

VERBINDLICHER BAULEITPLAN NR.2 „KRANZBERG/KIRCHBERGSTRASSE“

FL-NR 556, 583, 591, 592 UND TEILFLÄCHEN FL-NR. 58/5, 109, 110, 580, 582, 585/1, 585/6, 585/7, 586, 589, 590, 590/1, 593, 595 GEM. KRANZBERG
FLURKARTE NO. XIII-2-M/1000



M 1/1000



MÜNCHEN, DEN 19. JUNI 1968 A 11.2.69 ÄNDERUNG 12.9.1969
DER ENTWURFSVERFASSER

HERRMANN
DIP. ING. - ARCHITECT BDA
MÜNCHEN 80 T 05502/489000
RICHARD-STRASSER-STRASSE 31

Die Gemeinde Kranzberg erläßt auf Grund der §§ 2, 9 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG) vom 23.4.1960 (BBl. I S. 341), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25.1.1952 (BayBl. I S. 461), Art. 107 Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. I S. 179), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 26.4.1963 (BBl. I S. 429) und der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1967 (GVBl. I S. 161) sowie der Verordnung über die Ausarbeitung der Bebauungspläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes vom 19.1.1965 (BBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung:**
Die Wohnbauflächen werden als reines Wohngebiet gen. § 3 BauNutzungsverordnung festgesetzt.
- Nutzung der baulichen Nutzung:**
a) Zulässig sind nur Wohngebäude mit einem oder zwei Vollgeschossen.
① - Ein Vollgeschos, zwingend festgesetzt. ② - Zwei Vollgeschosse (E+1) zwingend.
b) Die Baugrenze wird als offene Baugrenze gen. § 22 Abs. 2 BauNutzungsverordnung festgesetzt.
c) Die Baugrenze wird als offene Baugrenze gen. § 22 Abs. 2 BauNutzungsverordnung festgesetzt.
- Überbaubare Grundstücksflächen:**
a) Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
b) **Baulinie**
Ga = Überbaubare Grundstücksflächen für Garagen.
Ca = Garagen in den Hang hineingebaut.
c) Garagen (Ga) dürfen in den überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, auch wenn sie nicht gesondert festgesetzt sind.
d) Befestigte Einfahrt zu den Hausgrundstücken:
e) **Strassenbenennungslinie**
1,25-6,0-1,25 Öffentl. Verkehrsfläche mit Angabe des Straßenprofils.
1,25-6,0-1,25 Öffentl. Fußweg
f) **Sichtdreiecke**
Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung und Befestigung über 1,20m Höhe freizuhalten.
g) **Kinderspielfläche**
h) **Verh. Baubestand**
Der zu erhalten u. zu pflegen ist.
- Äußere Gestaltung:**
Dachform: Satteldach
Dachneigung: 20° bis 25°
Dachdeckung: Empfohlene Pfannen oder Wellenblechplatten rotbraun
Hauptfahrscheinung: Der zu planenden Gebäude.
Für einseitige Garagen ist Flachdachdeckung zulässig.
- Einfriedigung:**
Auf der Straßenseite Maschendrahtzaun mit Stahlrohrstützen und hinterpflanzter Hecke, h = 1,20m. Zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun mit einer Höhe von 1,0m - 1,20m. Bis zur Einfriedigung eines Hauses ist nicht zwingend festgesetzt.
Für je 200m² Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle des Anwesens ein Baum pflanzen zu lassen.

II. HINWEISE

- Grundstücksgrenzen:** mit Grenzstein
Vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
Vorgeschlagene neue Grundstücksaufteilung
Flurstück-Nummer
Vorläufige Teilgrundstück-Nummer
Altbau (Hauptgebäude)
Altbau (Nebengebäude)
Höhenschichtlinie
Verh. Baubestand
Pflanzung

a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gen. § 2 Abs. 6 BBauG vom 22.11.68 bis 22.11.68 in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

Kranzberg, den 27.11.68
1. Bürgermeister

b) Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.11.69 den Bebauungsplan gen. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Kranzberg, den 11.11.69
1. Bürgermeister

c) Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Entscheidung vom 22.6.69 (Nr. H/24-IV 7a-6102 F535-Gen. § 11 BBauG (in Verbindung mit § 1 der Verordnung vom 17.10.1963 - GVBl. I S. 194) genehmigt.

