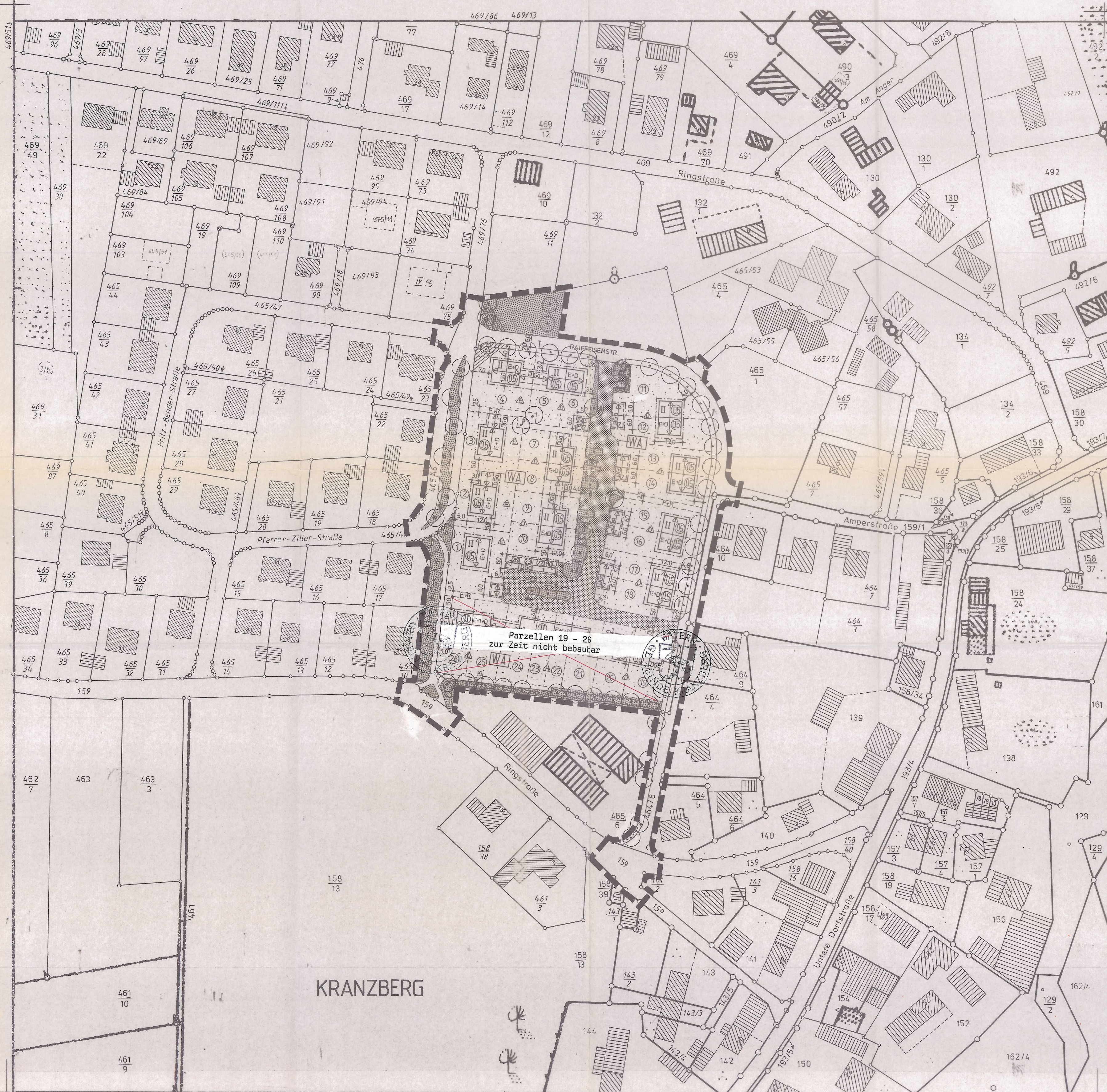




BEBAUUNGSPLAN PFARRER-ZILLER-STR./ RAIFFEISENSTRASSE GEMEINDE KRANZBERG

GEMEINDE KRANZBERG

Schredl
Schredl
1. Bürgermeister

ARCHITEKT

P. Wurm

LANDSCHAFTSARCHITEKT

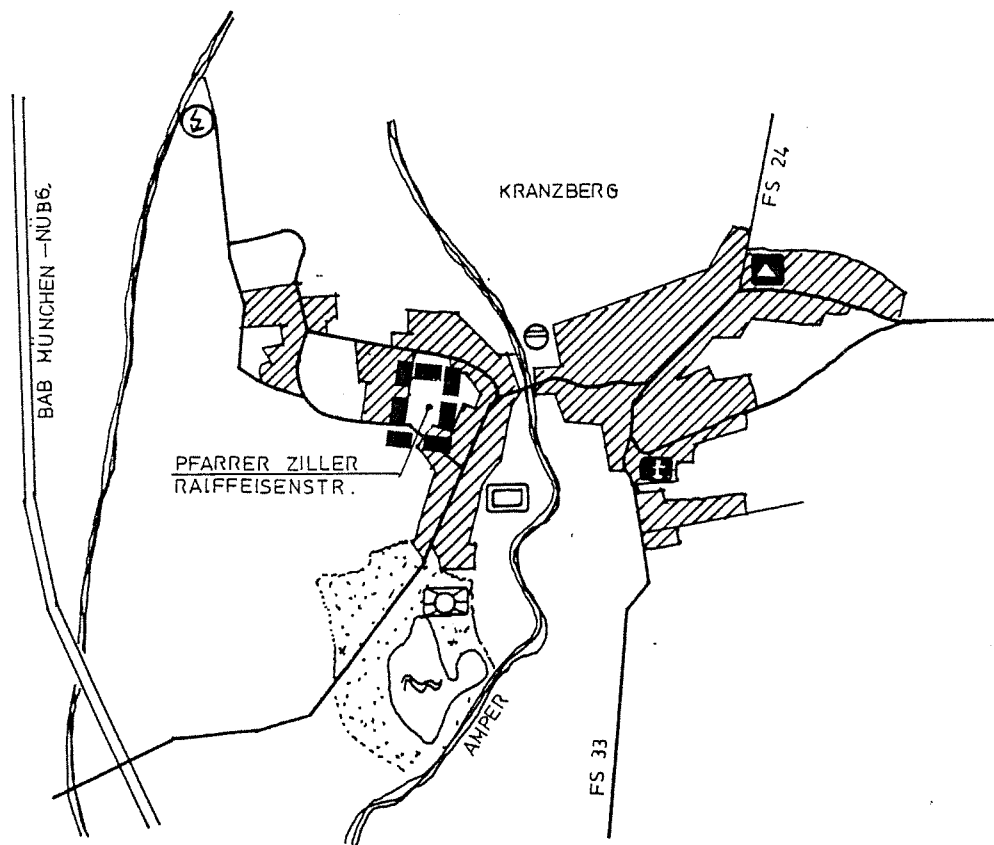
Streu Wankel

M 1:1000

DATUM 25.3.1992
GEA 02.09.92 GEA 16.11.92
GEA 02.02.93 GEA 12.05.93

B E B A U U N G S P L A N
 F Ü R D A S B A U G E B I E T
PFARRER-ZILLER-STR.

RAIFFEISENSTR.



G E M E I N D E
 L A N D K R E I S

K R A N Z B E R G
 I R R E I S I N G

M 1 : 1 0 0 0

25. 3. 92	geä. 2.2.93	
geä. 2.9.92	geä. 12.5.93	
geä. 16.11.92		

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 BAYER. BAUORDNUNG (BAYBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG
(BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 127) DER VER-
ORDNUNG ÜBER FESTSETZUNGEN IM BEBAUUNGSPLAN VOM 22.06.1961 (SVGL.
NR. 3 S.58) UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) DIESEN
BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN
GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-
PLÄNE.

1.00 F E S T S E T Z U N G E N BEBAUUNGSPLAN



GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
DER GELTUNGSBEREICH UMFABT FOLGENDE
GRUNDSTÜCKE:

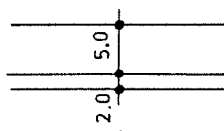
FL.NR. 465/45, TEILFLÄCHEN DER
FL.NR. 159, 159/1, 464/8, 465/1, 465/6
465/46, 465/47, 465/55.

1.10 DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN WERDEN DURCH BAU-
