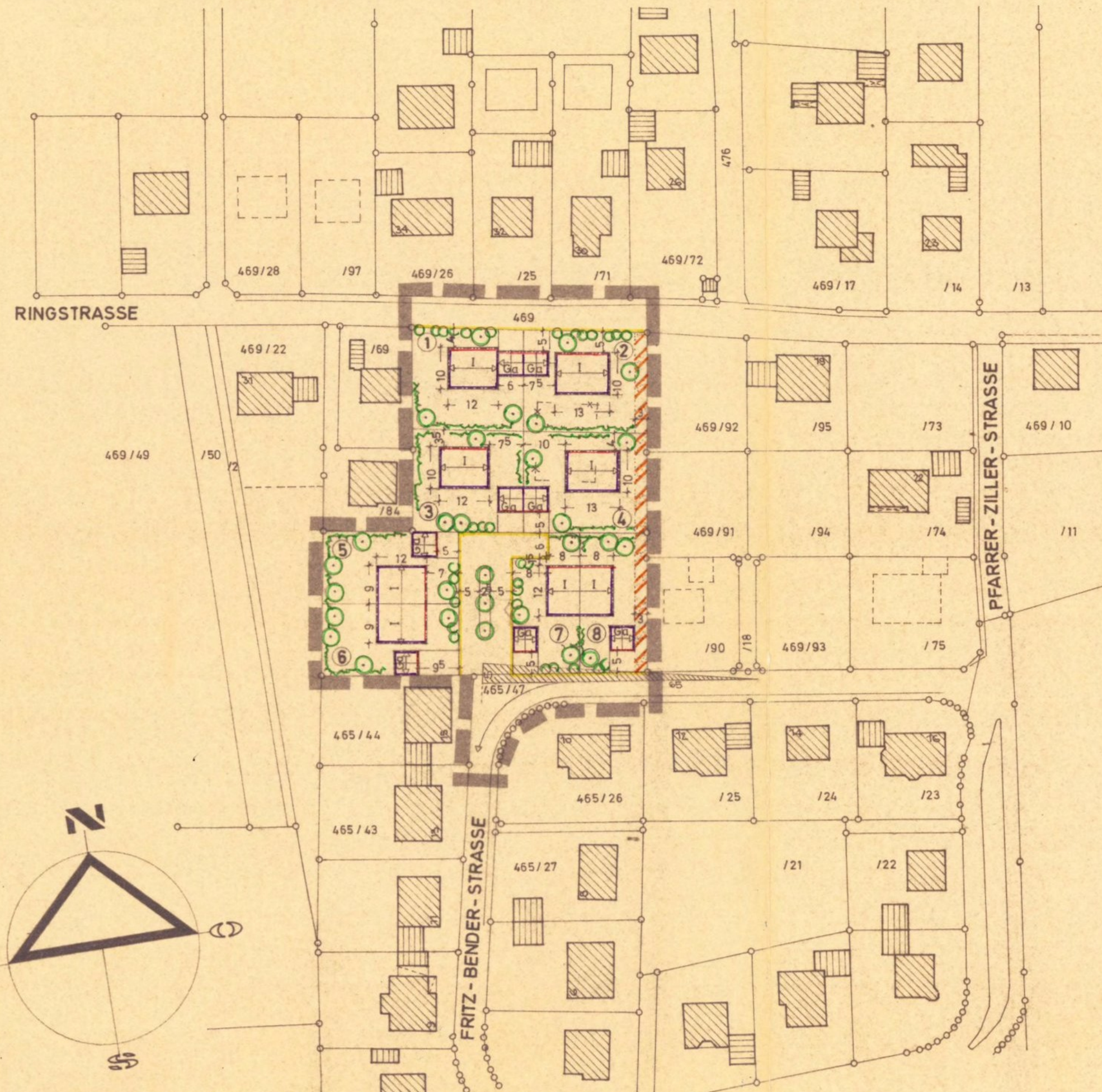


BEBAUUNGSPLAN

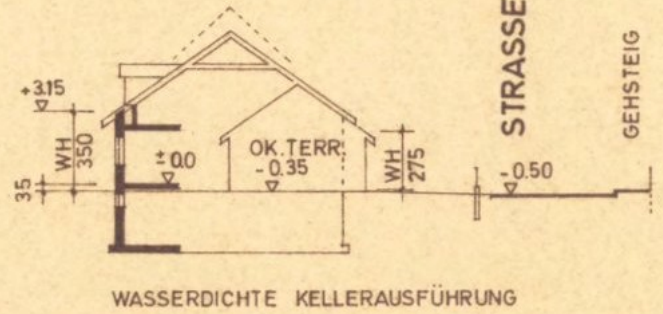


LAGEPLAN IM M 1 : 1000

KRANZBERG LINKS DER AMPER BAUHOFGEBIET

WOHNHAUS MIT GARAGE:

DACHNEIGUNG: 35° bis 42°
DACHDECKUNG: ZIEGEL oder BETONDACHSTEINE, HELLROT
DACHÜBERSTAND: ORTGANG min. 25 cm
TRAUFE min. 55 cm



SYSTEMSCHNITT M: 1 / 333

VORENTWURF

FREISING, 20. 2. 1989

ENTWURF

FREISING, 30. 3. 1989

GEÄNDERT

FREISING, 15. 7. 1989

PLANUNG

ARCHITEKTURBÜRO
WILLY EISEN
DIPL.-ING. FH, ARCHITEKT BAY AK 11 150
FABRIKSTR. 2, 8050 FREISING T. 08151/13811
W. Eisen

Die Gemeinde Kranzberg im Landkreis Freising erläßt aufgrund der §§ 2 (1), 9 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 Abs. 3 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) und der Planzeichenverordnung v. 30.7.1981 (BGBl. I Seite 883) diesen Bebauungsplan als

Satzung

1.00 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.10 Geltungsbereich:

1.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.12 Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücksnr. 469/19 und Teilflächen der Flurnr. 469 + 465/47

1.20 Art der baulichen Nutzung:

1.21 WA Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet, gem. § 4 Bau NVO, festgesetzt.

1.30 Maß der baulichen Nutzung:

1.31 GRZ 0,20 Grundflächenzahl für Gebäude mit 1 Vollgeschoß = 0,20

GFZ 0,40 Geschößflächenzahl für Gebäude mit 1 Vollgeschoß = 0,40

1.32 Die Zahl der Vollgeschoße ist zwingend festgesetzt.

I Ein Vollgeschoß (Erdgeschoß mit ausgebautem Dachgeschoß) bzw. zwei Vollgeschoße bei Dachneigung über 40°

1.40 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen:

1.41 Die Bauweise wird als offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

1.42 Baulinie

Baugrenze

1.43 Die aus dem Plan durch Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen sich ergebenden Grenzabstände dürfen nicht unterschritten werden.

1.44 Garagen-Standort wie im Bebauungsplan festgelegt, mit mind. 5 m Stauraum, beginnend ab der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.45 Bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen überdacht sein.

1.50 Stellung der baulichen Anlagen:

1.51 Firstrichtung der Gebäude

1.52 WH Wand- und Sockelhöhen sh. Systemschnitt A - A

1.60 Äußere Gestaltung:

1.61 Dachform: Satteldach

Dachneigung: 35° bis 42°

1.62 Garagen erhalten Satteldächer in der Neigung des dazugehörigen Wohngebäudes.

1.63 Dachüberstand: Ortgang min. 25 cm

Traufe min. 55 cm

1.64 Dachdeckung: Ziegel oder Betondachsteine, Farbe hellrot.

1.65 Dachflächenfenster sind zugelassen.

1.66 Dachgauben sind den ortsüblichen Gaubenformen anzupassen. Gaubenbreite max. 1,50 m.

1.67 Außenmauern sind zu verputzen.

Holzverkleidungen sind zugelassen.

1.68 Unzulässig an den Fassadenwänden sind Wandmalereien und Steinzeugverkleidungen aller Art, Asbestzementplatten, Geländerbrüstungen aus Skobalit o.ä.

1.69 Sichtbetonteile dürfen nur als gliedernde Elemente in Ausnahmefällen gezeigt werden.

1.70 Einfriedung:

1.71 Entlang der Verkehrsfläche Holzzaun oder Maschendrahtzaun mit hinterpflanzter Hecke, h = 80 cm + 30 cm Betonsokkel, insges. 1,10 m ab OK Randstein bzw. Gehweg.

1.72 Im Bereich der Sichtdreiecke Zaunhöhe insges. max. 1,00 m.

1.73 Zwischen den Grundstücken Maschendrahtzaun h = 1,00 m.

1.74 Die Errichtung von Zäunen ist nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch Leistensteine als Abschluß zur Verkehrsfläche.

1.75 Die Errichtung von Mauern ist unzulässig. Ausgenommen sind die Anlagen zur Aufnahme beweglicher Abfallbehälter.

1.76 Die seitlichen Pfosten für Tore und Türen können gemauert oder in Sichtbeton (Holzkonstr.) errichtet werden.

1.77 Die Anbringung von Sichtschutzmatten und Werbeanlagen an den Zäunen ist unzulässig.

1.80 Verkehrs- und Versorgungsflächen:

1.81 Begrenzung öffentl. Verkehrsflächen

1.82 Nicht überbaubare Grundstücksfläche mit Grunddienstbarkeits-eintragung (Regenwasserkanal)

1.90 Sonstige Festsetzungen:

1.91 Die Keller der Wohngebäude sind mit einer wasserdichten Wanne 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.

