

Einbeziehungssatzung "Giesenbach Süd"

zur Festlegung und Abrundung des bebauten Gebiets im Außenbereich
als einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Präambel

Die Gemeinde Kranzberg beschließt aufgrund

- des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die

Einbeziehungssatzung "Giesenbach Süd"
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- § 1 **Gegenstand**
- § 2 **Abrundung**
- § 3 **Räumlicher Geltungsbereich**
- § 4 **Bauliche Nutzung**
- § 5 **Örtliche Bauvorschriften**
- § 6 **Hinweise durch Planzeichen und Text**
- § 7 **Ordnungswidrigkeiten**
- § 8 **Inkrafttreten**

Der Satzung ist eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB und Eingriffsregelung
in der Bauleitplanung beigelegt.

§ 1 Gegenstand

Das im Außenbereich liegende Plangebiet „Giesenbach Süd“ im Ortsteil Giesenbach, wird als
ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB festgelegt.

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Giesenbach wird durch folgendes
Außenbereichsgrundstück abgerundet: Fl.-Nr. 1129/2 der Gemarkung Gremertshausen.
Die Erschließung erfolgt über den an die Kreisstraße - Kr FS 33 - angebundenes öffentlichen
Weg mit der Fl.-Nr. 1129/1 der Gemarkung Gremertshausen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Giesenbach (Gemarkung
Gremertshausen), sind im Lageplan vom 02.08.2024 dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

 räumlicher Geltungsbereich der Satzung



§ 4 Bauliche Nutzung

Für die bauliche Nutzung, der im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung liegenden Grundstücke,
werden aufgrund von § 34 Abs. 4 und Abs. 5 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 und 2 BauGB
folgende einzelne planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 GRZ 0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl
- 1.2 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 1.3 WH 6,5 Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 1.4 SD/WD Es sind nur Sattel- und Walmdächer bis zu einer maximalen Dachneigung
von 28° zulässig.
- 1.5 +453,15 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen
in Meter über Normalhöhennull
- 1.6 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die
Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Rohfußboden Erdgeschoss.
Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal
25 cm über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe
wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.




2. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 6 BauGB)

- 2.1  nur Einzelhaus zulässig
- 2.2 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Parzelle
- 2.3  Baugrenze



3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)


- 3.1 Nebenanlagen
Diese sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Umgrenzung von
Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig. Von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Flächen
ist ein Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Die Fläche darf in Summe max. 40 m² betragen,
ihre Höhe max. 2,5 m.
- 3.2 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der Flächen
für Stellplätze und Garagen nach § 4 Punkt 2 dieser Satzung zulässig. Zusätzlich ist ein
nicht überdachter Stellplatz außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Stellplätze
und Garagen zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Umgrenzungen von Flächen für Garagen und Stellplätze
- 4.3  Einfahrtbereich

5. Grünordnung

- 5.1  Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingerünung
- 5.2  Neupflanzung von Bäumen
(Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung,
vom dargestellten Standort kann bis 5 m abgewichen werden)
- H autochthone, standortgerechter Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung
(Großbaum - mittelgroßer Baum)
Mindestpflanzqualität jeweils: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen,
Stammumfang mind. 16-18 cm
- O autochthone Obstbaum in lokaltypischer Sorte mit geringer Anfälligkeit
gegen Feuerbrand
Mindestpflanzqualität jeweils: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen,
Stammumfang mind. 12-14 cm

- 5.3  Anpflanzungen von Strauchhecken
Zulässige Artenfestsetzung in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation,
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus nigra (Holunder)
Die Ortsrandeingerünung ist über die gesamte Länge derart zu bepflanzen.
Pflanzdichte: 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,0 x 1,5 m
Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, 60-100 cm
autochthones Pflanzmaterial (Produktionsraum 8 Alpen/Alpenvorland)

- 5.4 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme
der jeweiligen Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.
Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung
entsprechend zu pflegen. Nach Herstellung der Pflanzung ist der zuständigen
unteren Naturschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen. Zudem ist ein Nachweis beizufügen,
welcher die autochthone Herkunft bestätigt.
Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- 5.5 Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche
Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die gegenständliche Planung im Umfang von
720 Wertpunkten wird über das private Ökokonto auf Fl.Nr. 1082 Gemarkung
Gremertshausen nachgewiesen. Mit Rechtsgültigkeit der Satzung ist die Ökokontofläche
dem Vorhaben zuzuweisen und entsprechend an die untere Naturschutzbehörde zur
vollständigen Erfassung zu melden.