GRENZEN UND BAULINIEN FESTGESETZT

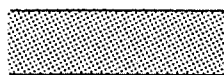
1.11 — · — · — · — · — BAUGRENZE

— · — · — · — BAULINIE

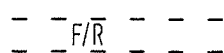
———— STRASSENBEGRENZUNGSLINIE



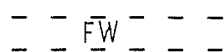
ÖFFENTLICHE STRASSENVERKEHRSFLÄCHE MIT
ANGABE DES STRASSEN- U. GEHWEGPROFILS



VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH (WOHNSTRAßE WS)
DIE DEN VOLLZUGSVORSCHRIFTEN ZUR ÄNDERUNG
DER STRASSENVERKEHRSORDNUNG ENTSPRECHEND
GESTALTET WERDEN.



FUß/RADWEG 2,5 m



FUßWEG 1,5 m

2.00 F E S T S E T Z U N G E N FÜR DIE BEBAUUNG UND EINFRIEDUNG IM BAUGEBIET

2.10 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.11 WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET GEM. § 4 BAUNUTZUNGSVER.
FÜR DIE PARZELLEN 1 - 18

2.12 DIE BAUWEISE WIRD ALS OFFENE BAUWEISE GEMÄß § 22 Abs.2 BauNVO FESTGESETZT. ES SIND NUR EINZELHÄUSER UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG.

2.20 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

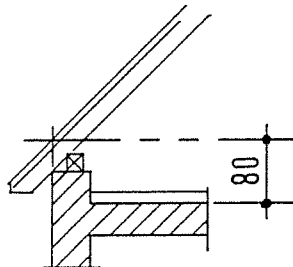
2.21 FÜR DIE ZAHL DER VOLLGESCHOSSE WERDEN FESTGESETZT:

NÖRDLICHER BEREICH:

PARZELLEN 1 - 18

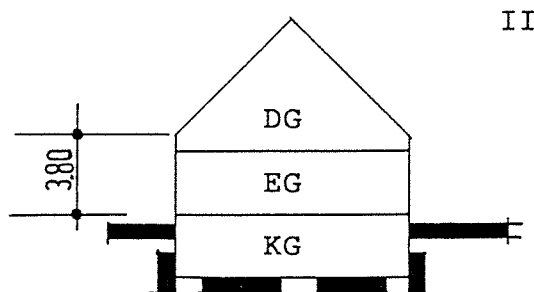
E + D

II = MAXIMAL ZWEI VOLLGESCHOSSE



KNIESTOCK VON OBERKANTE
ROHFUSSBODEN OBERSTE DECKE
BIS OBERKANTE DACHHAUT
MAX 80 cm

DIE ZULÄSSIGE WANDHÖHE ÜBER OK KELLER-ROHDECKE BIS ZUM SCHNITTPUNKT MIT DER DACHHAUT DARF IM EINGANGSBEREICH 3,80 m NICHT ÜBERSCHREITEN.