München, den
Siegel 1.A.

d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung vom 26.9.69 bis 10.10.69 in der Gemeindekanzlei gen. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 26.9.69 ortsüblich durch Aushang bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Kranzberg, den 20.10.69
1. Bürgermeister

Aufstellung - Änderung
Erneuerung - Änderung
genehmigt mit RE vom 12.8.69
Nr. 1116-1117-1118-1119-1120
Regierung von Oberbayern
LA
Regierungsbeamtin

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zu der - Aufstellung - ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ - des verbindlichen Bauleitplanes Nr. 2 der Gemeinde Kranzberg

Ortsteil: Kranzberg Landkreis: Freising Planbezeichnung: Kranzberg-Kirchbergstr.
Fl.-Nr.¹⁾ s. Titel Bebauungsplan

Gemarkung: Kranzberg Plandatum: 19.6.68 Änderungsvermerk:

Entwurfsverfasser: Architekt BDA Dipl.-Ing. G.-J. Herrmann, München

Einwohnerzahl der Gemeinde lt. Zählung vom 1968: 926 Einwohner

Gemeinde mit — geringer ~~mittlerer~~ ~~erhöhter~~ Wohnsiedlungstätigkeit.

A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die — Aufstellung — ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ — des Bebauungsplanes erfolgt gem. ~~§ 2 Abs. 2 BBauG~~ § 8 Abs. 2 — Satz 1 ~~Satz 2~~ BBauG.
2. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde wurde mit Regierungsentschließung vom Nr. genehmigt und mit Regierungsentschließung vom Nr. zum unbefristet geltenden Flächennutzungsplan gem. § 173 Abs. 1 Satz 2 BBauG erklärt.
3. Die — Aufstellung — ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ des Flächennutzungsplanes wurde mit Gemeinderatsbeschuß vom 21.3.68 Nr. -- Seite 39 beschlossen.
4. Der von Dipl.-Ing. Herrmann ausgearbeitete Flächennutzungsplan-Entwurf befindet sich im Aufstellungsverfahren.
5. In dem Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet — ganz ~~teilweise~~ als Wohnbaufläche dargestellt.
6. Begründung für die — Aufstellung — ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ des Bebauungsplanes (insbesondere bei § 8 Abs. 2 Satz 2 BBauG) gem. Gemeinderatsbeschuß vom 27.5.1969 Nr. Seite 61
s. Gemeinderatsbeschuß

B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt — nicht — im Außenbereich gem. § 35 BBauG, m²⁾ der Ortsgrenze von Es erhält über die Kirchbergstraße ~~Straßen~~ Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der-Straße erfolgt der Anschluß — innerhalb — ~~außerhalb~~ — der Ortsdurchfahrtsgrenze. Folgende Schutzzone greifen in das Planungsgebiet ein:
Nördlich des Gemeindeweges Fl.-Nr. 601 Landschaftsschutzgebiet

2. Entfernungen zu

a) Bahnhof	---	m	f) Gemeindekanzlei	120	m
b) Omnibushaltestelle	230	m	g) kath.-Kirche ³⁾	130	m
c) Volksschule	120	m	h) Postamt	100	m
d) Kindergarten	---	m	i)		m
e) Versorgungsläden	230	m	k)		m

¹⁾ TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben) ²⁾ Himmelsrichtung ³⁾ Angabe der Konfession

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse: Nach Norden abfallender Hang, südlich der Kirchbergstr. leicht nach Süden abfallend.
max. Höhenunterschied: 31 m.
2. Vorhandener Baumbestand: An der Südgrenze der Fl.-Nr. 556 eine Baumgruppe von ca. 80m Länge, die zu erhalten und zu pflegen ist.
3. Bodenbeschaffenheit: Tonige und lehmige Schichten, mit eingestreuten Kies-schichten.
4. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: m.
5. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes: keine.
An steileren Hangpartien evtl. Drainage erforderlich.

D. Bodenordnende Maßnahmen

1. Eine Umlegung gem. §§ 45 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich:
2. Eine Grenzregelung gem. §§ 80 ff. BBauG wird für folgende Flurstücksnummern erforderlich: Fl.-Nr. 585/1, 585/5, 585/6, 585/7, 588, 590, 590/1, 591, 595.
3. Eine Flurbereinigung — ist — wird — nicht — durchgeführt durch das Flurbereinigungsamt

E. Bauliche Nutzung

1. Im Bebauungsplan wird die besondere Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 2 Baunutzungsverordnung) wie folgt festgesetzt:

Besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNutzVO	4,7594	556, 583, 591, 592 und TF 58/5, 109, 110, 580, 582, 585/1 585/6, 585/7, 588, 589, 590, 590/1, 593, 595.

