

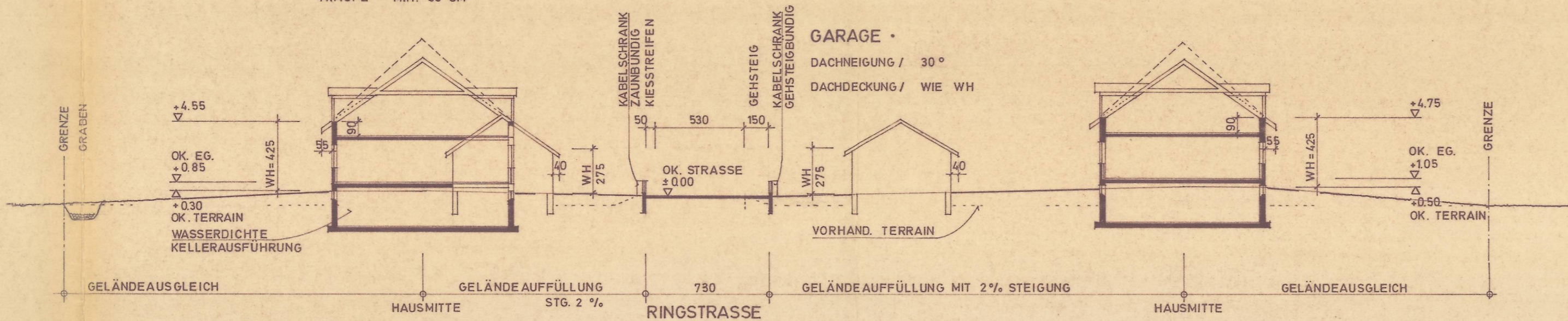
BEBAUUNGSPLAN KRANZBERG LINKS DER AMPER WEST