2.22 MAß DER NUTZUNG

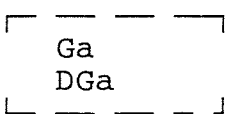
GESCHOßFLÄCHENZAHL

MAXIMAL

0.5

PARZELLEN

1 - 18

- 2.23 DIE HÖHENLAGE DES OK FERTIGFUßBODEN IM ERDGESCHOß WIRD AUF 0,2 m ÜBER OK ERSCHLIEßUNGSSTRAßE GEGENÜBER DEM JEWEILIGEM HAUSEINGANG FESTGESETZT.
- 2.24 DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN, SOWIE IM ERDGESCHOßGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.
- 2.25 DAS BAUGRUNDSTÜCK IST VOM BAUHERRN BIS OK ERSCHLIEßUNGSSTRAßE AUFZUFÜLLEN.
- 2.30 Ü B E R B A U B A R E GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN
- 2.31 DIE AUS DEM PLAN DURCH FESTSETZUNG DER ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SICH ERGEBENDEN GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH BEI EINER ÄNDERUNG DER BESTEHENDEN ODER NICHTEINHALTUNG DER VORGESCHLAGENEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN.
- 2.32 DIE GRENZABSTÄNDE DÜRFEN AUCH DANN NICHT ÜBERSCHRITTEN WERDEN, WENN GEM. ZIFF. 2.22 DIESER FESTSETZUNG EIN HÖHERES MAß DER NUTZUNG ZULÄSSIG WÄRE.
- 2.33 PRO WOHN-EINHEIT SIND 2 STELLPLÄTZE BZW. 2 GARAGENPLÄTZE ZU ERRICHTEN.
- 2.34 BEI DEN GRUNDSTÜCKEN 11 - 18 MÜSSEN GARAGEN AN DER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUSAMMENGEBAUT WERDEN.
- 2.35 FÜR DOPPELGARAGEN UND ZUSAMMENGEBAUTE GARAGEN IST EINE EINHEITLICHE DACHFORM, TRAUFGHÖHE UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN (WIE WOHNHAUS).
DER SPÄTER BAUENDE MUß SICH AN DIE BESTEHENDE GARAGE IN DACHFORM, TRAUFGHÖHE UND FASSADENGESTALTUNG ANPASSEN.
- 2.36 FÜR DAS HAUS 10 SIND 2 GARAGENPLÄTZE ZU ERRICHTEN.
- 2.37  ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE FÜR GARAGEN UND DOPPELGARAGEN, BZW. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE.
- 2.38 GARAGEN DIE UNMITTELBAR AN DAS WOHNHAUS ANGEBAUT SIND, MÜSSEN MINDESTENS 3 m HINTER DIE HAUSKANTE ZURÜCKGESETZT SEIN.

2.40 ÄUSSERE GESTALTUNG

2.41 DACHFORM: SATTELDACH (EINSCHL. GARAGEN MIT GLEICHER DACHNEIGUNG WIE WOHNHAUS)

DACHNEIGUNG: WIRD MIT 42° FESTGESETZT

DACHDECKUNG: ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT

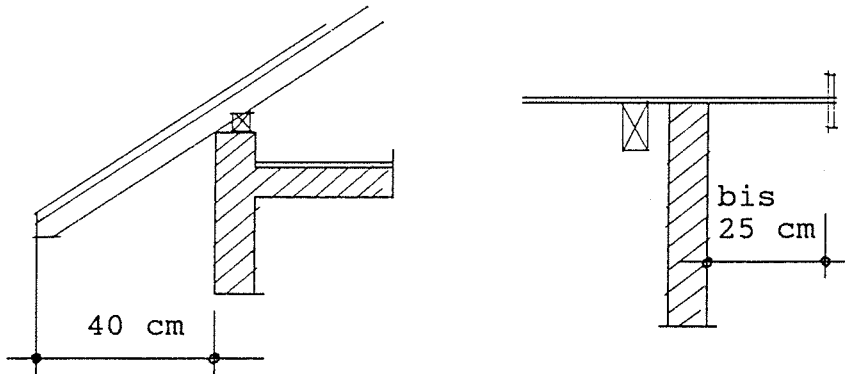
2.42  FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE FLUCHTGLEICHER FIRST BEI DOPPELHÄUSER.

2.43 DOPPELHÄUSER SIND IN DER FASSADE EINHEITLICH ZU GESTALTEN.

2.44 DIE HAUSKÖRPER SIND KLAR RECHTECKIG UND MÖGLICHST OHNE VOR UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBLIDEN.

2.45 DACHAUFBAUTEN SIND BIS ZU 1,40 m BREITE ZULÄSSIG, ZWERCHBAUTEN SIND NICHT ZULÄSSIG.

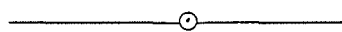
2.46 DER DACHVORSPRUNG BETRÄGT AN DER TRAUFE 40 cm, AN DER GIEBELSEITE DARF DER DACHVORSPRUNG MAXIMAL 25 cm BETRAGEN.



2.47 DIE AUSSENWÄNDE SIND WEISS ODER MIT HELLEN PASTELLTÖNEN IN HEIMISCHEM GLATTPUTZ (MIT DER KELLE ANWERFEN UND ANDRÜCKEN, GLÄTTEN MIT KLEINEM REIBBRETT, SCHLÄMMEN MIT KALKMILCH) AUSZUFÜHREN. STARK GEMUSTERTE PUTZARTEN WIE NESTER-, NOCKERL-, WÜRMER-, WELLEN- UND KEILSCHRIFT-, WABEN- UND FÄCHERPUTZ ETC. SIND UNZULÄSSIG.

2.48 HOLZVERKLEIDUNGEN IN HELLEN TÖNEN SIND ZULÄSSIG. VERKLEIDUNGEN MIT STEINPLATTEN, SPALTSTEINCHEN, ETERNITSCHIEFER UND ÄHNL., SOWIE ÖLFARBENANSTRICHE SIND UNZULÄSSIG. DIE SOCKEL SIND PUTZBÜNDIG UND IN DER SELBEN FARBE WIE DIE WAND AUSZUFÜHREN.

