Planbezeichnung: Gemeinde Türkenfeld
Bebauungsplan für das Gebiet
Kreuzstraße
umfassend die Grundstücke Fl.Nrn. 260 bis 262, 262/1 und 2, 263 bis 265, 266/6, 268, 268/1, 269 bis 272, 272/1, 273, 273/1, 291, 292 und 1394
sowie Teilflächen aus den Fl.Nrn. 259, 274 und 282,
Gemarkung Türkenfeld

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
Dipl.Ing.
Regierungsbaumeister
Büro für
Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
Leiberstraße 23
82229 Seefeld/Hechendorf
Telefon 08152/76553
Telefax 08152/76398

Verfahrensinhalte: Dieser der Deckung dringenden Wohnbedarfs dienende Bebauungsplan wird unter Anwendung des Vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB aufgestellt.

gefertigt am: 15. 7. 1991
geändert am: 22. 6. 1992
geändert am: 10. 11. 1992
geändert am: 1. 1. 1993
geändert am: 6. 9. 1993

Die Gemeinde Türkenfeld erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die baulliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 1. 1990 (BGBl. I S. 127); beide zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466); §1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. 4. 1993 (BGBl. I S. 622); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 1. 1992 (BayRS 2132-1-I) den Bebauungsplan als

Satzung

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle bisherigen rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

a) Das Baugebiet ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 5.d) bis f) eingeschränkt, allgemein zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

a) Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen auch bei Ausnahmen gemäß Festsetzung 4.b) letzter Absatz nicht größer sein als die durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzte Fläche. Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen sind auch über 50 % zulässig, soweit dies die nach der Planzeichnung festgesetzte Garagen- und Stellplatzstellung einschließlich ihrer Zufahrten sowie die Errichtung von Nebengebäuden gemäß Festsetzung 5.d) erfordert.

b) 180 höchstzulässige **Gesamthöhe** in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B.: 180 m²

Abweichungen von den festgesetzten höchstzulässigen Geschoßflächen sind insbesondere bei geänderter Grundstücksaufteilung grundsätzlich zulässig, wenn die Summe der Einzelfestsetzungen innerhalb eines zusammenhängenden Baugrenzgefüges durch entsprechenden Ausgleich eingehalten wird.

In Geschossen, die nicht als Vollgeschosse i.S. des Art. 2 Abs. 4 BayBO gelten, sind die Flächen von Räumen, die nach Lage und Größe als Aufenthaltsräume i.S. des Art. 45 BayBO geeignet sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände als Geschoßfläche mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Garagen im Erdgeschoß von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschoßfläche unberücksichtigt.

c) I höchstzulässige **ein** Vollgeschoß mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als ~~5,00 m~~ 5,20 m

I + U höchstzulässige **ein** Vollgeschoß mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 4,50 m

I + D höchstzulässige **zwei** Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 4,50 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen.

Abgrenzung von Teilen einer überbaubaren Grundstücksfläche, für die eine unterschiedliche Zahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt ist

Abweichungen bis zu 1,50 m können als Ausnahme zugelassen werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden.
An der Abgrenzung sind die mit unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse festgesetzten Gebäudeteile durch eine durchgehende Dachebene ohne Höhenversatz zu verbinden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Mindestgrundstücksgröße und -breite

a) Soweit es das jeweilige Baugrenzgefüge zuläßt, ist Einzel- , Doppel- und Hausgruppenbebauung gleichermaßen zulässig. Die Mindestgröße von Grundstücken für jede zulässige Baugrenzgefüge muß für freistehende Einzelhäuser mindestens 450 m² und für Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung und Doppelhaushälften mit der unter den Hinweisen aufgeführten Definition mindestens 340 m² und für Mittelhypen mit zweiseitiger Grenzbebauung mindestens 240 m² betragen. Die Mindestbreite von Baugrundstücken wird mit 9,00 m festgesetzt.

b) Baulinie
Errilang der Baulinie ist Grenzbebauung zwingend.

Baugrenze
Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäuden Baugrenzen oder Baulinien gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Grenzen und Linien durch die Außenfronten der Gebäude festgesetzt.
Abweichungen von der Baulinie und Überschreitungen der Baugrenze können bis zu 1,50 m als Ausnahme zugelassen werden, soweit hierdurch die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vorstehender Bauteile und untergeordneter Vorbauten gemäß Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauraums hinaus bleibt hiervon unberührt.

5. Bauliche Gestaltung

a) Über die höchstzulässige Wandhöhe hinaus sind **Lichtgräben und Abgrabungen** an Gebäuden nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kelleraußentreppen bleibt hiervon unberührt. Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe sind bergseitig Geländeabgrabungen bis zu 0,50 m allgemein zulässig.
Brüstungen von Balkonen und Loggien müssen gegenüber Dachflächen und Ortsgängen einen Mindestabstand von 0,75 m haben.
Erker dürfen nur aus einer Traufseite und Giebelwand, nicht aber aus der Giebeldecke herausreichen. Ihre Größe ist auf das Maß eines untergeordneten Bauteils i.S. des Art. 6 Abs. 3 BayBO zu beschränken.

b) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur **Satteldächer** mit einer **Dachneigung** von 35 bis 43° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung im gesamten Bauraum auch Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge an der Wand eines höheren Baukörpers anliegt. An traufseitigen Wänden zweigeschossiger Gebäude sind Pultdächer mit einem Höhenversatz von nicht weniger als 1,50 m anzusetzen. Kröppelwalme sind unzulässig.
Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine **einheitliche Dachneigung** zu wählen. Bei **Grenzbebauung** ist eine Wand und jeweils anschließend eine der beiden Satteldachhälften in gleicher Ebene zum Nachbargebäude fortzuführen. Dachneigung und Bedachungsmaterial sowie Traufseite und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.

