

Gemeinde **Türkenfeld**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Saliterstraße – Ost**

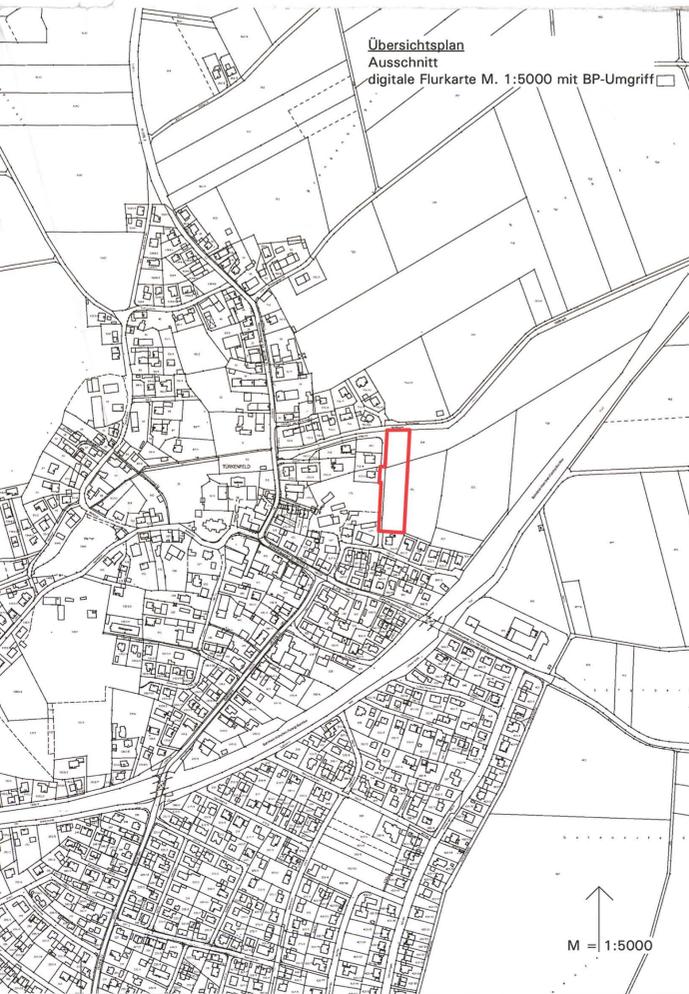
Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Umlandstr. 5, 80336 München**

Az.: 610-41/2-21 Bearb.: V6/Ri

Plandatum **12.11.2008 (Vorentwurf)
04.02.2009
08.07.2009**

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.



- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung**
- 2.1 Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNutzungsverordnung (BauNVO) als WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Anzahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf zwei beschränkt. Pro Doppelhaushälfte ist jeweils eine Wohnung zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung**
- 3.1 GR 90 maximal zulässige Grundfläche; z. B. 90 qm
- 3.2 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
II zwei Vollgeschosse zwingend
- 3.3 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,50 zulässig.
- 3.4 Bei Doppelhäusern ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 10% für Balkone, Terrassen und Loggien gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- 4.1 Baugrenze
- 4.2 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
- 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
- 5 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung**
- 5.1 Hauptfirstrichtung
- 5.2 Die höchstzulässige Wandhöhe und Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand.

- Zulässig ist für eingeschossige Gebäude eine maximale Wandhöhe von 4,50 m und für zweigeschossige Gebäude eine maximale Wandhöhe von 6,30 m. Eine maximale Firsthöhe von 10,50 m darf nicht überschritten werden.
- 5.3 Die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden darf maximal 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, die der Erschließung des Grundstücks dient, liegen.
- Einzelhäuser gemessen in der Hausmitte
Doppelhäuser gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze
- 5.4 Der First ist über die lange Gebäudeseite anzuordnen.
- 5.5 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Die maximale Breite einer Gaube beträgt 1,50 m. Gauben müssen einen Mindestabstand von 2,00 m untereinander und von den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einhalten. Pro Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind mit ihrem höchsten Punkt mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes anzusetzen. Es sind maximal zwei Dachfenster pro Dachseite zulässig. Die Summe der Längen aller Gauben, Zwerchgiebel und Dachfenster darf 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.6 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzsanbau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Wand- und Firsthöhe zu errichten.
- 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
- 6.1 Ga Fläche für Garagen
- 6.2 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ i.d.F. vom 07.02.2008 der Gemeinde Türkenfeld. Diese sieht für eine Wohneinheit in einem Einzel- oder Doppelhaus 2 Stellplätze vor.
- 6.3 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch in den Vorgartengebieten (zwischen der Verkehrsfläche, die das Gebäude erschließt, und der Baugrenze) zulässig.
- 6.4 Flächen für Stellplätze sowie Garagenzufahrten und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, ...).
- 6.5 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.3 allgemein zulässig.