- 2.49 WINTERGÄRTEN KÖNNEN ZUGELASSEN WERDEN UND DÜRFEN DIE BAULINIEN UND BAUGRENZEN ÜBERSCHREITEN.
- 2.50 SOLARDÄCHER KÖNNEN AUF ANTRAG ZUGELASSEN WERDEN.
- 2.60 EINFRIEDUNGEN
- 2.61 ALS EINFRIEDUNGEN ENTLANG DER STRASSE WERDEN NUR HOLZ-LATTENZÄUNE ZUGELASSEN.
FÜR HOLZLATTENZÄUNE WIRD FESTGESETZT:
HÖHE 1,00 m ÜBER FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
STAHLSTÜTZEN ODER HOLZSTÜTZEN OHNE BETONSOCKEL AB OK FAHRBAHN BZW. GEHSTEIG.
HOLZLATTENZÄUNE MIT SENKRECHTER LATTUNG.
- 2.62 GESCHLOSSENE MAUERN ALS EINFRIEDUNG SIND NICHT ZUGELASSEN.
- 2.63 ALS SEITLICHE UND RÜCKWÄRTIGE EINFRIEDUNG WERDEN NUR MASCHENDRAHTZÄUNE MIT EINER HÖHE VON 1,00 m ÜBER DER GELÄNDEOBERFLÄCHE MIT STÜTZEN AUS EISENPROFILIEN GERINGEN QUERSCHNITTES, ZUGELASSEN, SIE DÜRFEN KEINE GRELLEN FARBANSTRICHE HABEN.
- 2.64 SICHTSCHUTZMATTEN SIND UNZULÄSSIG. TERRASSENTRENNWÄNDE SIND IN HOLZ AUSZUFÜHREN UND BIS ZU EINER HÖHE VON 2 m UND EINER TIEFE VON 3 m ZULÄSSIG.
- 2.70 DER ZULAUF IN DEN HAUSANSCHLUßSCHACHT MUß MINDESTENS 80 cm ÜBER DER KELLERSOHLLE LIEGEN.
- 2.75 DIE KELLER DER WOHNGEBÄUDE SIND BEDINGT DURCH DEN HOHEN GRUNDWASSERSTAND MIT EINER WASSERDICHTEN WANNE BIS OK-GELÄNDE AUSZUFÜHREN. SOWEIT WANDÖFFNUNGEN UNTERHALB DER NATÜRLICHEN GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGEN, SIND SIE DURCH GEEIGNETE BAUTEILE (WIE WASSERDICHT AUSZUFÜHRENDE LICHTSCHÄCHTE UND KELLERABGÄNGE) GEGEN EINDRINGEN VON GRUNDWASSER ZU SICHERN.
- 3.00 HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN



GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN



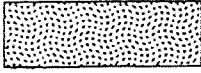
VORGESCHLAGENE NEUE GRUNDSTÜCKSTEILUNG

165/1

FLURNUMMER

12

VORLÄUFIGE TEILGRUNDSTÜCKSNUMMER



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

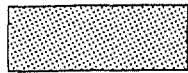


SICHTDREIECKE SIND VON JEDLICHER
BEPFLANZUNG UND ABLAGERUNG ÜBER
0,80 m HÖHE ÜBER STRASSEN OBERKANTE
FREIZUHALTEN, AUSGENOMMEN BÄUME,
DIE BIS 2,80 m AUFGEASTET SIND.

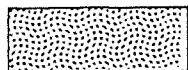
- 3.10 DURCH DIE NÄHE DES LAGERHAUSES DER RAIFFEISENBANK
FREISING/MOOSBURG SIND BEEINTRÄCHTIGUNGEN WIE LÄRM-
EMISSIONEN U.Ä. HINZUNEHMEN.
- 3.11 SÄMTLICHE BAUVORHABEN SIND VOR BEZUGSFERTIGKEIT AN DIE
ZENTRALE WASSERVERSORGUNG UND AN DIE KANALISATION ANZU-
SCHLIESSEN. ZWISCHENLÖSUNGEN WERDEN NICHT ZUGELASSEN.
DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANER-
KANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT
WERDEN.
- 3.12 DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEI-
LERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN)
ANGESCHLOSSEN.
ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE
VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABEL-
FERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH FESTLEGUNG DER
VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT,
D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT.
DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER
DER STRASSESEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER
BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.
- 3.13 DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECHN. REGELN - DVGW
ARBEITSBLATT W 331 U. 405 - AUSZUBAUEN. DER HYDRANTEN-
PLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.
- 3.14 BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOT-
WENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT AN-
LEITBAR SEIN (2. RETTUNGSWEG).

FESTSETZUNGEN FÜR DEN GRÜNORDNUNGSTEIL

4.00 FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



BEFESTIGTE FLÄCHE



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
WIESE



PRIVATE HAUSGÄRTEN



OBSTBAUM BESTAND



GROSSBAUM BESTAND



GROSSBAUM ZU PFLANZEN



FREIWACHSENDE HECKE
ZU PFLANZEN

4.10 PFLANZUNGEN IM ÖFFENTLICHEN BEREICH

BAUMPFLANZUNGEN

GROSSBÄUME



TILIA CORDATA	WINTERLINDE
PFLANZQUALIFIKATION	HOCHSTAMM St.U 18-20
	3 x v m B.
PFLANZDICHTEN	STANDORT UND STÜCKZAHL
	LT. PLAN



ACER PLATANOIDES	SPITZAHORN
PFLANZQUALIFIKATION	HOCHSTAMM St.U 18-20
	3 x v m B.
PFLANZDICHTEN	STANDORT UND STÜCKZAHL
	LT. PLAN



PRUNUS AVIUM	VOGELKIRSCH
PFLANZQUALIFIKATION	HOCHSTAMM St.U 18-20
	3 x v m B.
PFLANZDICHT	STANDORT UND STÜCKZAHL
	LT. PLAN

5.00 FESTSETZUNG DURCH TEXT

5.1 GELÄNDEAUFFÜLLUNG

5.1.1 MUTTERBODENSICHERUNG

VOR DER ZULÄSSIGEN GELÄNDEAUFFÜLLUNG IST SÄMTLICHER MUTTERBODEN ZU SICHERN ENTSPR. DIN 18 300.

5.1.2 AUFFÜLLUNG

DAS GELÄNDE IST BIS AUF DIE HÖHE DER ANGRENZENDEN BEREICHE AUFZUFÜLLEN. ZUR GELÄNDEAUFFÜLLUNG SIND NUR UNBEDENKLICHE MATERIALIEN (ERDAUSHUB, KIES) ZULÄSSIG. BAUSCHUTT, BAUSTELLENABFÄLLE ODER ÄHNLICHES MEHR IST UNZULÄSSIG. DIE AUFFÜLLUNG HAT LAGENWEISE (MAX. 50 cm) BEI ENTSPRECHENDER VERDICHTUNG ZU ERFOLGEN.

5.2 STRASSENBEGLEITGRÜN

5.2.1 STRASSENRAUM RAIFFEISENSTRASSE

ENTLANG DER ERSCHLIESSUNGSSTRASSE WERDEN ENTSPRECHEND FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN BÄUME ALS BAUMREIHE GEPFLANZT.