§ 5 Örtliche Bauvorschriften

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken im räumlichen Geltungsbereich
dieser Satzung werden nach § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 Abs.1 BayBO
folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Dachgestaltung

Es sind nur rote oder rotbraune Dacheindeckungen zulässig. Dächer von Nebenanlagen sind in anderer
Dachform- und -deckung zulässig. Flachdächer sind nur als begrüntes Flachdach zulässig.

2. Fassadengestaltung

Es sind nur helle Fassaden zulässig. Dunkle Fassadenmaterialien - ausgenommen zur Nutzung solarer
Strahlungsenergie (z. B. zur Wärmegewinnung) - sind nicht zulässig.




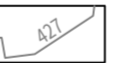
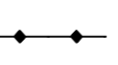

3. Außengestaltung

Stellplätze, Zufahrten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Nr. 5 BayBO)
Zufahrten und offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

4. Terrassen und Balkone

Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 3,0 m überschreiten. Die Gesamtlänge von
Balkonen und Terrassen darf 40 % der Länge der Außenwand nicht überschreiten.

§ 6 Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1.  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2. z.B. 1059 Flurstücksnummer
- 3.  Gebäudevorschlag mit Firstrichtung und Garage
- 4.  bestehendes Gebäude
- 5.  Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 6.  bestehende Freileitung Niederspannung (zu verlegen)
- 7.  Anbauverbotszone nach Art. 23 Abs 1 Satz 1 Nr. 2 BayStrWG
- 8. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige
Differenzen auszugleichen.
- 9. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodenkennmerkmale unterliegen
nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
- 10. Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird empfohlen, als Auffüllmaterial schadstoffreies
Material (z. B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) zu verwenden. Wir möchten darauf hinweisen, dass
seit 01.08.2023 die Ersatzbaustoffverordnung gilt, die hinsichtlich des Einbaus von
mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten ist. Belastetes
Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen
am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.
- 11. Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind im wasserrechtlichen
Verfahren beim Landratsamt Freising zu beantragen.
- 12. Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt. Sollten im weiteren
Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das
Wasserwirtschaftsamt München und das Landratsamt Freising zu informieren.

- 13. Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen
Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an
Wochenenden zu rechnen.
- 14. Die Sichtfelder im Einmündungsbereich der Gemeindestraße in die Kreisstraße sind
von jeglicher Bebauung/Bepflanzung freizuhalten.



§ 7 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 BayBO handelt, wer den einzelnen Festsetzungen nach
§ 4 und den örtlichen Bauvorschriften nach § 5 dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.10.2023 den Aufstellungsbeschluss zur
Einbeziehungssatzung "Giesenbach Süd" in Gremertshausen im vereinfachten Verfahren
(§ 34 Abs. 6 i.V.m § 13 BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.01.2025 ortsüblich
bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom 05.11.2024 wurde mit der Begründung gemäß
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.02.2025 bis 06.03.2025 öffentlich
ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 28.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht und
es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist
vorgebracht werden können und, dass die Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren ohne
Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).
- Zum Entwurf der Satzung in der Fassung vom 05.11.2024 wurden die Behörden und Träger
öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom
05.02.2025 bis 06.03.2025 beteiligt.
- Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung "Giesenbach Süd" in Gremertshausen in der
Fassung vom 06.05.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB und § 4a Abs. 3 erneut in der Zeit
vom 21.05.2025 bis 21.06.2025 beteiligt.
- Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.02.2026 die Satzung
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 01.07.2025 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt
Gemeinde Kranzberg, 11.03.2026 
(Hermann Hammerl, 1. Bürgermeister)
- Der Satzungsbeschluss vom 10.02.2026 wurde am 11.02.2026 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
ortsüblich bekannt gemacht. Die Satzung und die Begründung werden seit diesem Tag zu den
üblichen Dienstzeiten im Bauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt
wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.
Gemeinde Kranzberg, 11.03.2026 
(Hermann Hammerl, 1. Bürgermeister)




Gemeinde Kranzberg

Einbeziehungssatzung "Giesenbach Süd"



ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 01.07.2025

SATZUNG
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE GMBH
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

Lageplan, M 1:1.000 vom 02.08.2024
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

