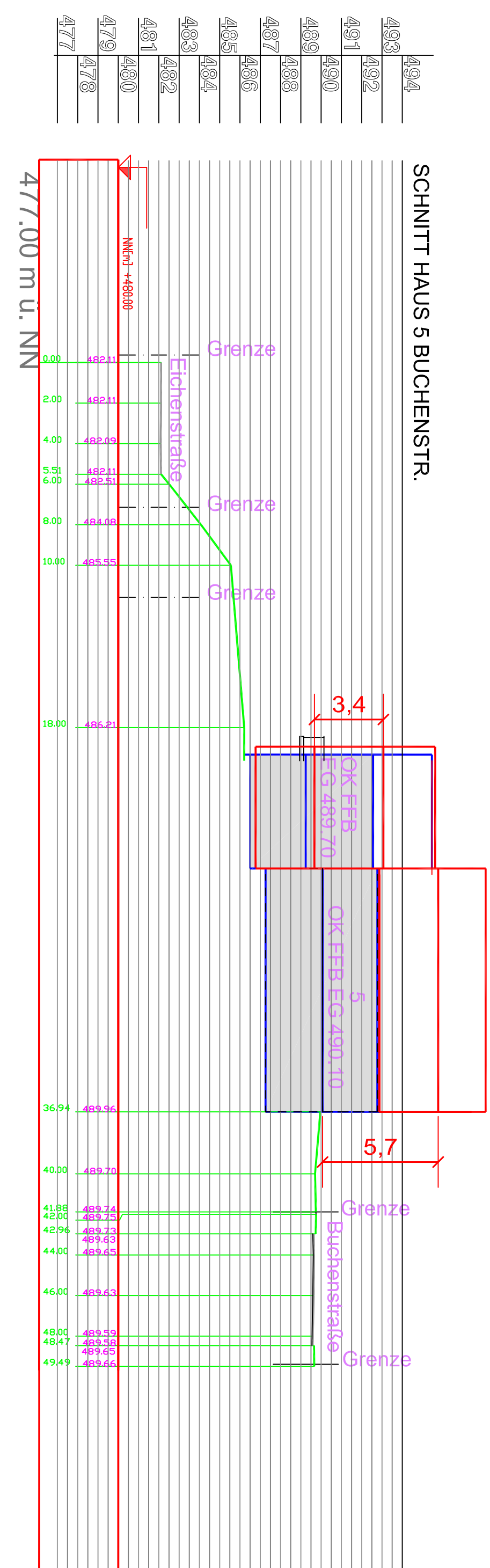
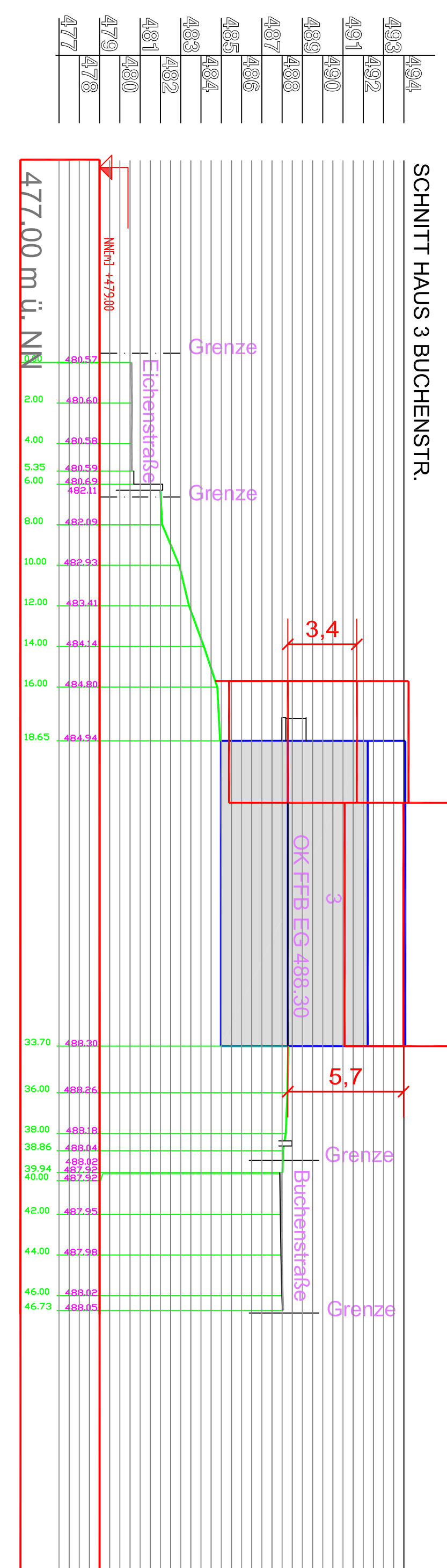