MINDESTPFLANZGRÖSSE: H, 3xv, m.B. 18-20

DIE BÄUME STEHEN IM GEHWEGBEREICH UND SIND IN ENTSPRECHENDE GESCHÜTZTE BAUMGRUBEN MIT EINGEBAUTER BEWÄSSERUNGS- UND DÜNGEVORRICHTUNG ZU PFLANZEN.

DER GEHWEG IST ZU PLASTERN, WOBEI IM BEREICH DER BÄUME BESONDERS WASSER- UND LUFTDURCHLÄSSIGE PFLASTERARTEN ZU VERWENDEN SIND.

5.2.2 INNERE ERSCHLIESSUNG

DAS STRASSENBEGLEITGRÜN STEHT IN ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN. MINDESTPFLANZFLÄCHENGRÖSSE PRO BAUM 10 qm. MINDESTPFLANZGRÖSSE SIEHE 5.2.1. DIE STRASSE IST ZU PFLASTERN (VERBESSERUNG DER WASSER- UND LUFTVERSORGUNG DER BÄUME).

5.3. RANDEINGRÜNUNG

IM SÜDEN ZUM RAIFFEISENLAGER HIN ERFOLGT EINE RANDEINGRÜNUNG AUS EINHEIMISCHEN GEHÖLZEN IN FORM EINER DICHTE HECKE MIT BÄUMEN ÜBERSTELLT.

MINDESTPFLANZGRÖSSE BÄUME: STBU, 3xv, m.B. 18-20

MINDESTPFLANZGRÖSSE STRÄUCHER: 2xv, o.B. 60-100

MINDESTPFLANZDICHT: 1 GEHÖLZ PRO 1,5 qm.

5.4 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

DIE HAUSGÄRTEN SIND GRUNDSÄTZLICH EINZUGRÜNEN. UNTER 6.1 FINDET SICH EINE HINWEISLISTE ÜBER DIE GEEIGNETEN PFLANZEN

5.4.1 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN

SOWEIT WIE MÖGLICH IST AUF ZÄUNE ZU VERZICHTEN. SOLLTE DIES NICHT MÖGLICH SEIN, SIND DIE ZÄUNE ZU HINTERPFLANZEN. HIERVON AUSGENOMMEN SIND DER DÖRFLICHEN UMGEBUNG ANGEPASSTE ZÄUNE AN DER STRASSESEITE. UNZULÄSSIG SIND ZÄUNE MIT DURCHGEHENDEN SOCKELFUNDAMENTEN. DIE MAX. ZAUNHÖHE IST 100 cm (SIEHE PUNKT 2.70). DIE VERWENDUNG VON NADELGEHÖLZEN (FICHTEN, THUIJEN usw) ALS HECKENPFLANZEN IST UNZULÄSSIG. DIE MAX. HECKENHÖHE (FREIWACHSENDE HECKEN) IST 200 cm. PFLANZEN MIT EINER ENDWUCHSHÖHE VON MEHR ALS 200 cm DÜRFEN NICHT NÄHER ALS 200 cm AN DIE GRENZE HERANGEPLFANZT WERDEN BZW. SIND DURCH SCHNEIDEN AUF EINER MAXIMALEN HÖHE VON 200 cm ZU HALTEN.

5.4.2 GRUNDSTÜCKSDURCHGRÜNUNG

UNVERSIEGELTE FLÄCHEN SIND GÄRTNERISCH ZU GESTALTEN. DER ANTEIL AN NADELGEHÖLZEN DARF 5 % NICHT ÜBERSCHREITEN. PRO 150 qm GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IST MIND. 1 GROSSBAUM BZW. EIN HALB- ODER HOCHSTÄMMIGER OBSTBAUM ZU PFLANZEN.

5.4.3 ALLGEMEINE GESTALTUNG

KFZ-STELLPLÄTZE UND GARAGENZUFAHREN SIND GRUNDSÄTZLICH WASSERDURCHLÄSSIG (WASSERGEBUNDENE WEGEDECKE, RASENFUGENPFLASTER, PFLASTER MIT HOHEM FUGENANTEIL) ZU GESTALTEN.

5.5 ENTWÄSSERUNG

SÄMTLICHES NIEDERSCHLAGSWASSER IST AN ORT UND STELLE ZU VERSICKERN: DIES KANN ÜBER VERSICKERUNGSTEICHE, SICKERSCHÄCHTE ODER RIGOLENVERSICKERUNGEN GESCHEHEN.

6.0 HINWEISE DURCH TEXT

6.1 PFLANZHINWEISE

DIE EINGRÜNUNG IST SPÄTESTENS MIT DER AUF DIE FERTIGSTELLUNG DES GEBÄUDES BZW. DER ERSCHLIESSUNGSMASSNAHME FOLGENDEN PFLANZPERIODE ABZUSCHLIESSEN.

AUSGEFALLENE PFLANZEN SIND UMGEHEND VOLLWERTIG ZU ERSETZEN.

DIE ANGELEGTE PFLANZUNG IST AUF DAUER ZU PFLEGEN UND ZU ERHALTEN.

EMPFOHLEN WERDEN FOLGENDE GEHÖLZARTEN:

ARTENVORSCHLAGSLISTE FÜR FREI WACHSENDE HECKEN UND PFLANZUNGEN, TEILWEISE NOCH ÜBERSCHAUBAR

- Buxus semp. var. arb.	Bux (immergrün)
- Forsythia "Spectabilis"	Forsythie
- Philadelphus coronarius	falscher Jasmin
- Spiraea nipponica	jap. Spierstrauch
- Syringa in Arten	Flieder (sehr hoch)
- Viburnum burkwoodii	Schneeball

ARTENVORSSCHLAGSLISTE FÜR FREI WACHSENDE HECKEN UND PFLANZUNGEN, ENDWUCHSHÖHE BIS ca. 150 cm.