2. Flächenanteile:

Brutto-Baufläche	4,7594 ha,	100 %
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	0,7664 ha,	= 16,19%
abzüglich Gemeinbedarfsflächen wie		
a) Kinderspielplatz	0,0437 ha,	= 0,92 %
b) Vorhandene Altbebauung Fl.-Nr. 588	0,2775 ha,	= 5,83 %
c)	ha,	= %
d)	ha,	= %
Netto-Wohngebiet	3,6718 ha,	= 77,15%

3. Es wurden 40 Parzellen mit 40 Wohngebäuden und etwa 60 Wohneinheiten, 70 Garagen und == Pkw-Stellplätzen ausgewiesen.
4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 198 Einwohner mit 24 vollschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

1. **Straßen:** Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Kirchbergstraße ~~Straßen~~.
Das Hauptverbindungsstück bis zu dem Planungsgebiet beträgt direkt m. Straßenprofile und Konstruktion:
Kirchbergstraße 6,0m Fahrbahn + beidseitiger Gehsteig 1,25m. Wohn-
sra Ben 5,5m Fahrbahn + 1,0m Gehsteig beidseitig, Stichstraße 5,5m
+ beidseitig Bankette 0,5m. - Fahrbahn Schwarzdecke in der üblichen
Kostenträger: 10. %¹⁾ die Gemeinde und 90. % Grundeigentümer Unterkonstruktion.
2. **Wasser:** Die Wasserversorgung erfolgt durch ~~Brunnen~~ Anschluß an die zentrale Wasserversorgungs-
anlage der Gemeinde Kranzberg. direkt
Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene ~~-geplante-~~ Wasserversorgungsanlage in m Entfernung.
Eine — Änderung — Erweiterung — der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird erforderlich durch
nicht erforderlich
Kostenträger: Die Anlieger
3. **Abwasser:** Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ~~Einschläßanlagen mit Vorsitzgruben~~ ~~Untergrund-~~
~~berieselung~~ ~~Ableitung in den~~ m entfernten Vorfluter (Bezeichnung:)
~~abflußlose Grube~~ ~~als Übergangslösung~~ ~~als Dauerlösung~~ Anschluß an die zentrale Abwasserbesei-
tigungsanlage der Gemeinde Kranzberg.
Nächste Anschlußmöglichkeit an den ~~-geplanten-~~ vorhandenen — Kanal in 60. m Entfernung.
Eine — Änderung — ~~Erweiterung~~ — der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird erforderlich durch
Errichtung einer biol. Sammelkläranlage
Kostenträger: Gemeinde und anteilmäßig die Grundeigentümer
4. **Strom:** Die Stromversorgung erfolgt durch Isar-Amperwerke mittels — Verkabelung —
~~Dachständeranschluß~~. Eine neue Trafostation wird ~~nicht~~ erforderlich und ist ~~nicht~~ direkt eingeplant.
Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Stromnetz in m Entfernung.
Kostenträger: Grundeigentümer
5. **Gas:** Die Versorgung mit — Erdgas — Stadtgas — erfolgt durch
Nächste Anschlußmöglichkeit an das bestehende Netz in m Entfernung.
Kostenträger:
6. **Müll:** Die festen Abfallstoffe werden beseitigt durch gemeindliche Müllabfuhr
7. Die Erschließungsanlagen werden — in einem Zug — ~~in folgenden Abschnitten~~ ausgeführt:
8. Die Erschließung wird ~~von der Gemeinde durchgeführt~~ — durch Vertrag einem Dritten übertragen.

¹⁾ Mindestens 10%

G. Herstellungskosten (Überschlägige Ermittlung)

1. Straßen, Wege, Plätze

a) Fahrbahn	6211	qm	à	18,-	DM
b) Wege	183	qm	à	8,-	DM
c) Plätze	—	qm	à		DM
d) Gehsteige	1160	qm	à	13,-	DM
e) Randsteine	1840	lfm	à	30,-	DM
f) Straßenleuchten	13	Stck.	à	1200,-	DM
g) Grunderwerb	7664	qm	à		DM
h) Bankette	110		à	5,-	DM
i)			à		DM
k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1 a)—i) abzüglich 10 % ¹⁾ Kostenanteil					

der Gemeinde in Höhe von 19.969,-DM

- 1) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem. Ziff. 1 a)—j) betragen für die Gemeinde voraussichtlich 6211. x 0,45. Diese Kosten sind nicht an Dritte abwälzbar.