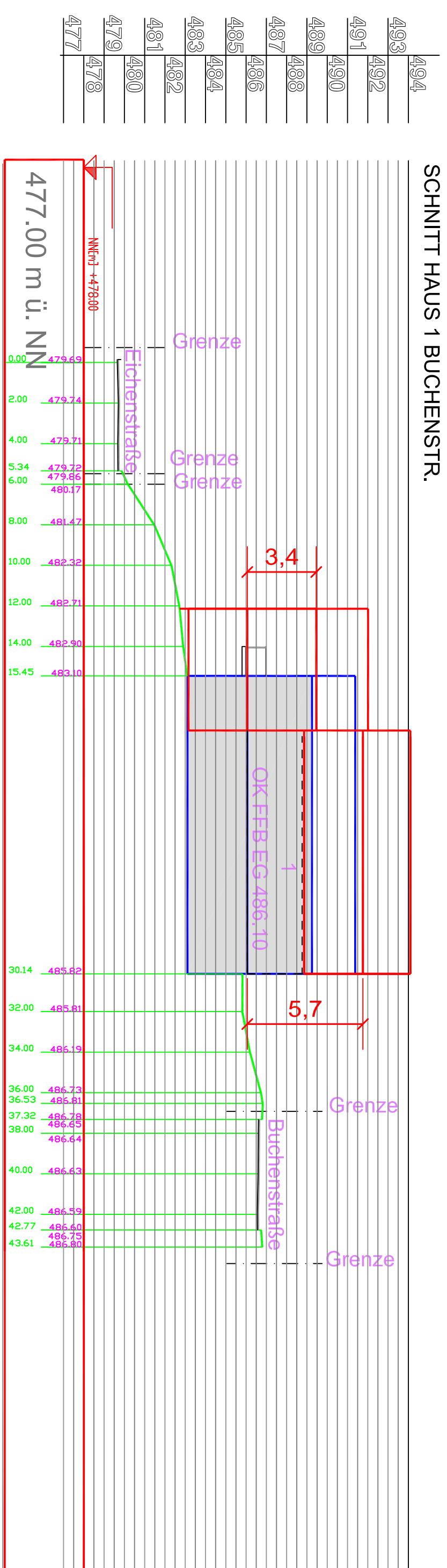
BEBAUUNGSPLAN
KRANZBERG
KIRCHBERGSTRASSE
2. ÄNDERUNG