- Deutzia kalmiiflora	Deutzie
- D. "Monte Rose"	Deutzie
- Kerria japonica	Kerrie
- Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
- Lonicera xylostrum	Geißblatt
- Phliadelphus "Erectus"	Pfeiffenstrauch
- Ribes aureum	Zierjohannisbeere
- Strauchrosen in Sorten	
- Spiraea arguta	Spierstrauch
- Weigela in Sorten	Weigelia

ALS ERGÄNZUNG UND ABWECHSLUNG SIND OBSTSTRÄUCHER WIE JOHANNISBEERE UND STACHELBEEREN GEEIGNET. AUCH FREISTEHENDE RANKGERÜSTE FÜR BROMBEEREN HABEN SICH BEWÄHRT.

EINGESTREUT IN DIE HECKENPFLANZUNGEN SOLLTEN IMMER WIEDER HEIMISCHE GROSSTRÄUCHER ORIENTIERT AN DER POTENTIELL NATÜRLICHEN VEGETATION VERWENDET WERDEN. SIE WIRD IM FOLGENDEN AUFGEFÜHRT UND DURCH GEEIGNETE ARTEN ERGÄNZT.

- Corylus avellana	Haselnuß
- Crataegus monogyna	Weißdorn
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Rhamnus catharticus	Faulbaum
- Lonicera sylostium	Heckenkirsche

- 7.3 DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 16.11.1992 WURDE MIT DER BEGRÜNDUNG GEM. § 3 ABS. 2 BauGB IN DER ZEIT VOM 7.12.92 BIS 15.1.1993 ÖFFENTLICH AUSGELEGT.



(Siegel)

KRANZBERG, den 21.6.1993

1. BÜRGERMEISTER:*Laurell*.....

- 7.4 DIE GEMEINDE KRANZBERG HAT MIT BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM 2.2.1993 DEN BEBAUUNGSPLAN GEM. § 10 BauGB IN DER FASSUNG VOM 2.2.1993 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.



(Siegel)

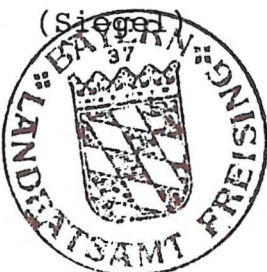
KRANZBERG, den 21.6.1993

1. BÜRGERMEISTER:*Laurell*.....

- 7.5 DIE GEMEINDE KRANZBERG HAT DEN BEBAUUNGSPLAN MIT SCHREIBEN VOM 9.2.1993 NR. GEM. § 11 BauGB DEM LANDRATSAMT ANGEZEIGT.

DAS LANDRATSAMT HAT

- () BIS ABLAUF DER GESETZLICHEN FRIST (.....)
KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND GE-
MACHT.
(X) MIT SCHREIBEN VOM 24.4.1993 ERKLÄRT, DASS ES
KEINE VERLETZUNG VON RECHTSVORSCHRIFTEN GELTEND
MACHEN WERDE.



(Siegel)

Freising, den 28.07.93

I. A.

Katzer

Katzer
Reglerungsrat

- Prunus spinosa	Schlehdorn
- Cornus sanguinea	Hartriegel
- Rose canina	Hundsrose
- Sambucus nigra	Hollunder
- Viburnum opulus	Schneeball

DIE AUSWAHL DER BÄUME SOLLTE SICH AUF EINHEIMISCHE ARTEN NACH GESCHMACK DER BAUHERRN BESCHRÄNKEN; WOBEI NADELBÄUME EIGENTLICH NICHT IN FRAGE KOMMEN.

6.2 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN BEREICHS

ÜBER DIE GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN (ERSCHLIEßUNG, ÖFFENTLICHES GRÜN) IST MIT DER UNTEREN NATURSCHUTZBEHÖRDE EINVERNEHMEN HERTZUSTELLEN. DIES GESCHIEHT SINNVOLLERWEISE IN FORM EINES ABGESTIMMTEN FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLANES.

7.0. VERFAHRENSVERMERKE

- 7.1. DER GEMEINDERAT HAT IN DER SITZUNG VOM 30.10.1990 u. 8.1.1991 DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES BESCHLOSSEN, DER AUFSTELLUNGSBESCHLUSS WURDE AM 12.12.1991 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT.



(Siegel)

KRANZBERG, den 21.6.1993

1. BÜRGERMEISTER: *L. Medl*

- 7.2. DIE BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 ABS. 1 BauGB MIT ÖFFENTLICHER DARLEGUNG UND ANHÖRUNG FÜR DEN VORENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES IN DER FASSUNG VOM 25.3.92 HAT IN DER ZEIT VOM 6.4.1992 BIS 14.5.1992 STATTEGUFUNDEN.



(Siegel)

KRANZBERG, den 21.6.1993

1. BÜRGERMEISTER: *L. Medl*

DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN ABSCHLUSS DES ANZEIGEVERFAHRENS FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN ERFOLGT AM 1.6.1993. DABEI WURDE AUF DIE RECHTSFOLGEN DER §§ 44 und 215 BauGB, SOWIE AUF DIE EINSEHBARKEIT DES BEBAUUNGSPLANES HINGEWIESEN. MIT DER BEKANNTMACHUNG TRAT DER BEBAUUNGSPLAN GEMÄSS § 12 BauGB INKRAFT:



(Siegel)

KRANZBERG, den 21.6.1993

1. BÜRGERMEISTER: ...*Schredl*...

DER ARCHITEKT:

FREISING, den 21.6.1993

P. Krumm.....

DER LANDSCHAFTSARCHITEKT:

ECHING, den ...*1.7.1993*.....

Simon W. Andros.....

GEMEINDE KRANZBERG:

KRANZBERG, DEN 21.6.1993

.....*Schredl*.....

Schredl
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN Pfarrer Ziller- / Raiffeisenstraße mit integriertem GRÜNORDNUNGSPLAN

Gemeinde Kranzberg
Landkreis Freising
Reg.-Bezirk Oberbayern

Gemeinde Kranzberg, den 21.6.1993


.....
Franz Schredl, 1. Bürgermeister

Planfertiger:
Bebauungsplan

Dipl. Ing. H.P. Wopperer, Architekt
Annenhofstr. 2, 8050 Freising

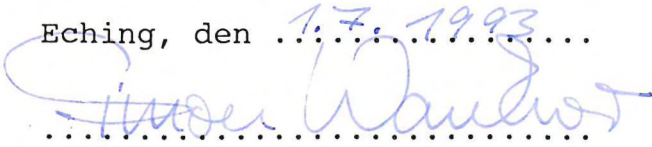
Freising, den 21.6.1993


.....
H.P. Wopperer

Planfertiger:
Grünordnungsplan integr.

