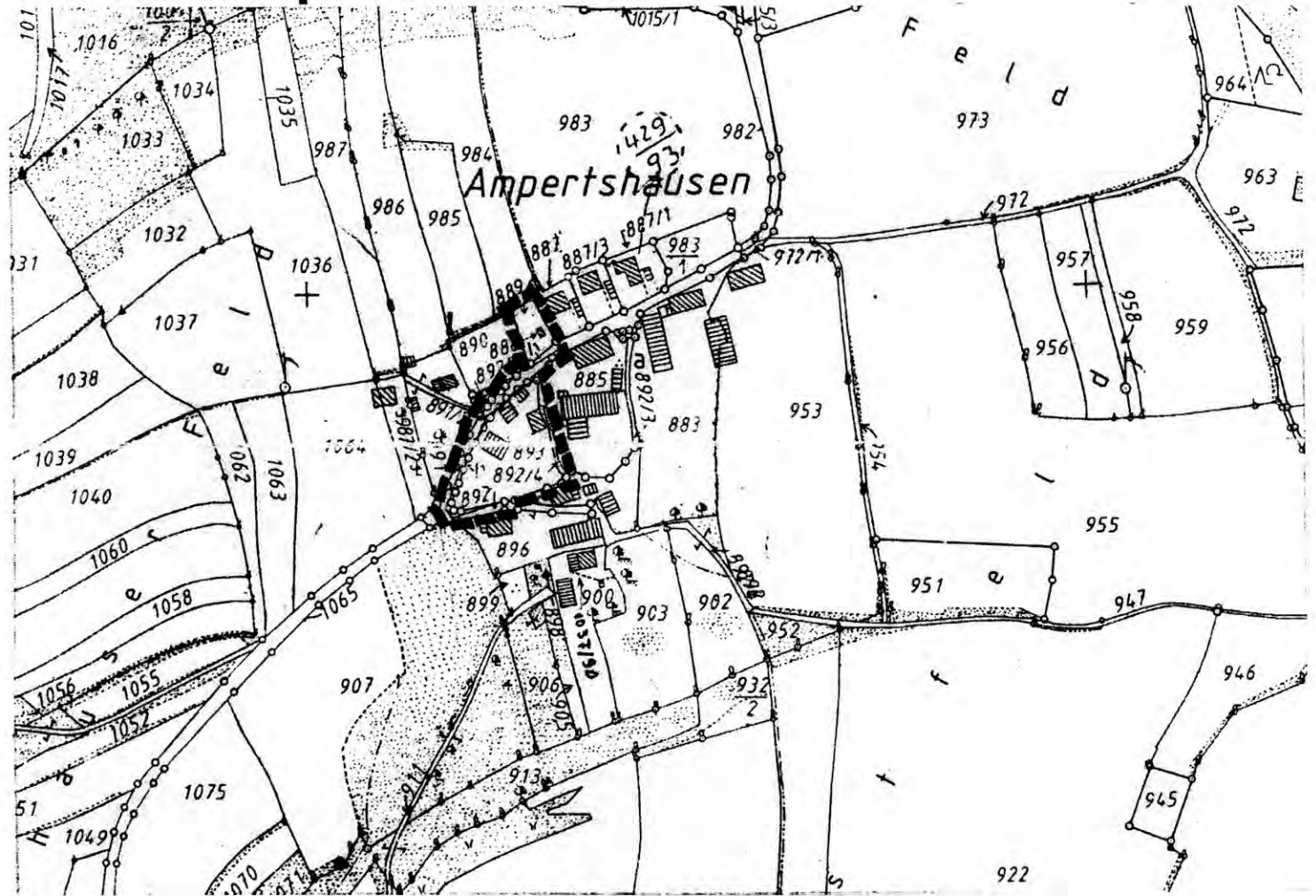


# Bebauungsplan Gebiet "Ampertshausen"



Übersicht M 1:5000

Aufgestellt :  
Geändert :

05.01.1999  
09.11.1999  
11.04.2000  
10.10.2000  
18.05.2001

Aufgestellt durch:

Gemeinde Kranzberg

Scholz  
1. Bürgermeister

Planverfasser :

Bauamt  
Untere Dorfstraße 3  
85402 Kranzberg  
Tel. 08166 / 6896-0  
Fax 08166 / 689625



Architekturbüro

Addinger & Scharf  
Beuerberger Str. 8  
82515 Wolfratshausen  
Tel. 08171/ 4184 3  
Fax 08171/ 4184 52

Die **Gemeinde Kranzberg**, Landkreis Freising, erläßt aufgrund des § 2 Abs.1, und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches ( BauGB), des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art.91 Abs.3 in Verbindung mit Art.7 Abs.1 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung ( BauNVO ) in der Fassung vom 23.01.1990 ( BGL.IS.127 ), der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.06.1961 ( GVBl.S.161 ) und der Planzeichenverordnung 1990 diesen Bebauungsplan als

## Satzung.

### A. Festsetzungen

- 1.  Grenze des Geltungsbereiches
  
- 2. Art der baulichen Nutzung
  - 2.1 **MD** Dorfgebiet
  
- 3. Maß der baulichen Nutzung
  - 3.1 **II** max. 2 Vollgeschoße
  - 3.2 **G R 100** Maximal zulässige Grundfläche, z.B. 100m<sup>2</sup>.
  - 3.3 Die Anzahl der Wohneinheiten wird je 100m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche auf max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.
  