BEBAUUNGSPLAN M. 1/500 BLATT 1
SCHNITTEPLAN M. 1/200 BLATT 2

ENTWURF GESATZT 11.11.2013
21.04.2015

WACKER ARCHITEKT - STADTPLANER
HERMANN HAMMERL
ERSTER BÜRGERMEISTER

Wacker Planungsgesellschaft
Architekt VFA
Architekt VFA



Gemeinde Kranzberg

Begründung
zur
2. Änderung
des
Bebauungsplanes
„Kranzberg - Kirchbergstrasse“



Begründung zum Verfahren gemäß § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren)

2. Änderung des Bebauungsplanes der Gemeinde Kranzberg „Kranzberg - Kirchbergstrasse“ in der Fassung vom 11.11.2014

umfassend die Flurnummern 583/19, 583/20, 583/21, 583/22, 583/23, 583/24, 583/25, 556, 556/1 und die Teilflächen der Flurnummern 583/26, 585/3, 110/9, 557; alle Gemarkung Kranzberg.

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Kranzberg hat in der Sitzung des Gemeinderates vom 11.11.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kranzberg - Kirchbergstrasse“ beschlossen. Die Urfassung des Bebauungsplanes ist seit dem 26.09.1969 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan erfuhr seitdem eine Änderung, die durch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 22.04.1999 rechtskräftig wurde.

Die Gemeinde Kranzberg verfügt über einen rechtsverbindlichen, durch die Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan. Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes geht hervor, dass die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Kranzberg - Kirchbergstrasse“ als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Die Urfassung des Bebauungsplanes setzt den Planbereich als reines Wohngebiet fest.

Mit der Bebauungsplanänderung soll im Bereich zwischen der südlich verlaufenden Buchenstraße und der westlich und nördlich gelegenen Eichenstraße eine Nachverdichtung von sieben Grundstücken ermöglicht werden. Das Plangebiet hat einschließlich der Erschließungsstraßen eine Größe von ca. 0,89 ha und ermöglicht durch Vergrößerung der Baufenster und durch Aufstockung im südlichen Teilbereich eine angemessene höhere bauliche Nutzung. Der Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Er beinhaltet die Mindestfestsetzungen nach § 30 BauGB.

2. Planverfahren

Das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Kranzberg - Kirchbergstrasse“ wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Weil es sich um eine Nachverdichtung von bebauten Siedlungsflächen handelt, die den Innenbereichsflächen zuzuordnen sind, ist die Grundvoraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gegeben. Die im § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 2 Nr. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind erfüllt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung umfassen damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen. Der Bebauungsplan stellt eine Maßnahme zur Innenentwicklung des Siedlungsbereichs der Gemeinde Kranzberg dar, so dass die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13 a BauGB vorliegen. Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bereits versiegelt ist, liegt weit unter 20.000 m², so dass das Verfahren ohne Vorprüfung angewandt werden kann.

Es werden mit dieser Änderung auch (ausnahmsweise) keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, oder die eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) befürchten lassen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB kann im beschleunigten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind damit nicht ausgleichspflichtig.

3. Ziel und Anlass der Änderung

Die aktuellen Planungen im Bereich des Bebauungsplanes „Kranzberg - Kirchbergstrasse“ der Gemeinde Kranzberg machen nun eine Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde Kranzberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung einer Wohnbaufläche zu schaffen. Die Änderung beschränkt sich auf einen Teil des Geltungsbereichs des Ursprungsbebauungsplanes.

Im wirksamen Bebauungsplan aus dem Jahre 1969 wurden die überbaubaren Grundstücksflächen im östlichen Teilbereich entsprechend den damaligen dörflichen Siedlungsstrukturen als einzelne Baufenster festgesetzt und dabei relativ knapp dimensioniert. Durch die eingetretene städtebauliche Gesamtentwicklung, insbesondere die bauliche Verdichtung im Ortskern, sind die festgesetzten überbaubaren Flächen nicht mehr zeitgemäß. Der durch die 2. Änderung betroffene Bereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches vom Bebauungsplangebiet „Kirchbergstrasse“. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gesamtsituation ist die geplante Erweiterung der überbaubaren Fläche in ihrer Dimensionierung und Ausrichtung mit dem bebauten Umfeld vereinbar und lässt sich daher begründen. Auf den Grundstücken wird daher das Baufenster auf insgesamt 18 m nach Nordwesten erweitert und in einen niedrigeren und höheren Teil untergliedert. Die geplante Baufeldverlängerung im Änderungsbereich erfolgt dabei unter Berücksichtigung der Abstandssituation und der Ausrichtung der angrenzenden Baufelder. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bleibt von der Änderung unberührt.