Simon Wankner u. Uwe Fischer
Obere Hauptstr. 10D 8057 Eching

Eching, den 1.7.1993


.....
Simon Wankner

25.3.92
geä. 2.9.92
geä. 16.11.92
geä. 2.2.93
geä. 12.5.93

BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN

1. Zweck des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Kranzberg beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet Pfarrer Ziller- / Raiffeisenstraße um dem gestiegenen Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung nachzukommen.

2. Planerische Grundlagen

Im genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Kranzberg ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan baut auf den Vorplanungen des Arch.-Büros Wopperer, Freising auf.

3. Lage des Planungsgebietes

Das Baugebiet liegt im westlichen Bereich der Gemeinde Kranzberg. Durch den Bebauungsplan wird die bauliche Lücke zwischen dem westlichen Gemeindegebiet und dem Ortszentrum geschlossen. Begrenzt wird das Baugebiet im Westen durch die bestehende Pfarrer Ziller Straße, im Norden und Osten durch die neu erweiterte Raiffeisenstraße.

Im Süden wird das Planungsgebiet durch die bestehende Ringstraße bzw. das Lagerhaus der Raiffeisenbank Freising Moosburg abgegrenzt.

4. Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugebiet umfaßt zum großen Teil die Flur-Nr. 465/1, vollständig die Flur-Nr. 465/45 als Grünzug im Westen, sowie Teilflächen (Verkehrsflächen) folgender Flur-Nummern:

Flur-Nr. 159	(Ringstraße)
Flur-Nr. 465/6	(Lagerhaus Raiffeisenstraße)
Flur-Nr. 464/8	(Raiffeisenstraße)
Flur-Nr. 159/1	(Amperstraße)
Flur-Nr. 465/55	(ESRI)
Flur-Nr. 465/47	(Fritz-Bender-Straße)
Flur-Nr. 465/46	(Pfarrer Ziller Straße)

5. Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Baugebiet ist größtenteils eben, wobei die angrenzende Pfarrer Ziller Straße im westlichen Bereich etwas höher liegt. Baumbestand ist auf dem Baugebiet nicht vorhanden.

Bedingt durch den hohen Grundwasserstand sind die Keller bis OK Gelände wasserdicht auszuführen.

Die sonstigen notwendigen Angaben sind unter Punkt 3.0 des Grünordnungsteils aufgeführt.

6. Emissionen

Durch das im Süden des Baugebietes angrenzende Lagerhaus der Raiffeisenbank Freising Moosburg, können Lärmemissionen und ähnliches auftreten.

7. Grundkonzept und Gestaltung

Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet geplant, bestehend aus Einfamilien- und Doppelhäusern. Es entstehen 18 Wohneinheiten.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke (Fußgänger und PKW) erfolgt durch die innenliegende Wohnstraße, die im Norden und Osten in die Raiffeisenstraße mündet. Lediglich die Häuser 2 und 3 werden über die Pfarrer Ziller Straße, die Häuser 4 und 5 direkt über die Raiffeisenstraße erschlossen.

Die Häuser sind als erdgeschoßige Häuser mit ausgebautem Dach geplant (E+D, max. 2 Vollgeschoße).

Die innenliegende Wohnstraße ist als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Hier liegen die Garagen bzw. Stellplätze, die Zugänge zu den Häusern, sowie die Besucherstellplätze. Die Anzahl der geplanten Häuser deckt den Wohnbedarf von mind. 80 Personen.

8. Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Das Baugebiet ist vom Ortszentrum bzw. der Unteren Dorfstraße im Norden und Süden über die Ringstraße und Pfarrer Ziller Straße und im Osten über die Amperstraße zu erreichen.

Im nördlichen Bereich durchquert eine Fußwegverbindung von Ost nach West bzw. von der Amperstraße bis zum bestehenden Spielplatz, der sich westlich der Pfarrer Ziller Straße befindet, das Baugebiet.

Die Entfernung von der Wohnstraße des Baugebietes bis zum vorhandenen Spielplatz beträgt ca. 100 m.

Im Süden gibt es eine Fußwegverbindung vom inneren Erschließungsbereich zum Fußweg zwischen Ringstraße und Pfarrer Ziller Straße.

Kindergarten und Grundschule sind am Ort vorhanden.

9. Technische Infrastruktur

Wasserversorgung:

In den an das Baugebiet angrenzenden Straßen sind Wasserleitungen vorhanden, an die das neue Baugebiet angeschlossen werden kann. Die ausreichende Versorgung kann bei entsprechendem Ausbau als gewährleistet angesehen werden.

Ein Wasserschutzgebiet wird durch die Planung nicht berührt.

Abwasserbeseitigung:

Das anfallende Schmutzwasser wird über bereits vorhandene Schmutzwasserkanäle der vorhandenen Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde Kranzberg zugeführt.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den einzelnen Grundstücken versickert.

Stromversorgung:

Das neue Baugebiet ist an das öffentliche Versorgungsnetz anzuschließen. Die Versorgung kann bei entsprechendem Ausbau als sichergestellt angesehen werden.

Erdgasversorgung:

Ein Erdgasleitungsnetz ist nicht vorhanden.

10. Flächenanteile

Private Flächen	1.2267 ha = 60,8 %
Öffentliche Flächen (Straßen, Wege, Grünflächen)	0.7898 ha = 39,2 %
Brutto Baugebiet:	2.0165 ha = 100 %

BEGRÜNDUNG GRÜNORDNUNGSPLAN integr.

1.0 Anlaß der Planung

Die Gemeinde Kranzberg beabsichtigt, in dem links der Amper in der Amperaue gelegenen Teil Kranzbergs ein Wohngebiet auszuweisen. Ein entsprechender Bebauungsplan ist in Aufstellung. Als integraler Bestandteil dieses Bebauungsplanes wird der hier vorliegende bzw. zu begründende Grünordnungsplan erarbeitet. Dieser soll angesichts der empfindlichen Lage des Bebauungsplangebietes den Belangen des Natur- und Landschaftsschutz zu angemessener Geltung verhelfen.