1.92 Massangabe in Metern

1.93 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 0,80m Höhe, gemessen ab OK Strasse freizuhalten.

1.94 Der Bebauungsplan beinhaltet folgende Grünordnung.

2.00 Grünordnung:

2.01 Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum bodenständiger Art zu pflanzen. Durch Planzeichen festgesetzte Bäume werden dabei angerechnet.

2.02 Einfriedungen entlang der öffentl. Verkehrsflächen sind zu hinterpflanzen. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden. Fremdländische Gehölze und Nadelhecken (Thuja, Zypressen und dergl.) sind nicht zugelassen.

2.03 Die festgesetzte Bepflanzung muß ein Jahr nach Bezugsfertigkeit erfolgt sein.

2.04 Zu pflanzender Einzelbaum - Esche, Ulme, Stieleiche, Bergahorn, Sommerlinde, Birke, Feldahorn, Schwarzerle, Eberesche, Salweide, Traubenkirsche, Hainbuche, Obstbäume (Hoch- und Halbstammbst)

2.05 Zu pflanzender Strauchgürtel mit heimischen Arten - Weissdorn, Schlehe, Pfaffenhütchen, Liguster, Hartriegel, Schneeball, Heckenkirsche, Hasel.

2.06 Hinterpflanzte Hecke wie 2.05

3.00 Hinweise:

3.01 Grundstücksgrenze mit Grenzstein

3.02 Aufgehobene alte Grundstücksgrenze (Vorschlag)

3.03 z.B. 469/19 Flurstücksnummer

3.04 vorhand. Hauptgebäude

3.05 vorhand. Nebengebäude

3.05 Die einzelnen Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentr. Wasserversorg. Anlage, Abwasserbeseitigungsanl. u.a.d. Stromversorgungsanlage anzuschließen.

3.06 Die Kabelverteilerschränke der Isar-Amper-Werke Dachau auf den Privatgrundstücken sind vorderseitig bündig mit dem Zaun an der Verkehrsfläche zu setzen.

4.00 Verfahrensvermerke:

4.01 Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 7.3.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 23.3.1989 ortsüblich bekannt gemacht.



Kranzberg, den 15.12.1989
..... *Schredl*
Schredl
1. Bürgermeister

4.02 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.3.1989, hat mit dem Erörterungstermin in der Zeit vom 8.5.1989 bis 16.6.1989 stattgefunden.



Kranzberg, den 15.12.1989
..... *Schredl*
1. Bürgermstr. Schredl

4.03 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 15.7.1989 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 22.8.89 bis 2.10.89 öffentlich ausgelegt.



Kranzberg, den 15.12.1989
..... *Schredl*
1. Bürgermstr. Schredl

4.04 Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 3.10.89 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 15.7.89 als Satzung beschlossen.



Kranzberg, den 15.12.1989
..... *Schredl*
1. Bürgermstr. Schredl

4.05 Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Freising mit Schreiben vom 5.10.1989, zugestellt am, gem. § 11 BauGB angezeigt.

Das Landratsamt hat () bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist (.....) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

(X) mit Schreiben vom 2.11.1989 erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften feststellen kann.

Freising, den 19. Dez. 1989
.....
Dr. Koppel
Oberregierungsrat

4.06 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für den Bebauungsplan wurde am 8.11.1989 gem. § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 12 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3-5 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.



Kranzberg, den 15.12.1989
..... *Schredl*
1. Bürgermstr. Schredl

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse:

eben

2. Vorhandener Baumbestand:

keiner

3. Bodenbeschaffenheit:

30 cm Humus, danach Kies mit Lehmantteilen

4. Max. Höhenunterschied: 0,30 m

5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: 0,5-1,0 m

6. Erforderliche Maßnahmen zur Erzielung eines tragfähigen und trockenen Baugrundes:

Nach Humus, und Lehlabtrag, flächenverdichtende Grubenkiesauf-
füllung, Kellergeschoß mit Abdichtung gegen drückendes Wasser
(DIN 18.336)

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: -

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 BaunutzungsVO) wie folgt festgesetzt:

Besondere Art der baulichen Nutzung	Bruttofläche ha	Flurstücksnummern (TF = Teilflächen)
Allgem. Wohngebiet	0,6127	469/19 TF 469, TF 465/47

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	0,6127	ha, = 100 v. H.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	0,0917	ha, = 15 v. H.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie		
a) Zufahrts- mit Grünfläche	0,0479	ha, = 7,8 v. H.
b)		ha, = v. H.
c)		ha, = v. H.
d)		ha, = v. H.
Netto-Wohngebiet	0,4731	ha, = 77,2 v. H.

