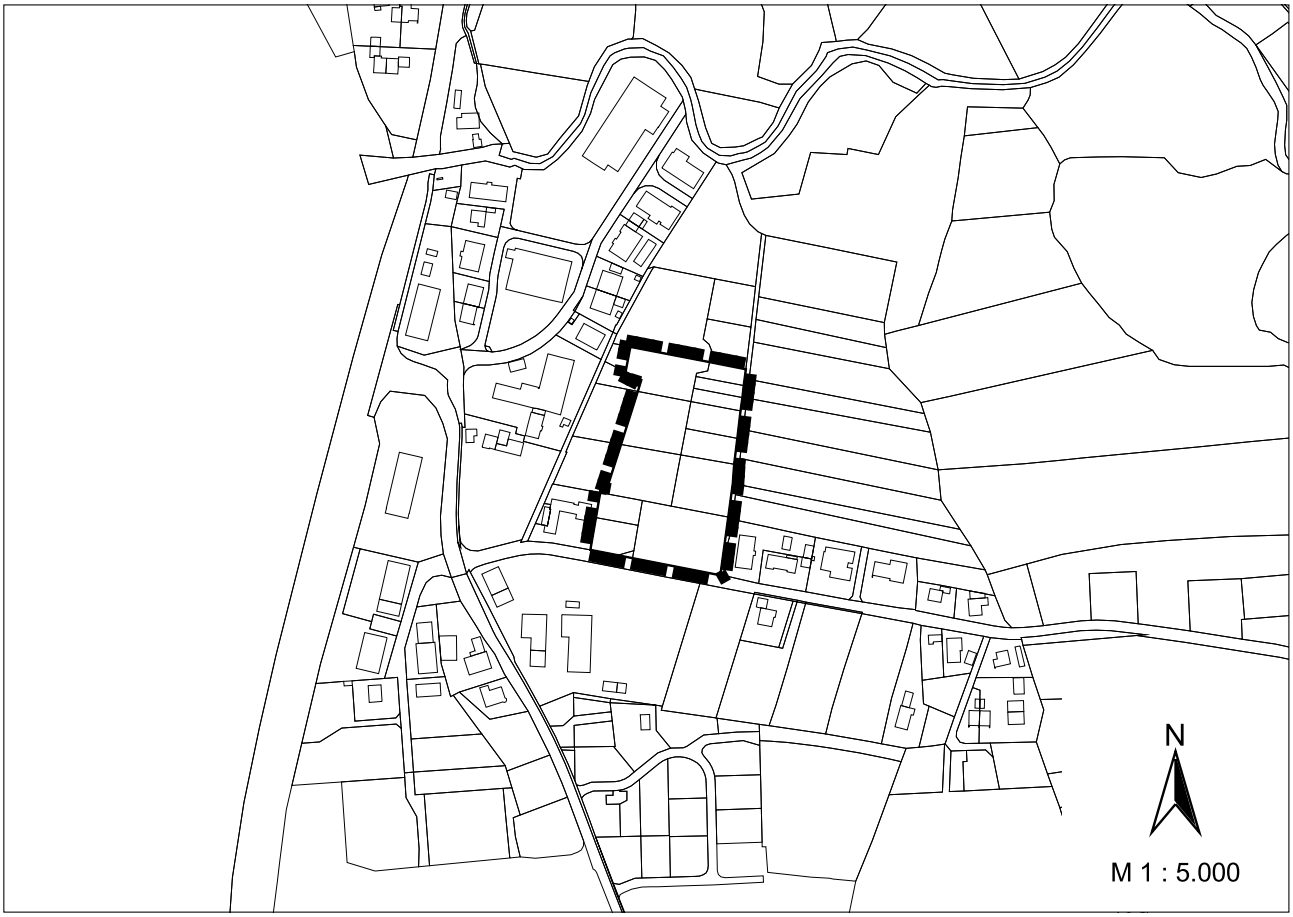
# GEMEINDE GAISSACH

BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "MISCHGEBIET KRANZER NORD", GEMEINDE GAISSACH

Lageplan




Die Gemeinde Gaissach erlässt gemäß § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan
als