- 7 Verkehrsflächen**
- 7.1 Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsfläche
- 8 Einfriedungen**
- 8.1 Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums sind als Holzzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Trennzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel von max. 10 cm Höhe sind zulässig.
- 9 Grünordnung und Freiflächengestaltung**
- 9.1 öffentliche Grünfläche
9.2 zu pflanzender Baum
- 9.3 Als Baumpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind heimische Laubbäume oder Obstbäume zu wählen. Geringe Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind aufgrund gestalterischer bzw. funktionaler Erfordernisse zulässig. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Zufahrten, Terrassen oder Stellplatzflächen für Kfz angelegt sind, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 10 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 10.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft –Ausgleichsfläche–
- 10.2 Der Ausgleich für den Eingriff erfolgt mit 515 qm auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 704 innerhalb des Geltungsbereichs und mit 1285 qm außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einem Teilbereich des Flurstücks Nr. 239, Gemarkung Zankenhausen (siehe Plan Ausgleichsfläche).
- Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden für diese Bereiche festgesetzt:
Für den 515 qm großen Teilbereich des Flurstücks Nr. 704 innerhalb des Geltungsbereichs, angrenzend an den Höllbach im Norden, wird festgesetzt, dass diese, bisher als Acker genutzte Fläche, durch geeignete Maßnahmen zu einer extensiv genutzten Magerrasenfläche umgestaltet wird.
Der nördliche Teil der Ausgleichsflächen auf Fl. Nr. 239, der den Uferbereich des Ölbachs umfasst, ist zu renaturieren. Der südliche Teil der Ausgleichsflächen, der außerhalb des Uferbereichs liegt, ist zu einer extensiv genutzten Wiesenfläche umzugestalten. Als Stichtag für die einschürige Mahd wird der 1. Juli eines jeden Jahres bestimmt.



- 11 Maßangabe in Metern; z. B. 3,00 m
- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
Flurstücknummer; z.B. 711
vorhandene Haupt- und Nebengebäude
vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
aufzuhebende Grundstücksgrenzen

- 2 Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
- 3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.
- 4 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Oberbodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Ausreichende Flächen für die Versickerung sind vorzusehen. Dies gilt auch für das abfließende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen.

- Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).
- Da eine ausreichende Versickerung nicht möglich ist, muss ein Regenwasser-Rückhaltebehälter für jedes Grundstück eingebaut werden mit einem Rückhaltevolumen von mind. 5.000 ltr. sowie einen Überlauf zum Kanal und nach Möglichkeit einen auf 6 Liter gedrosselten Auslauf. Der Rückhaltebehälter soll gleichzeitig zur Bewässerung des Gartens genutzt werden. Nach Möglichkeit soll das Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken versickert werden. In den Bauanträgen ist dieser Rückhaltebehälter in den Eingabeplänen darzustellen.
- 5 Im Plangebiet kann es zu hohen Grundwasserständen kommen. Daher sind alle unter die spätere Geländeoberkante einbindenden Bauwerkteile wasserdicht gegen drückendes Wasser auszubilden. Bei der Errichtung von Kellergeschossen, Luftschächten, Kellerschächten und Tiefgaragen sind Vorkehrungen zum Grundwasserschutz sowie Maßnahmen gegen rückstauendes Grundwasser zu treffen. Da keine völlige Vorhersehbarkeit aller Schadensfälle durch Hoch- oder Grundwasser besteht, weist die Gemeinde darauf hin, dass das Restrisiko vom Bauherrn zu tragen ist.
- 6 Archäologische Bodenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1+2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 7 Mit gelegentlich auftretenden Lärm-, Staub-, und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsbüch betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

Maßentnahme: Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger: München, den 15.7.2009
P. Keller (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Türkenfeld, den 22.07.2009
P. Keller (Pius Keller, Erster Bürgermeister)

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 12.11.2008 gefasst und am 21.11.2008 ortsbüch bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.11.2008 hat in der Zeit vom 28.11.2008 bis 29.12.2008 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 12.11.2008 hat in der Zeit vom 28.11.2008 bis 29.12.2008 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 04.02.2009 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 04.02.2009 hat in der Zeit vom 22.04.2009 bis 25.05.2009 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 08.07.2009 wurde vom Gemeinderat am 08.07.2009 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
2. Die ortsbüch Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.07.2009; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 08.07.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Türkenfeld, den 22.07.2009
P. Keller (Pius Keller, Erster Bürgermeister)

Türkenfeld, den 22.07.2009
P. Keller (Pius Keller, Erster Bürgermeister)