3. Es wurden 8 Parzellen mit 8 Wohngebäuden und etwa 8 Wohneinheiten, 16 Garagen,
- Pkw-Stellplätzen und - Kinderspielplätzen ausgewiesen.

4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 30-35 Einwohner mit 8 volksschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Ring -Straßen.

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt 200 m.

Straßenprofile und Konstruktion:

Asphaltstraße $b = 5,50$ m, einseit. Gehsteig $b = 2,50$ m

Kostenträger: 10 v. H. die Gemeinde

90 v. H. Käufer

2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch ~~Brunn~~- Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des/der

Zweckverbandes Freising-Süd, Neufahrn

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene - geplante - Wasserversorgungsanlage in _____ m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Wasserversorgungsanlage wird erforderlich durch -

Kostenträger: Grundeigentümer

3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ~~Einzelkläranlagen~~ - Sammelkläranlage mit ~~Verstärkungsrohr x Untergewind~~

~~Verleitung~~ - Ableitung in den 1000 m entfernten Vorfluter (Bezeichnung): Amper

Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

~~abflußlose Grube x als Übergangslösung x als Dauerlösung x Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage~~
~~des/des x~~

Nächste Anschlußmöglichkeit an den - geplanten - vorhandenen - Kanal in _____ m Entfernung.

Eine - Änderung - Erweiterung - der bestehenden Abwasserbeseitigungsanlage wird erforderlich durch -

Kostenträger: Grundeigentümer

4. Strom:

Die Stromversorgung erfolgt durch Isar-Amper-Werke AG

mittels ~~Verkabelung~~ ~~Deckständeranschluß~~. Eine neue Trafo-Station wird ~~- nicht - erforderlich und ist nicht einge-~~

~~plant~~ 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 Landkreis Freising

7. Die Erschließungsanlagen werden ~~- in einem Zug - in folgenden Abschnitten -~~ ausgeführt:

8. Die Erschließung wird ~~- von der Gemeinde durchgeführt - durch Verträge mit den Überträgern.~~

¹⁾ mindestens 10 v. H.

G. Herstellungskosten (überschlägige Ermittlung)

1. Straßen, Wege, Plätze

- a) Fahrbahn 479 qm à 150,-- DM
- b) Wege _____ qm à _____ DM
- c) Plätze _____ qm à _____ DM
- d) Gehsteige in a) enth. qm à _____ DM
- e) Randsteine ^{Beton}_{Granit} in a) enth. lfm à _____ DM
- f) Straßenleuchten 3 Stck. à 1.500,-- DM
- g) Grunderwerb _____ qm à _____ DM
- h) _____ à _____ DM
- i) _____ à _____ DM
- k) Herstellungskosten gem. Ziff. 1a) - i) abzüglich 60 v. H.¹⁾
Kostenanteil der Gemeinde in Höhe von DM 30.540,--

l) Die jährlichen Unterhaltungskosten aus den Anlagen gem. Ziff. 1a) - i) betragen _____ DM für die Gemeinde voraussichtlich _____ DM

Summe der Straßen, Wege, Plätze:

2. Wasserversorgung

- a) Hauptstrang 40 lfm à 170,-- DM
- b) Hausanschlüsse 100 lfm à 150,-- DM
- c) Hydranten 1 Stck. à 800,-- DM
- d) _____ à _____ DM
- e) _____ à _____ DM
- f) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Wasserversorgungsanlage durch _____

g) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung - pro Anschluß _____ DM ergibt bei _____ Anschlüssen

h) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich _____

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

Summe der Wasserversorgung:

3. Abwasserbeseitigung (Misch - Trenn - System)

- a) Hauptsammler (Schmutzw.) 40 lfm à 350,-- DM
- b) Hauptsammler (Regenw.) 40 lfm à 250,-- DM
- c) Drainage _____ lfm à _____ DM
- d) Hausanschlüsse Stck. 8 lfm à 200,-- DM
- e) _____ à _____ DM
- f) _____ à _____ DM

g) Änderung oder Erweiterung der bestehenden Zentralanlage durch _____

h) Anschlußgebühr - lt. Satzung - durch Umlegung - pro Anschluß 3200,-- DM ergibt bei 8 Anschlüssen

i) Sonstige Leistungen der Anschließer, nämlich _____

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

Summe der Abwasserbeseitigung:

Kosten DM	Einnahmen DM
71.850,--	
4.500,--	
	45.810,--
76.350,--	45.810,--
6.800,--	
15.000,--	
800,--	
22.600,--	-
14.000,--	
10.000,--	
1.600,--	
	25.600,--
25.600,--	25.600,--

¹⁾ mindestens 10 v. H., diese Kosten sind nicht auf Dritte abwälzbar.