2.0 Lage des Planungsgebietes / Geltungsbereich

Die hierfür notwendigen Angaben sind im Bebauungsplanteil hinreichend dargestellt. Deshalb wird hier auf eine nochmalige Darstellung verzichtet.

3.0 Naturräumliche Voraussetzungen

3.1 Geologie

Die Planung ist für das neue Wohngebiet beansprucht Gelände mit kiesigem Untergrund, der als Erosionsmaterial aus den Alpen antransportiert wurde, mit schwacher bis mittlerer Humusauflage.

3.2 Hydrologie

Die Flächen des künftigen Wohngebietes weisen relativ hohe Grundwasserstände aus. Mit Wasserständen bis in den Kellerbereich muß gerechnet werden. Die Sickerhältnisse sind gut, sodaß ein Versickern der Niederschläge an Ort und Stelle möglich ist.

3.3 Böden

Es handelt sich um Auenböden durchschnittlicher Ertragsfähigkeit. Auf den Kiesschotterflächen ist die Humusauflage von geringer Mächtigkeit, was die Ertragsfähigkeit nachteilig beeinflusst.

3.4 Morphologie

Das Gelände liegt eingetieft mitten in bestehender Bebauung. Die Art der umgebenden Bebauung legt nahe, daß deren Höhenlage in der Hauptsache durch Auffüllung zustande kam. Eine Höhenangleichung des neuen Geländes nach Sicherung des Mutterbodens liegt nahe.

3.5 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, im regionalen Grünzug Amperaue und im entsprechenden Landschaftsschutzgebiet. Entsprechendes Augenmerk wird auf die Belange der Gründordnung gelegt.

3.6 Reale Vegetation

Außer den im Plan eingetragenen zu erhaltenden Gehölzen weist das Planungsgebiet keine schützenswerte Vegetation auf. Das eigentliche Baugebiet ist eine junge Ackerbrache, auf der auf kleinen Teilflächen kleine spontane Gemüsebeete eingerichtet wurden.

3.7 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ist der Erlen-Eschen-Auwald.

3.8 Landschaftsbild

Das neue Baugebiet liegt mitten in dem in der Amperaue entstandenen Teil Kranzbergs. Es hat einen beeindruckenden Blick auf die bewaldeten Steilabbrüche der Amperleiten nach Osten. Die übrigen drei Richtungen haben keinen Einfluß auf das Baugebiet, da die vorhandene Bebauung ausreicht, den Blick auf das landschaftliche Umfeld zu unterbinden. Entsprechend dieser Situation ist von dem Baugebiet kein negativer Einfluß auf das Gesamtlandschaftsbild zu erwarten.

4.0 Planungskonzept

Der vorliegende Bebauungsplan überplant eine innerörtliche Grünfläche (Ackerfläche bzw. -brache), die bisher eine gewisse Rolle als Grünverbindung in Nord/Süd-Richtung innehatte. Ziel der Planung ist es deshalb, gerade diese Beziehung auch nach der abgeschlossenen Bebauung noch spürbar zu machen. Dazu wird besonderes Augenmerk auf die Einrichtung von Grünelementen, die dieser Richtung folgen, gelegt.

Darüberhinaus wird versucht, die Situierung der Häuser, die jeweils so nahe wie möglich an der Erschließungsstraße erfolgt, möglichst große zusammenhängende Gartenräume zu schaffen, die dann ihrerseits als Grünzug erlebbar werden.

Entscheidend wird sein, inwieweit es gelingt, diesen Planungsansatz nach Norden in Form von gesicherten Grünzügen fortzusetzen.

Für die Auswahl der empfohlenen Gehölzen eignet sich die pot. nat. Vegetation nur bedingt. Die notwendige Auffüllung und das sich ergebende innerörtliche Kleinklima verändern den Standort zu nachhaltig. Ziel ist deshelb, zumindest einen höheren Anteil einheimischer Wildgehölze zu Pflanzen.

5.0 Grünordnerische Maßnahmen

5.1 Geländeauffüllung

Das Gelände kann im Lauf der Baumaßnahmen in der Höhe an die Umgebung angeglichen werden. Dazu werden Auffüllungen bis zu einer Höhe von ca. 40 bis ca. 150 cm notwendig. Die Auffüllung kann erst nach einer Sicherung des anstehenden Mutterbodens aus unbedenklichem, standfestem Material erfolgen.

5.2 Erschließung

Die Pfarrer-Ziller-Str. bleibt so wie bestehend, erhalten. Der Obstbaumbestand an dem Verbindungsweg Ringstraße - Pfarrer-Ziller-Str. wird verdichtet. Die Raiffeisenstraße erhält eine Baumreihe im öffentlichen Gehwegbereich. Versiegelung wird so weit wie möglich vermieden.

5.3 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen werden zum Aufbau einer leistungsfähigen Großgrünstruktur genutzt. Wenn nicht anders möglich, werden die Bäume auch im gepflasterten Bereich untergebracht.

5.4 Private Grünflächen

Festsetzungen durch Planzeichen erfolgen hier nicht, um möglichst wenig in die private Planung einzugreifen. Textlich wird sichergestellt, daß ein gestalterischer und ökologischer Mindeststandard erreicht wird.

5.5 Grundwasser / Entwässerung

Die durch den Siedlungsbau verursachte Versiegelung und deren Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung werden dadurch gemildert, daß sämtliches Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes versickert wird.

5.6 Lage der Gebäude

Die Häuser werden möglichst nahe an die Erschließungsstraßen gerückt, um möglichst große zusammenhängende Gartengrundstücke zu erhalten.

6.0 Schlußbemerkung

Der vorliegende Bebauungsplan samt seinem Gründordnungsplan versucht ein Bindeglied zu sein zwischen der alten Bebauung im Osten und dem bestehenden Neubaugebiet im Westen. Gleichzeitig erhält es mit seiner Organisation (Verkehrsberuhigung, deutliche Grünstrukturen) einen eigenständigen Grundcharakter. Sollte es gelingen, die Einzelbaumaßnahmen einigermaßen niveauvoll umzusetzen, kann eine Siedlung mit hohem Identifikationspotential entstehen.