Generelles Ziel der Planung ist es, im Innenbereich von Kranzberg entsprechend der örtlichen Bedarfssituation eine Verdichtung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorzunehmen. Das Plangebiet befindet sich inmitten einer vorhandenen Wohnbebauung und wird von dieser geprägt. Die Planungsänderung stellt damit keine Ausuferung in die freie Landschaft dar, sondern trägt vielmehr der Verdichtung im Innenbereich bei. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind aufgrund der Größe und der Lage der Freifläche gegeben. Eine weitere Intention der Gemeinde besteht in dem Bestreben, durch die Bebauungsplanänderung, für die ausgewiesenen Baugebietsgrundstücke eine optimale Ausnutzung in der Überbaubarkeit zu ermöglichen. Die zukünftige bauliche Ausnutzung soll im Rahmen einer Verdichtung angemessen erweitert, sowie mit bereits bestehenden nachbarschaftlichen Bebauungsstrukturen gleichgestellt werden. Nur durch eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen und Erhöhung der Grundflächenzahl, sowie Änderung der Wandhöhen für eine mögliche Aufstockung in einem Teilbereich des jeweiligen Baufensters, ist die städtebauliche Zielsetzung zu verwirklichen.

Allgemein steht eine gute verkehrliche Anbindung über die Eichenstraße, die in nördlicher Richtung von der Kirchbergstraße abzweigt, zur Verfügung. Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung und Errichtung eines Anbaus auf den Grundstücken Buchenstraße 1,3, 5, 7, 9, 11 und 12 geschaffen werden.

Neu festgesetzt werden neben den Baufenstern, die Wandhöhen WH 1 und WH 2, sowie eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Um einen wirtschaftlich vernünftigen Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken zu ermöglichen, wird im Bereich von WH 1 die Wandhöhe auf 5,70 m festgesetzt.

WH 2 im nördlichen hangabwärts gelegenen Anbaubereich, ist mit einer maximalen Höhe von 3,40 m festgesetzt. Gemessen wird ab Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Im Bereich von WH 1 sind als Dachform Satteldächer zulässig. Im Bereich von WH 2 (Anbau) sind neben Satteldächern auch Flachdächer realisierbar, so dass hier auch die Möglichkeit für Ausbildung einer Dachterrasse besteht. Die Abgrenzung der Wandhöhen erfolgt über die sog. „Knödelinie“ und ist im Baufenster festgesetzt. Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern entspricht weiterhin der Urfassung des Bebauungsplanes. Für Garagen und Carports werden neben Satteldächern auch Flachdächer zugelassen.

Die Garagen oder Carports können auch an anderer Stelle als in der Bebauungsplanänderung festgelegten Stelle errichtet werden, wenn sie den bauordnungsrechtlichen Vorschriften insbesondere den Bestimmungen des Art. 6 Abs. 9 BayBO entsprechen und in der Gestaltung den Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. der Bebauungsplanänderung angepasst sind. Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind pro Baugrundstück untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO bis max. 45 m² Gesamtnutzfläche zulässig. Dabei sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten.

Im Übrigen werden auch die weiteren Festsetzungen des ursprünglichen übernommen und dabei im Einzelfall zeitgemäß an die heutigen Verhältnisse angepasst. Die Festsetzung zur maximalen Höhe des Erdgeschossfußbodens wurde um eine Definition hinsichtlich des Bezugspunktes ergänzt. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss wird nun in den textlichen Festsetzungen mittels Tabelle als Höhenfestpunkt (Meter über Normalnull) je Grundstück fixiert. Des Weiteren werden die Flächen für Garagen und Carports neu bestimmt. Die bisherige Regelung zur Fassadengestaltung wurde ebenfalls geringfügig geändert bzw. ergänzt. So entfallen die Festsetzungen bezüglich Kniestock und Sockelhöhe.

Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung und die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes werden durch die Änderung nicht ausgelöst.

4. Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der Bereich der 2. Änderung des aus dem Jahre 1969 rechtswirksamen Bebauungsplan „Kranzberg - Kirchbergstraße“ der Gemeinde Kranzberg wird im Norden und Westen durch die Eichenstraße und im Süden durch die Buchenstraße begrenzt. Das Änderungsgebiet der 2. Änderung umfasst die Flurnummern 583/19, 583/20, 583/21, 583/22, 583/23, 583/24, 583/25, 556, 556/1 sowie die Teilflächen der Flurnummern 583/26; 585/3; 110/9; 557 in der Gemarkung Kranzberg.