**SATZUNG**

Fassung vom: 17.11.2026

Planfertiger:

Gemeinde Gaißach
Bahnhofstraße 8, 83674 Gaißach
Tel.: 08041/804710, Fax 08041/804709
E-Mail: bau@gaissach.de
Internet: www.gaissach.de

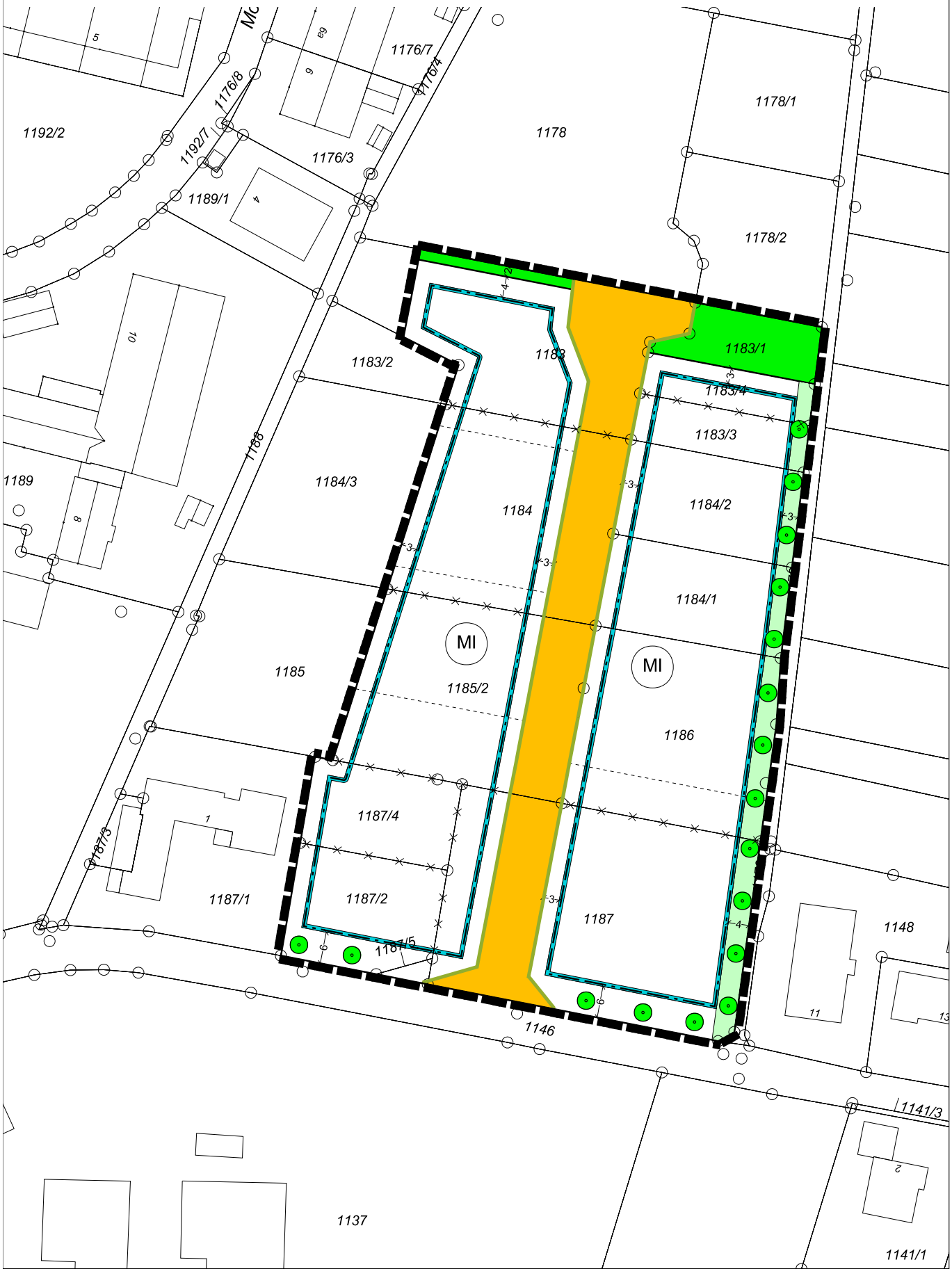
BEBAUUNGSPLAN NR. 33 "MISCHGEBIET KRANZER NORD", GEMEINDE GAISSACH

Fassung vom: 17.11.2026

Planfertiger: Gemeinde Gaissach

N

M 1 : 1.000



# Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“, Gemeinde Gaißach

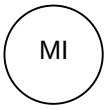
## A) Festsetzungen

### 1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2. Art der baulichen Nutzung

2.1 


Mischgebiet

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für soziale und gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss ausgeschlossen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO beträgt 0,3.
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

3.2 Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse beträgt zwei.

3.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Hauptgebäude, ermittelt von der festgesetzten Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 6,60 m.

3.4 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe der Garagen und Nebengebäude, ermittelt von der festgesetzten Oberkante des

fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut, beträgt 3,00 m.

3.5 Im Mischgebiet sind je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

## 4. Höhenlage

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird folgendermaßen in Meter über NHN, z. B. 654,20 m ü NHN festgesetzt:

| | |
|---|---|
| Fl.Nr. 1183 | 654,20 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1183/3 | 654,20 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1183/4 | 654,20 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1184 | 654,37 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1184/1 | 654,37 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1184/2 | 654,27 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1185/2 | 654,50 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1186 | 654,50 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1187 | 652,70 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1187/2 | 654,61 m ü NHN |
| Fl.Nr. 1187/4 | 654,61 m ü NHN |

## 5. Bauweise, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen

5.1 Im Plangebiet ist nur eine offene Bauweise zulässig. Als Haustypen sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit einer maximalen Länge von 28 m zulässig.

5.2  Baugrenze

5.3 Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO wird angeordnet.