- 4. Überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.1  Baugrenze
  
- 5. Bauliche Anlagen
  - 5.1 Höhenlage der Gebäude
    - 5.1.1 Die max. Wandhöhe wird gemessen am aufgehenden Mauerwerk von OK natürliches Gelände bis OK Dachhaut und wird für Flur Nr.893 auf max. 6,20m an der Talseite und für Flur Nr. 889 auf 3,0 m an der Bergseite festgesetzt..



## 5.2      Bauliche Gestaltung

5.2.1            Hauptfirstrichtung

5.2.2      Zulässig sind symmetrische Satteldächer. Als Dachdeckung sind rote Dachziegel zu verwenden.

5.2.3      Die Dachneigung beträgt 32° - 38°.  
Dachgauben sind bis zu einer Breite von 1,30 m zulässig.

5.3.4      Das Maß von Dachaufbauten ( Gauben, Querhäuser usw. ) darf maximal die halbe Dachhöhe und in der Summe ihrer Breiten max. 1/3 der zugehörigen Wandlänge betragen.

5.2.5      Die Breite der Hauptgebäude wird auf max. 9,0 m festgesetzt .

5.2.6      Die Fassaden sind zu verputzen und in hellen Farbtönen zu streichen. Ferner sind Glas und Holz, bzw. Holzwerkstoffe und in untergeordneten Bereichen auch andere Materialien zulässig.

## 5.3      Garagen und Stellplätze

5.3.1            Flächen für Garagen  
mit Festlegung der Zufahrtsseite

5.3.2            Flächen für gemeinschaftliche Müll-  
lagerung im Garagengebäude

5.3.3      Garagen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. Einrichtungen nach § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Größe von max.  $\leq 40 \text{ m}^3$  je Bauparzelle, sowie nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.3.4      Garagen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen in gleicher Höhe zusammengebaut werden. Vorderfront, Dachneigung und Dachdeckung müssen einheitlich gestaltet werden.

5.3.5      Garagen müssen ein Satteldach oder ein Pultdach in der Dachneigung erhalten, die dem Hauptgebäude angepaßt ist.

5.3.6      Für jede Wohneinheit sind 2 Stellplätze oder Garagen auf dem Grundstück nachzuweisen.



5.3.7 Neuanzulegende Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen nur in wasserdurchlässigem Fahrbelag ausgeführt werden.

## 6. Verkehrsflächen

6.1  Straßenbegrenzungslinie

6.2  Öffentliche Verkehrsfläche

6.3  Öffentlicher Fußweg mit wasser- gebundenem Gehbelag

## 7. Abgrabungen

Der bestehende Geländeverlauf ist weitgehend beizubehalten. Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von +/-50 cm zulässig.


Erforderliche Stützwände sind als bepflanzte Natursteinmauern auszubilden.

## 8. Vermaßung

8.1  Vermaßung in Metern, z.B. 10 m

## 9. Grünordnung

9.1  Zu erhaltender Einzelbaum bzw. Baumgruppe






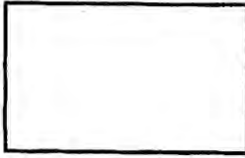

9.2  Neu zu pflanzender Baum StU > 18cm

Zulässig sind in dem Gebietscharakter entsprechend: Stieleiche (*Quercus robur*), Sommer- oder Winterlinde (*Tilia platyphyllos* o. *cordata*), Buche (*Fagus sylvatica*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Spitz- oder Bergahorn (*Acer platanoides* o. *pseudoplatanus*), Vogelkirsche (*Prunus avium*).

9.3 Innerhalb der privaten Gärten ist je 300 m<sup>2</sup> Fläche ein einheimischer Laubbaum oder zwei einheimische Obstgehölze in Halb- oder Hochstammqualität zu pflanzen bzw. zu erhalten.

9.4 Die Grundstückseingrünung mit Thujaen und Nadelgehölzen ist unzulässig.

**B Hinweise**

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
3.  vorgeschlagene neue Grundstücksgrenzen
4.  Flurstücknummer, z.B. Flur Nr. 888
5.  Höhenlinie mit Höhenangabe über NN
6.  Vorgeschlagener Baukörper im Baufenster
7. Von den umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben gehen Immissionen aus, die von der Nachbarschaft zu dulden sind. Hierzu wurden am 18.12.2000 entsprechende Dienstbarkeiten auf Flur Nr. 893 + 889 durch die Grundeigentümer eingetragen
8.  Güllegrube des landwirtschaftlichen Betriebes auf Flur Nr. 885