

SATZUNG

über die Abgrenzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dorfacker, Gemeinde Kranzberg

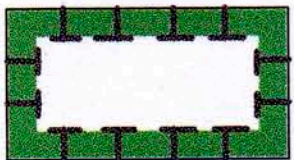
-Abgrenzungs- u. Einbeziehungssatzung-

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erläßt die Gemeinde Kranzberg diese Satzung über die Abgrenzung und Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dorfacker.

A) Planzeichen als Festsetzung



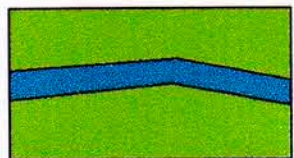
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



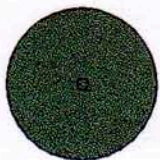
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) auf Teilfläche der Flur Nr. 1337. Hier: Ausgleichsfläche ausserhalb des Geltungsbereichs



Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) mit Pflanzbindung zur Ortsrandeingrünung



Graben mit Bachlauf als öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), wechselnde Wasserstände.

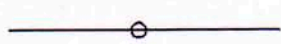


zu pflanzende Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

B) Planzeichen als Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



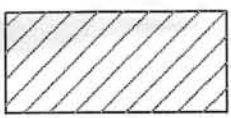
bestehende Grundstücksgrenzen



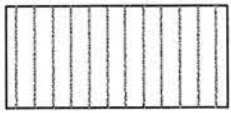
vorgeschlagene Grundstücksteilung



Grenze des rechtskräftigen Flächennutzungsplans in der Fassung vom 21.09.2005



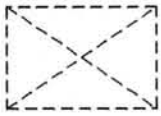
bestehende bzw. genehmigte Wohngebäude



bestehende Nebengebäude



vorhandener Gehölzbestand



vorhandene Überbrückung des Grabens mit
Bachlauf als Zufahrt zu Fl.Nr. 1354/8
und Fl.Nr. 1354/3

C) Festsetzungen durch Text

§ 1)

Die gekennzeichneten Flurnummern 1354/7, 1354/8 und 1347/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 1273, 1320/2, 1331, 1338, 1340/2, 1347/2, 1354/5 und 1354/6 werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Dorfacker der Gemeinde Kranzberg einbezogen bzw. abgegrenzt (§ 34 BauGB). Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem vorliegenden Lageplan im Maßstab 1 : 500 der Gemarkung Kranzberg

§ 2)

(1) Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, wobei die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ nach § 19 BauNVO) mit 0,2 festgesetzt wird.

(2) Soweit für ein Gebiet des gemäß § 1 dieser Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher qualifizierter Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten dieser Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 3 BauGB.

§ 3)

Erschließung bzw. Zufahrt zu Fl.Nr. 1345/7

Zur Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1354/7 ist der Graben in einer auf das notwendige Maß beschränkten Größe zu überbrücken. Durch die Überbrückung des Grabens sind negative Auswirkungen auf den Graben und Eingriffe in den Uferbereich zu vermeiden.

§ 4) Grünordnung

(1) Ortsrandeingrünung

Die Ortsrandeingrünung erfolgt entlang der Grundstücksgrenzen als 5 m breiter Pflanzgürtel in zweireihiger Pflanzung, im Süden als 7 m breiter Pflanzgürtel.

(2) Ausgleichsflächen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Die ausgewiesene Fläche wird als Feuchtbiotop mit wechselfeuchten Bereichen angelegt.

(3) Grundstückszufahrten und Stellplätze

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

(4) Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind sockellos auszuführen.

(5) Öffentliche Grünfläche

Der Graben mit Bachlauf als öffentliche Grünfläche ist im gekennzeichneten Bereich durch Pflanzung und wechselnde Grabenprofile naturnah zu gestalten

D) Hinweise durch Text

1) Für die sich nicht im Eigentum der Gemeinde Kranzberg befindende Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl.Nr. 1337) ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern oder der Gemeinde Kranzberg einzutragen.

2) Alle durch die Überbrückung des Grabens zur Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 1354/7 entstehenden Kosten trägt der Grundstückseigner (Fl.Nr. 1354/7).

3) Mit den Bauanträgen ist grundsätzlich ein Freiflächengestaltungsplan einzurechen. Eine diesbezügliche Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird empfohlen.

4) Die Ortsrandeingrünung entsprechend den dargestellten Planzeichen soll im nord-westlichen Bereich in unregelmäßigen Abständen unterbrochen werden, ansonsten erfolgt durchgehende Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen entsprechend nachfolgend aufgeführter Pflanzempfehlung, wobei die Ortsrandeingrünung im südlichen Bereich als extensiv genutzte Obstwiese anzulegen ist.