5.4 Balkone und Außentreppen können bis zu einer Tiefe von maximal 1,25 m ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

5.5 Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## 6. Verkehrsflächen/Stellplätze

6.1  Öffentliche Verkehrsfläche

6.2  Straßenbegrenzungslinie

6.3 Für die Befestigung von Stellplätzen und Garagenzufahrten sind wasserdurchlässige Beläge, wie z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.

## 7. Grünordnung

7.1  Öffentliche Grünfläche

7.2  Private Grünfläche
Im Bereich der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig.

7.3  Zu pflanzender Einzelbaum

Die zu pflanzenden Bäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 10-15 cm zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baumarten mit autochthoner Herkunft. Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen festgesetzten Standort sind zulässig, sofern die Pflanzung gleichwertig, ortsnah durchgeführt wird.

7.4 Je angefangener 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baum- und Straucharten.

7.5 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen.

7.6 Der naturschutzrechtliche Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG erfolgt im Umfang von 1.659 m² außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf einer Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr. 1166, Gemarkung Gaißach, Gemeinde Gaißach. Der Ausgleichsplan vom 17.11.2026, gefertigt vom Planungsbüro U-Plan, Königsdorf, ist Beiplan zum Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“, Gemeinde Gaißach.

## 8. Bauliche Gestaltung

Zulässige Dachform: Satteldach

## 9. Einfriedungen

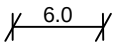
9.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Pfostenanlagen (Mauerwerk, Beton, Stahl) sind nur im Bereich von Grundstückseinfahrten zulässig.

9.2 Mauern, geschlossene Bretterwände und Hecken aus nicht heimischen und nicht standortgerechten Gehölzen sind unzulässig.

9.3 Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind auf 50 cm Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu setzen.

9.4 Zaunsockel sind unzulässig. Die Zaunkonstruktion muss mindestens 15 cm Freiraum zur natürlichen Geländeoberfläche belassen.

## 10. Sonstige Festsetzungen




Maßzahl in Metern, z. B. 6,00 m

## B) Nachrichtliche Übernahmen

1. Die Ortsgestaltungssatzung (OGS) der Gemeinde Gaißach in der jeweils gültigen Fassung ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

2. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Gaißach in der jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.