FREISING, DEN 1. 9. 1986
GEÄNDERT 4. 3. 1987
GEÄNDERT 1. 6. 1987
ERGÄNZT U. GEÄ. 15. 2. 1988

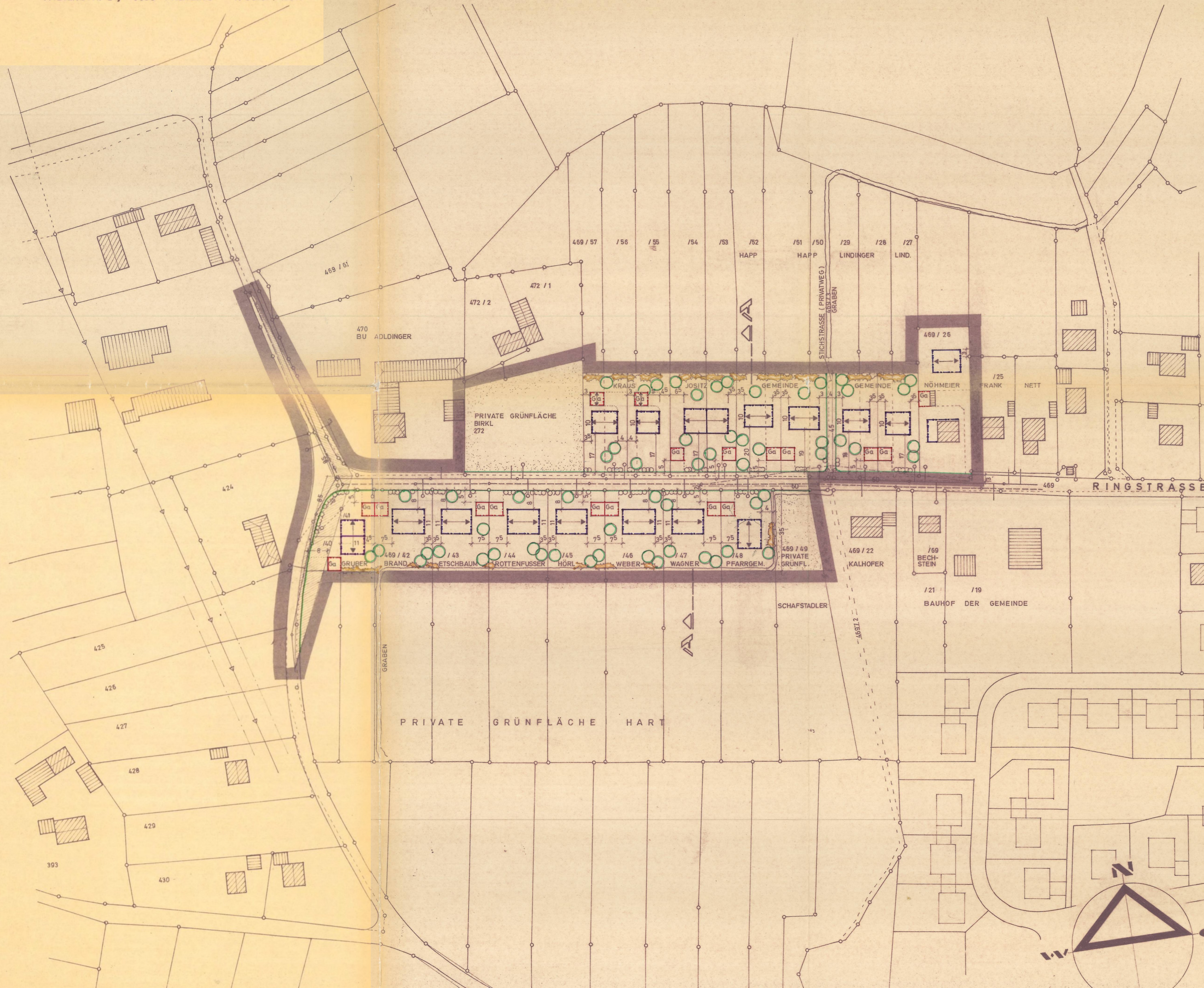
PLANUNG / *W. Eisen*
ARCHITEKT WILLY EISEN DIPL. JNG. (FH)
FABRIKSTR. 2, 8050 FREISING T. 08161 / 13811

WOHNHAUS MIT GARAGE
DACHNEIGUNG / 35° BIS 42°
DACHDECKUNG / ZIEGEL ODER BETONDACHSTEINE, F. HELLROT
DACHÜBERSTAND / ORTGANG MIN. 25 CM
TRAUFE MIN. 55 CM

WOHNHAUS -
BESCHRIEB SH. LINKE HAUSZEILE



SYSTEMSCHNITT A - A M: 1 / 250



LAGEPLAN IM M: 1 / 1000

Die Gemeinde Kranzberg im Landkreis Freising erläßt aufgrund der §§ 2 (1), 9 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB) vom 8.12.1986 i.d. geltenden Fassung, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 107 Abs. 4 i.V. mit Art. 7 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d. geltenden Fassung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d. geltenden Fassung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. I S. 161) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) v. 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) diesen Bebauungsplan als

SATZUNG

1.00 Festsetzungen

1.10 Geltungsbereich:

1.11 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.12 Der Geltungsbereich umfaßt die Flurstücksnr. 469/26, 272 und Teilflächen der Flur. 469/3, /27, /28, /29, /40, /41, /42, /43, /44, /45, /46, /47, /48, /49, /50, /51, /52, /53, /54, /55, /56, /57 und 469

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 Grundflächenzahl für Gebäude mit 1 Vollgeschoß = 0,20

GFZ Geschosflächenzahl für Gebäude mit 1 Vollgeschoß = 0,35

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) Bau NVO festgesetzt.

1.42 Baulinie

Baugrenze

3,5

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

1.44 Ga Garagen können nach freier Standortwahl geplant werden, jedoch 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: Ortsgang 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 Außenwänden 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 Betonsockel, 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 Trafostation

1.83 Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen. Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung, Ablagerung und Bepflanzung über 0,80 m Höhe, gemessen ab OK Straße freizuhalten. Ausgenommen sind Bäume mit Astansatz von mind. 2,50 m.