2795,- DM

2. Wasserversorgung

a) Hauptstrang	8.10	lfm	à	32,-	DM
b) Anschlußleitungen	400	lfm	à	15,-	DM
c) Hydranten (Unterflur)	6	Stck.	à	300,-	DM
d) Hauptschieber	6		à	200,-	DM
e) Oberflurhydranten	2		à	800,-	DM

f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungs-
anlage durch

g) Anschlußgebühr — lt. Satzung ~~durch Umlegung~~ — pro Anschluß (1/3)
1.000,- DM ergibt bei 40 Anschlüssen

h) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich Umlegung

- i) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 2 a)—f) betragen voraussichtlich

202, -- DM

3. Abwasserbeseitigung (~~Misch~~-Trenn - System)

a) Hauptsammler (Schmutzwasser)	1150	lfm	à	80,-	DM
b) Hauptsammler (Regenwasser)	<u> </u>	lfm	à		DM
c) Drainage		lfm	à		DM
d) Anschlußleitungen	400	lfm	à	55,-	DM
e) Straßenentw. durch Versitzgr.	8.10		à	1.200,-	DM
f) sonstige Straßenentw. über Bankett			à		DM

g) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch

Anteilmäßige Belastung beim Bau der Kläranlage 100.000,-

h) Anschlußgebühr ~~14,-~~ ~~Setzung~~ ~~durch Umlegung~~ pro Anschluß
2.000,- DM ergibt bei 49 Anschlüssen

Übertrag:

Kosten DM	Einnahmen DM
111.798,-	
1.464,-	
15.080,-	
55.200,-	
15.600,-	
kostenlose Übereignung an die Gemeinde	
550,-	
<u>199.692,-</u>	179.723,-
25.920,-	
6.000,-	
1.800,-	
1.200,-	
1.600,-	
<u>36.520,-</u>	
	40.000,-
	36.520,-
92.000,-	
22.000,-	
12.000,-	
100.000,-	
<u>226.000,-</u>	
	98.000,-
462.212,-	354.243,-

¹⁾ Mindestens 10%.

Kosten DM	Einnahmen DM
462.212,-	354.243,-
e)	126.000,-
Verrechnung erfolgt direkt mit den grund- eigentümern	
80.000,-	Öffentl. Mittel ca. 26.600,--
11.880,-	
46.000,-	
	92.616,-
600.092,-	599.459,-

Übertrag:

- k) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten für die Anlagen gem. Ziff. 3 a) — g) betragen voraussichtlich 345,— DM

4. Stromversorgung (Verkabelung — ~~Deckständer~~)

- a) Hauptleitung lfm à DM
b) Anschlußleitungen lfm à DM
c) Sonderkosten Trafostation
d) Anschlußgebühr: Anschlüsse à DM

Verrechnung erfolgt
direkt mit den grund-
eigentümern

5. Gasversorgung (Stadtgas — Erdgas)

- ~~a) Hauptleitung lfm à DM~~
~~b) Anschlußleitungen lfm à DM~~
~~c) Sonderkosten~~
~~d) Anschlußgebühr: Anschlüsse à DM~~

6. Sonstige Kosten

- a) Architektengebühr, Projektierungskosten
b) sowie die amtl. Vermessung tragen die
c) Grundeigentümer.

7. Nachfolgelasten

- a) Schulhaus — ~~Neubau~~ — Erweiterung . 2/3. Klassenzimmer .
b) Kindergarten — Neubau — Erweiterung
c) Friedhof — ~~Neuanlage~~ — Erweiterung 594 qm x 20,-
d) Zusätzliche Verwaltungseinrichtungen
e) (nur 23.154 qm)
f) Nachfolgeleistungen der Anlieger 4,- DM/qm ↑
g) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen netto-Bauplatz
Unterhaltungskosten für die Anlagen gem.
Ziff. 7 a) — f) betragen voraussichtlich

Öffentl.
Mittel ca.
26.600,--

92.616,-

Summe:

8. Gemeindegosten

- a) Die der Gemeinde entstehenden Kosten — ~~die zugunsten der Ge-~~
~~münde einfallenden Überschüsse~~ — aus den Anlagen gem. Ziff. 1—7
betragen voraussichtlich

633.- DM

- b) Begründung bei Erzielung von Überschüssen: keine Überschüsse

- c) Die auf die Gemeinde fallenden jährlichen Unterhaltungskosten gem. Ziff. 1 l), 2 i), 3 k), 7 g) betragen voraussichtlich

3.342,-- DM

München den 19.6.1968

Kranzberg den 5.7.69

Lemman

**GÜNTHER IOACHIM
HERMANN**
DIPL. ING. - ARCHITEKT BDA
8 MÜNCHEN 80-715 0-2/48 008
RICHARD-STRAUSS-STRASSE 31



1. Bürgermeister