

Einbeziehungssatzung "Thalhausen Wirtsangerstraße"

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 "Thalhausen Wirtsangerstraße" 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 beigefügt.

§ 1 Gegenstand


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

§ 2 Abrundung

Der im Zusammenhang bebauter Ortsteil Thalhausen wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke
abgerundet: Fl.-Nr. 166/18 und Teilfläche der Fl.-Nr. 166 der Gemarkung Thalhausen.
Die Erschließung erfolgt über die Gemeindestraße Wirtsangerstraße mit der Fl.-Nr. 166/8 der
Gemarkung Thalhausen.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich


Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteils Thalhausen, sind im Lageplan
vom 31.01.2025 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 Zulässig sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 15° bis 28°.
- 1.5 z.B. +482,0  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 Rohfußbodens Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 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 Einzelhäuser zulässig
- 2.2  Baugrenze



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


- 3.1 Nebenanlagen
Diese sind - mit Ausnahme der privaten Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung -
allgemein zulässig.
- 3.2 Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Flächen für Garagen gemäß
§ 4 Punkt 4.2 dieser Satzung zulässig. Zusätzlich ist ein nicht überdachter Stellplatz
außerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig. Garagen dürfen eine
maximale Länge von 8,00 m je Baukörper nicht überschreiten. Maßgeblich ist die
längste Außenwand. Zufahrten, offene Stellplätze und Wegeflächen ohne Unterbau sind
mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

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

- 4.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2  Umgrenzungen von Flächen für Garagen
- 4.3  Zufahrtsbereiche

5. Grünordnung

- 5.1  Private Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung
- 5.2  Neupflanzung von Bäumen
Die Anzahl und die Standorte der zu pflanzenden Bäume ergeben sich
aus der Planzeichnung.
Standort
Die in der privaten Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung zeichnerisch
festgesetzten Bäume sind innerhalb dieser privaten Grünfläche zu pflanzen.
Der außerhalb der privaten Grünfläche zeichnerisch festgesetzte Baum ist
innerhalb des Baugrundstücks standortflexibel.
Baumart
Je festgesetztem Baumstandort ist wahlweise ein Laubbaum oder ein
Obstbaum zulässig.
Laubbaum: standortgerechter, heimischer Laubbaum
der 1. oder 2. Wuchsordnung (Groß- oder mittelgroßer Baum)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mindestens 16-18 cm.
Obstbaum: als Hochstamm in einer regionaltypischen,
feuerbrandrobusten Sorte
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen,
Stammumfang mindestens 12-14 cm.

- 5.3  Anpflanzungen von Strauchhecken
Zulässige Artenfestsetzung in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguineum (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Sambucus nigra (Holunder)

Die Ortsrandeingrünung 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 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

Terrassen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m 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. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige
Differenzen auszugleichen.
7. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen
nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen befestigten Flächen ist
vorrangig auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation ist nur zulässig,
sofern eine ordnungsgemäße Versickerung auf dem Grundstück nachweislich nicht
möglich ist. Die Versickerung hat entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der
Technik zu erfolgen. Die einschlägigen wasserrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.
Weiter wird auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Kranzberg in der jeweils gültigen
Fassung hingewiesen. Außerdem wird die Speicherung von Niederschlagswasser zur
Nutzung als Gießwasser oder zur Verwendung in Grauwasseranlagen empfohlen.

§ 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

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am _____ den Aufstellungsbeschluss zur
Einbeziehungssatzung "Thalhausen Wirtsangerstraße" im vereinfachten Verfahren
(§ 34 Abs. 6 i.V.m § 13 BauGB) gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich
bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß
§ 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB vom _____ bis _____ öffentlich
ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am _____ ortsüblich bekannt gemacht und
es wurde darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist
vorgebracht werden können und, dass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren ohne
Umweltprüfung aufgestellt wird (§ 13 Abs. 3 BauGB).
3. Zum Entwurf der Satzung in der Fassung vom _____ 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
_____ bis _____ beteiligt.
4. Die Gemeinde Kranzberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die Satzung
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.
5. Ausgefertigt
Gemeinde Kranzberg, _____
(Hermann Hammerl, 1. Bürgermeister)
6. Der Satzungsbeschluss vom _____ wurde am _____ 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, _____
(Hermann Hammerl, 1. Bürgermeister)



Gemeinde Kranzberg



Einbeziehungssatzung "Thalhausen Wirtsangerstraße"



ENTWURF

ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 24.03.2026

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



Lageplan, M 1:500 vom 31.01.2025
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)