1.90 Sonstige Festsetzungen:

1.91 Private Grünflächen

1.92 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.

1.93 Massangabe in Metern

1.94 Regenwasserkanal mit Schacht

1.95 Schmutzwasserkanal mit Grundstücksanschluss samt Revisionschacht.

1.96 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 u. 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. 469/26 Flurstücksnummer

3.04 vorhand. Hauptgebäude

3.05 vorhand. Nebengebäude

3.05 Die einzelnen Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentr. Wasserversorgungsanlage, Abwasserbeseitigungsanlage und an die 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 Vermerke:

4.01 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem § 3 (2) BauGB vom 23.3.1987 bis 27.4.1987 in der Gemeindekanzlei der Gemeinde Kranzberg öffentlich ausgestellt.

Kranzberg, den 23.1988



Schredl
Bürgermeister

4.02 Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 1.9.1987 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Kranzberg, den 23.1988



Schredl
1. Bürgermeister

4.03 Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Freising mit Schreiben vom 22.02.88, zugestellt am 23.02.88, gem. § 11 BauGB angezeigt.

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

(X) mit Schreiben vom 26.02.88, erklärt, daß es keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht wurde.

Freising, den 3.3.1988



Stadelmayr
Reg. Rat

4.04 Der angezeigte Bebauungsplan wurde mit Begründung am 4.3.1988 in der Gemeindekanzlei gem. § 12 Satz 2 BauGB zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 4.3.1988 ortsüblich durch Aushang an der Amtstafel bekannt gemacht worden.

Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich.

Kranzberg, den 13.4.1988



Schredl
1. Bürgermeister

BEGRÜNDUNG

gem. § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz zu der - Aufstellung ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~

des verbindlichen Bauleitplanes Nr. _____ der Gemeinde Kranzberg

Ortsteil _____ Landkreis Freising Planbezeichnung: Links der Amper, West

Fl.-Nr. 469, 469/3, 469/26-29, 469/40-57, 272

Gemarkung Kranzberg Plandatum: 1.9.1986 Änderungsvermerk: _____

Entwurfsverfasser: Dipl. Ing. (FH) Willy Eisen, Architekt, Fabrikstr. 2,

Einwohnerzahl der Gemeinde am: 31.12.85 EW 3042 Richtzahl bis 19 8050 Freising EW

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

Landesplanerische Einstufung der Gemeinde: ~~Klein-, Unter-, Mittel-, Ober-Zentrum~~

rd. 3050 EW

A. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Die - Aufstellung ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ des Bebauungsplanes erfolgt gem. ~~§ 2 Abs. 2 BBauG~~ § 8 Abs. 2 - Satz 1 ~~Satz 3~~ BBauG
2. Das Baugebiet wird - ganz - ~~teilweise~~ - als ~~Kleinsiedlungsgebiet~~ ~~reines Wohngebiet~~ - allgemeines Wohngeb. - ~~Mischgebiet~~ ~~Dorfgebiet~~ ~~Kerngebiet~~ ~~Gewerbegebiet~~ ~~Industriegebiet~~ ~~Wochenendhausgebiet~~ ~~Sendergebiet~~ festgesetzt.
3. In dem - ~~in Aufstellung befindlichen~~ - genehmigten - Flächennutzungsplan wurde das Planungsgebiet - ganz - ~~teilweise~~ - als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
4. Begründung für die - Aufstellung - ~~Änderung~~ ~~Ergänzung~~ - des Bebauungsplanes (insbes. bei § 8 Abs. 2 Satz 3 BBauG) gem. Gemeinderatsbeschluß vom 21.5.85 Nr. 8 Seite 97 :

B. Lage des Planungsgebietes

1. Das Planungsgebiet liegt - nicht - im Außenbereich gem. § 35 BBauG, _____ m _____ ² der Ortsgrenze von _____ . Es erhält über die _____ -Straßen Anschluß an das bestehende Straßennetz. Bei der Ring - Straße erfolgt der Anschluß - innerhalb - ~~außerhalb~~ - der Ortsdurchfahrtsgrenze.
2. Folgende Schutzzonen greifen in das Planungsgebiet ein:
3. Der nächste zentrale Ort ist: Freising u. Allersshsn. Entfernung vom Planungsgebiet: 4-12 km