## C) Ordnungswidrigkeiten

Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.

## D) Hinweise

1. ——— Bestehende Grundstücksgrenzen

2. ×—×—× Aufzuhebende Grundstücksgrenzen

3. ------- Neuzubildende Grundstücksgrenzen

4. *1184* Flurstücksnummer, z. B. 1184

- Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Gemeinde Gaißach.

- Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) der Gemeinde Gaißach.

- Die Grund- und Hochwasserstände sowie die Belastbarkeit des Baugrundes sind bekannt. Durch Bodensondierungen wurden Schwankungen der Grundwasserverhältnisse sowie ungenügende Versickerungsfähigkeit des Bodens festgestellt. Die Gemeinde erstellt daher im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein Entwässerungskonzept.
  Dabei ist beabsichtigt, das unverschmutzte Oberflächenwasser über eine Rohrleitung in den ehemaligen Sägewerksweiher und von dort als Überlauf in die Große Gaißach einzuleiten.
  Niederschlagswasser, welches nicht auf Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt werden kann, ist gemäß dem Entwässerungskonzept der Gemeinde in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Bauwerber haben eigenverantwortlich die Festlegungen des wasserrechtlichen Genehmigungsbescheides umzusetzen.
  Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z. B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
  Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

- Sollten im Zuge der Erd- und Aushubarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, so müssen die Arbeiten unverzüglich eingestellt und die Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

- Im Geltungsbereich sind keine Altlasten- oder Verdachtsflächen bekannt. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2003, sind keine derartigen Flächen aufgeführt. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).
  Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

- Energieträger/Heizung: Zur Beheizung der Gebäude ist der Einsatz von erneuerbaren und regenerativen Energieträgern (Holzpellets, Hackschnitzel, Geothermie, Wärmepumpen) wünschenswert.

- Solarenergieanlagen: Solarenergieanlagen sind zur Warmwasseraufbereitung, zur Unterstützung des Heizungssystems und zur Stromerzeugung wünschenswert.

- Bei großen Glasflächen sind Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen.

- Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, Wege, Lagerflächen sowie der Stellplätze und die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

- Zum Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“, Gemeinde Gaißach wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (BL-Consult Piening GmbH, Petershausen vom 16.03.2026, Bericht-Nr.: 25-016-01), deren Ergebnisse in der Begründung und dem Umweltbericht dargestellt sind.
  Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Anfahrtswege zu den Feldern müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

- Im Falle von Abbruchs-, Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen muss ausgeschlossen werden, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten.

## E) Verfahrenshinweise

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.12.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 hat in der Zeit vom 22.12.2025 bis 26.01.2026 stattgefunden. (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2025 hat in der Zeit vom 22.12.2025 bis 26.01.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

4. Die Veröffentlichung zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2026 hat in der Zeit vom 30.06.2026 bis 31.07.2026 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

5. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.06.2026 hat in der Zeit vom 30.06.2026 bis 31.07.2026 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.08.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.08.2026 als Satzung beschlossen (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Gemeinde Gaißach, den .....

   ..... .....
   Stefan Fadinger
   Erster Bürgermeister Siegel

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.08.2026 ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

   Gemeinde Gaißach, den .....

   ..... .....
   Stefan Fadinger
   Erster Bürgermeister Siegel

8. Ergänzendes Verfahren:
   Der Gemeinderat Gaißach hat am 17.11.2026 für den qualifizierten Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.
   Die öffentliche Auslegung im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB mit gleichzeitiger Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

9. Satzungsbeschluss
   Der Satzungsbeschluss zum qualifizierten Bebauungsplan Nr. 33 „Mischgebiet Kranzer Nord“ in der Fassung vom ..... wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Gaißach erneut am ..... gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   Gemeinde Gaißach, den .....

   ..... .....
   Stefan Fadinger
   Erster Bürgermeister Siegel

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht (§ 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Gaißach, den .....

..... .....
Stefan Fadinger
Erster Bürgermeister Siegel