5) Pflanzempfehlungen für die nach Abschnitt C) §4 Punkt 1 u. 2 dieser Satzung festgesetzten Bäume und Sträucher:

Für die Ortsrandeingrünung:

Bäume Wuchsklasse I

Spitzahorn i. Sorten

- Acer platanoides (heimische Gehölze)

Bäume Wuchsklasse II-II

Feldahorn (kleinkronig)

- Acer campestre, (heimische Gehölze)

Zierapfel i. Sorten

- Malus floribunda

Zierapfel i. Sorten

- Malus "Hillieri"

Gefüllt blühende Vogelkirsche

- Prunus avium "Plena"

Zierkirsche in Sorten

- Prunus "Accolade"

Eberesche (schmalkronig)

- Sorbus aucuparia "Sheerwater Seedling"

Heimische Obstbäume i. Sorten nach Empfehlung örtl. Gartenfachberater

Sträucher Wuchsklasse III

Buchsbaum

- Buxus sempervierens arborescens

Kornelkirsche

- Cornus mas, (heimische Gehölze)

Roter Hartriegel

- Cornus sanguinea (heimische Gehölze)

Hasel

- Corylus avellana (heimische Gehölze)

Heckenkirsche

- Lonicera xylosteum (heimische Gehölze)

Pfeifenstrauch

- Philadelphus i. Sorten

Schlehdorn

- Prunus spinosa (heimische Gehölze)

Strauchrosen

- Rosa i. Sorten

Wildrose

- Rosa arvensis

Holunder

- Sambucus nigra (heimische Gehölze)

Flieder

- Syringa i. Sorten

heimische Beerensträucher

Bodendecker

Bodendeckende Rosen

- Rosa i. Sorten

Spiere

- Spirea "Little Princess"

Kranzspiere

- Spiera "incisa Crispa"

Fünffingerstrauch

- Potentilla i. Sorten

Für die Ortsrandeingrünung sind nur standortgerechte heimische Gehölze vorzusehen. Ziergehölze sind auf den Gartenbereich zu beschränken.

Für die Ausgleichsflächen:

Gehölzauswahl

Bruchweide "Salix fragilis"

Gemeinde

KRANZBERG

Landkreis Freising

Abgrenzungs- u.
Einbeziehungssatzung

ORTSTEIL DORFACKER

Planfertiger:

Architekt Dipl.Ing. Manfred Dörner
St.-Quirin-Str. 6, 85402 Kranzberg

Grünordnung:

Landschaftsarchitekt
Dipl.Ing. Helge Köckert
Kirchbergstr. 5, 85402 Kranzberg

Plandatum:

12.12.2005
geä./ergänzt 11.02.2006

BEGRÜNDUNG

zur Abgrenzungs- u. Einbeziehungssatzung des Ortsteils Dorfacker der Gemeinde Kranzberg in der Fassung vom 12.12.2005, umfassend die Flurnummern 1354/7, 1354/8 und 1347/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 1273, 1320/2, 1331, 1338, 1340/2, 1347/2, 1354/5 und 1354/6 der Gemarkung Kranzberg, ausserdem, für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen die Teilfläche auf Flurnummer 1337 ausserhalb des Geltungsbereichs der Satzung.

1.) Allgemein

Die Gemeinde Kranzberg hat in der öffentlichen Sitzung vom 13.12.2005 beschlossen, für den oben genannten Bereich eine Abgrenzungs- und Einbeziehungssatzung zu erlassen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der nordöstliche Bereich als Dorfgebiet ausgewiesen, der westliche und südliche Bereich liegt im Aussenbereich.

Durch den Erlass der Satzung soll dem verstärkten Wunsch von Gemeindebürgern zur Bebauung Ihrer Grundstücke entsprochen werden.

2.) Grünordnung

Grünordnerische Maßnahmen werden nach Ortsbild, gestalterischen und ökologischen Gesichtspunkten vorgenommen. Durch die Grünordnung wird eine klare optische u. funktionale Gliederung angestrebt.

Die Oberflächenbefestigung der Wege erfolgt, soweit dies technisch, rechtlich und funktional möglich ist, versickerungsfähig oder mit offener Fuge.

Versiegelungen werden auf ein Mindestmaß beschränkt.

Ziele der Grünordnung sind: Optimierung der Grünausstattung, Gliederung der Grünstruktur, Verringerung der versiegelten Flächen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Freising werden für den Grünverlust Ausgleichsflächen auf Grundlage der Eingriffsregelung erarbeitet (Bay St MLU Jan. 2003) und in gesondertem Planwerk dargestellt. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf einem Grundstück ausserhalb des Geltungsbereichs der Satzung in unmittelbarer Nachbarschaft vorgenommen. Die Kompensationsleistung wird in zusammenhängender Fläche erbracht. Die ökologische Qualität der bereitgestellten Fläche wird durch Maßnahmen verbessert.

3) Erschließung und Lärmemission

Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt direkt über die bestehende Ortsverbindungsstrasse. Wasserversorgung, Abwasserkanal sowie E-Anschluss sind vorhanden.

Störende Lärmemissionen durch die am nördlichen Ortsrand von Dorfacker vorbeiführende Staatsstrasse sind aufgrund der entsprechenden Entfernung und der Lage der betroffenen Grundstücke in einer Talmulde nicht zu erwarten.

Kranzberg, den . 24.4.2006

GEMEINDE KRANZBERG

.....
(1. Bürgermeister)