Die Grenze des Geltungsbereiches der 2. Änderung ist im Änderungsplan zum Bebauungsplan durch eine schwarze bzw. gestrichelte Linie gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet liegt im Südosten von Kranzberg im Baugebiet Kirchbergstrasse und umfasst eine Fläche von ca. 0,89 ha. Von der Topographie her handelt es sich bei dem Planungsbereich um eine Hanglage, die in südöstlicher Richtung deutlich ansteigend ist und auf einer Höhe von ca. 480,00 m über NN im Nordwesten bis 492,50 m über NN im Südosten liegt. Das Gelände wird in seiner grundlegenden Topographie nur unwesentlich verändert.

5. Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bereits bestehende örtliche Straßennetz und ist somit bestens angebunden. Ver- und Entsorgung wie Wasseranschluss, Kanalanschluss, Elektroversorgung etc. sind bereits vorhanden und gesichert. Änderungen werden durch die Planung nicht herbeigeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser ist in den gemeindlichen Abwasserkanal zu entsorgen. Es sollen nach Möglichkeit Regenwasserzisternen eingebaut werden.

6. Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,89 ha:

- | | |
|---------------------|-------------|
| - Reines Wohngebiet | ca. 0,58 ha |
| - Grünfläche | ca. 0,03 ha |

Flächen für den Verkehr:

- | | |
|---------------------|-------------|
| - bestehende Straße | ca. 0,28 ha |
|---------------------|-------------|

Gesamter Umgriff	----- ca. 0,89 ha
------------------	----------------------

7. Grünordnung

7.1 Lage und derzeitige Nutzung:

Die Planungsfläche liegt inmitten einer Wohnsiedlung mit reiner Wohnnutzung. Es befindet sich eine gute Eingrünung auf den Grundstücken, welche zahlreiche Bäume und Sträucher aufweisen. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind sowohl in der Planzeichnung als auch in den Hinweisen des Bebauungsplanes aufgeführt.

7.2 Grünordnerische Planung:

Aufgrund der vorhandenen guten Durchgrünung des Wohngebiets sind keine Festsetzungen für weitere Pflanzmaßnahmen vorgesehen.

7.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft:

Die Änderungen des Bebauungsplanes gehen nur mit geringen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft einher, da nur geringfügig bauliche Veränderungen geplant sind. Durch die planerische Festsetzung und Vergrößerungen der Baufenster für Haupt- und Nebengebäude im Bebauungsplan können vorhandene Gebäude vergrößert werden, es wird die Neuanlage von Nebengebäuden ermöglicht, sowie die Möglichkeit zur Erhöhung der Hauptgebäude um ein Vollgeschoss gegeben.

Die Änderungen führen zu mehr Versiegelung durch Überbauung. Der Natur-, Boden- und Wasserhaushalt wird durch die weitere Versiegelung geringfügig beeinträchtigt. Außerdem können auch vorhandene Gehölzbestände betroffen sein, die durch die Bebauung entfernt werden müssen. So geht z.B. auf einem bisherigen Teilstück einer öffentlichen Grünfläche ein Gehölzbestand verloren, da durch die Planänderung auf der Fläche eine Doppelgarage gebaut werden kann. Weitere wertvolle Gehölzbestände sind im Wesentlichen durch die Änderung des Bebauungsplanes jedoch nicht betroffen.

Das Landschaftsbild kann sich geringfügig verändern, da eine Erhöhung der Gebäude um ein Vollgeschosß ermöglicht wird.

7.4 Artenschutzrechtliche Belange:

Artenschutzrechtliche Belange sind insofern betroffen, da die Änderung des Bebauungsplanes eine größere Bebauung der Grundstücke ermöglicht, welche kleinflächige Rodungen von vorhandenen Gehölzen mit sich bringen wird. Dies ist jedoch nur in geringfügigen Umfang notwendig.

Da es sich um ein gut durchgegrüntes Baugebiet handelt, wird hier auch ein Bestand von Vogelarten vorausgesetzt. Diese können durch die weitere Bebauung sowohl von der Bautätigkeit gestört, als auch durch notwendige Gehölzrodungen in ihrem Lebensraum beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Habitatsstruktur (Garten-Gehölzbestände unter 30 Jahren) ist jedoch nicht mit Populationen von seltenen Tierarten zu rechnen, welche in ihrem Bestand bedroht sind, wie Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, der Europäischen Vogelarten

nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und der streng geschützten Pflanzen und Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Status.