4. Entfernungen zu

a) Bahnhof <u>Freising</u>	<u>12.000</u> m	f) Gemeindekanzlei	<u>1.200</u> m
b) Omnibus-/Trambahn-/S-Bahn-Haltestelle	<u>500</u> m	g) <u>Pfarr</u> - Kirche ³	<u>1.200</u> m
c) Volksschule	<u>1.500</u> m	h) Postamt	<u>1.200</u> m
d) Kindergarten	<u>1.200</u> m	i) _____	_____ m
e) Versorgungsläden	<u>1.000</u> m	k) _____	_____ m

¹ TF = Teilflächen (sind gesondert anzugeben)

² Himmelsrichtung

³ Konfessionsangabe

C. Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Geländeverhältnisse:

eben

2. Vorhandener Baumbestand:

keiner

3. Bodenbeschaffenheit:

30 cm Humus, danach
Kies mit Lehnteilen

4. Max. Höhenunterschied: 0,80 m

5. Höchster Grundwasserstand unter OK Terrain: 0,50-1,00 m

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

Nach Humus- und Lehmagtrag, flächenverdichtete Grubenkies-
auffüllung, Kellergeschoß-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	1.8957	sh. Bebauungsplan

2. Flächenanteile

Brutto-Baufläche	<u>1.8957</u>	ha, = <u>100</u> v.
abzüglich öffentliche Verkehrsflächen	<u>0,1275</u>	ha, = <u>6,7</u> v.
abzüglich Gemeindebedarfsflächen wie		
a) <u>Private Grünfläche</u>	<u>0,2884</u>	ha, = <u>15,2</u> v.
b) <u>Private Verkehrsfläche</u>	<u>0,0180</u>	ha, = <u>0,9</u> v.
c) _____		ha, = _____ v.
d) _____		ha, = _____ v.
Netto-Wohngebiet	<u>1.4618</u>	ha, = <u>77,1</u> v.

3. Es wurden 17 Parzellen mit 17 Wohngebäuden und etwa 30 Wohneinheiten, 34 Garagen
- Pkw-Stellplätzen und - Kinderspielplätzen ausgewiesen.

4. Zu erwartender Bevölkerungszuwachs: 50-70 Einwohner mit 5-7 vollschulpflichtigen Kindern.

F. Erschließung

1. Straßen:

Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die

Ring - Straße

Das Hauptverbindungsstück bis zum Planungsgebiet beträgt - m.

Straßenprofile und Konstruktion:

Kiesstreifen 0,50 + Asph. Straße 5,30 + Gehsteig 1,50 = 7,30 m

Kostenträger: 40 v. H. die Gemeinde
60 v. H. Grundeigner

2. Wasser:

Die Wasserversorgung erfolgt durch ~~Brunnen~~ Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des/der
Zweckverbandes Freising-Süd, Neufahrn

Nächste Anschlußmöglichkeit an die vorhandene - geplante - Wasserversorgungsanlage in 0 m Entfernung

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

Kostenträger: Grundeigentümer

3. Abwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch ~~Einzelkläranlagen - Sammelkläranlage mit - Voreisitzgruben - Untergrur-~~
~~bereitstellung -~~ Ableitung in den 1000 m entfernten Vorfluter (Bezeichnung):
Amper

Das Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert.
~~abflußlose Grube - als Übergangslösung - als Dauerlösung - Anschluß an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage~~
~~der/des~~

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-Amperwerke AG

mittels - Verkabelung - ~~Dachständeranschluß~~. Eine neue Trafo-Station wird - nicht - erforderlich und ist ~~nicht~~ ~~eing-~~
~~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 Vertrag einem Dritten übertragen.~~

¹⁾ mindestens 10 v. H.