Somit werden keine artenschutzrelevanten Tierarten angenommen. Es ist in erster Linie mit siedlungstypischen häufigen Tierarten, insbesondere Vögel zu rechnen. Sie können bei Entfernen von kleineren Gehölzbeständen auf andere Flächen ausweichen.

Bei Einhaltung des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatschG, in dem geregelt ist, daß Rodungen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar stattfinden dürfen, kann nicht von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 Nr. 1 bis 3 BNatschG (Tötungsverbot, Störungsverbot und Schädigungsverbot) gesprochen werden und sind somit nicht erfüllt.

Bei Gehölzrodungen sind Ersatzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern durchzuführen.

7.5 Eingriffsregelung:

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist hier nicht anzuwenden, da der Bebauungsplan „Kirchbergstraße“ der Innenentwicklung dient und im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt wird. Ebenso kann von der Umweltprüfung abgesehen werden.

8. Hinweise

Die durch die Änderung des Bebauungsplan betroffenen Flächen grenzen an landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiesen) an. Es kann daher zu unvermeidbaren Lärm-, Staub und Geruchsemissionen kommen. Die Bauwerber sind auf diesen Umstand hinzuweisen und soweit diese Emission nicht vermeidbar sind (z.B. Nacharbeit zur Erntezeit), vom diesen auch zu tolerieren Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser landwirtschaftlich genutzten Fläche muss somit auch künftig gewährleistet sein.

Entwurf und Planfertigung:

 Stadtplanung Hochbau Wohnungswesen
Bauleitung Denkmalpflege Sanierungen

wacker
Planungsgesellschaft

Peter Wacker Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA Dipl.-Ing. Architekt VFA
Stadtplaner Stadtplaner
Bahnhofstr. 3 Tel.: 08756/9605-0
85405 Nandlstadt Fax: 08756/9605-22
www.wacker-architekt.de info@wacker-architekt.de

Der Architekt



Nandlstadt, den 22.04.2015

Gemeinde Kranzberg



Hermann Hammerl, 1. Bürgermeister
Kranzberg, den 22.04.2015

Stützbauwerke

Ingenieurbauwerke, die eine Stützfunktion gegenüber dem Erdreich, dem Straßenkörper oder einem Gewässer aufweisen und eine sichtbare Höhe von 1,50 m oder mehr besitzen, werden als *Stützbauwerke* nach DIN 1076 bezeichnet. Stützbauwerke dienen der Sicherung von Geländesprüngen wie z.B. Einschnitten oder Anschüttungen, wenn eine standsichere natürliche Abböschung nicht möglich oder wirtschaftlich nicht vertretbar ist. Sie werden durch Erddruck belastet und müssen diesem widerstehen. Die statische Berechnung erfolgt meist nach der Monolith – Theorie, die Wirkungsweise gleicht einer Schwergewichtsmauer. Die Errichtung von Sicht- und/oder Schallschutzkonstruktionen sowie der Einsatz der Systeme in der Garten – und Landschaftsarchitektur sind weitere Anwendungsmöglichkeiten. Sofern es sich um statisch tragende Stützkonstruktionen handelt, sind Nachweise für die Mauer (Nachweis der Kippsicherheit und Gleitsicherheit), die Gründung der Mauer (Grundbruchsicherheit) und die Gesamtstabilität des Hanges (Geländebruchsicherheit) zu erbringen.

Im Allgemeinen werden zwei Konstruktionsarten unterschieden: *Stützmauern* und *Stützwände*. Der Unterschied zwischen einer *Mauer* und einer *Wand* besteht darin, dass Wände durch ihre Einspannung im Boden und der Biegesteifigkeit das Gleichgewicht halten.

Im technischen Unterhalt müssen die einzelnen Bauwerke ständig kontrolliert werden. Sollten sich Risse, Ausbrüche oder andere Unregelmäßigkeiten ergeben, müssen diese sofort überprüft und abgestellt werden. Die Stützwände an unseren Kreisstraßen sind bis zu 5,50 m hoch und 442 m lang.

Eine Auflistung aller Stützbauwerke mit Bild finden sie [hier](#).



[zurück](#)