<——> vorgeschriebene **Hauptfirstrichtung**

Frei kragende **Dachüberstände** vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,80 m (ein Sparrenfeld) in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Für die **Dachdeckung** sind Dachpfannen mit abgerundeten Sichtkanten in Rottönen zu verwenden. Eingangsüberdachungen und Erker können auch m² Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.
Die lichte Glasfläche von liegenden **Dachflächenfenstern** ist bei einer Dachfläche mit Gauben bis höchstens 0,60 m², ohne Gaube bis höchstens 0,80 m² zulässig. In die Dachflächen dürfen nur blendfreie, das Ortsbild nicht störende Solaranlagen eingebaut werden. Kollektorflächen müssen mit mindestens einer ihrer Seiten an Ortgang, First oder Traufe anschließen.
Die Außenbreite von **Gauben** (allseitig von Dachfläche umgeben) wird auf 1,50 m, von **Zwerchgiebeln** (mit der Traufwand bündig) und freistehenden **Quergiebeln** (aus der Traufkreie herausstehend) auf 6,00 m begrenzt. Außer bei Schleppgauben sind alle Gestaltungsvorschriften des Abs. 1 und Abs. 2 anzuwenden. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortgang hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Firsthöhe von stehenden Gauben, Zwerch- und Quergiebeln muß mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptbaukörpers liegen.
Traufen von rechtwinkelig einlaufenden Quergiebeln müssen in gleicher Höhe weitergeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.

c) Als sichtbares **Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung sowie Massivblockholz zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore, Balkonbrüstungen etc., sind mit Holz zu verkleiden. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallbraunen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
Als **sichtbare Bauteile** von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig. Fenster und Außentüren sowie Klapp- und Schiebläden sind in Holz auszuführen.
Glasflächen sind nur als stehende Rechtecke zulässig und bei mehr als 2 m² Größe durch Sprossen zu gliedern. Ausgenommen hiervon sind gartenseitige Balkon- oder Terrassenverglasungen ohne Brüstung sowie Wintergärten.

d) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche **Nebengebäude** als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 16 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach auszuführen. Für die Dachdeckung gelten die Vorschriften in Festsetzung 5.b).

e) uneingefriedete Vorgartenfläche (befestigt/unbefestigt)
Die festgesetzte uneingefriedete Vorgartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundstücken beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten, offenen Stellplätzen und Hauseingängen angepaßt, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert werden.
Die Baugrundstücke sind, soweit nicht uneingefriedete Vorgartenflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,20 m einzufrieden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Vorgartenfläche gilt entsprechendes.
Sonstige **Einfriedungen** an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.
Als Einfriedungen sind nur sockellose senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen sind gleichmäßig verteilte aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Gartensetzlig sind bei Grenzbebauung anstelle von Zäunen Sichtschutzmauern aus verputzten Mauern oder Holzblenden in einer Höhe von höchstens 2 m und einer Breite von höchstens 3 m, jedoch nur ohne Abstand an das Gebäude angebaut, zulässig.

f) Stellplätze für bewegliche **Abfallbehälter** sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Müllconnenhäuschen dürfen nur mit verputzten oder glatten Außenflächen und mit heilen Farben gestrichen errichtet werden. Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Müllconnenplätze an der Grundstücksgrenze unterzubringen.
Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

g) Das **Abstellen** von nicht betriebsbereiten **Fahrzeugen** aller Art sowie oberirdischen **Lagerbehältern** für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. **Wohnwagen** dürfen nur so abgestellt werden, daß sie von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und in Richtung der öffentlichen Grünfläche und von den Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a) Fahrfläche
gemischt genutzte Verkehrsfläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)
Parkbucht
Geh- und Radwegfläche
Gliederungsbereiche innerhalb der gemischt genutzten Verkehrsflächen, öffentliche Parkbuchten, Randstreifen im Bereich von Grundstückszufahrten sowie der selbständigen Geh- und Radwege entlang des Spielplatzes sind versickerungsfähig bzw. bedingt versickerungsfähig, d.h. mit wassergebundener Kiesdecke, mit Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen.

b) Straßenbegleitgrünfläche, zu gestalten gemäß Festsetzung 8.b)

c) Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

a) Fläche für selbständiges Garagengebäude
Garagen dürfen nur auf der hierfür bezeichneten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen sie in das Hauptgebäude integriert bzw. an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung 5.a) bis d) gelten ausnahmslos auch für die Garagengebäude. Offen überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garage. Die gemäß Festsetzung 7.c) nachzuweisenden Garagen dürfen nur mit Tiefgaragen oder Doppelgaragen ausgeführt werden.

b) Stellplatzbereich
Offene Stellplätze dürfen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, auf den Flächen für Garagen, auf den festgesetzten uneingefriedeten Vorgartenflächen sowie innerhalb der eingefriedeten Gärten in Anlehnung an § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen werden. Auch freiwachsende Hecken eingefriedigt, errichtet werden.

c) Auf den Baugrundstücken ist für jede selbständige Wohneinheit mindestens ein Garagenplatz im Bauantrag nachzuweisen. Für Einfamilienhäuser und für alle Wohnungen über 80 m² Wohnfläche ist zusätzlich ein offener, wasserdurchlässig befestigter Stellplatz oder eine Garage auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze und -zufahrten dürfen in 2,25 m Breite nicht als Stellplätze angerechnet werden.
Der Stellplatzbedarf für alle Nicht-Wohnnutzungen ist aus den "Richtlinien für den Stellplatzbedarf" (MBek. vom 12. 2. 1978) mit dem Tabellenwert der jeweils höheren Stellplatzversorgung zu ermitteln und auf dem Grundstück nachzuweisen.
Wird der Garagen- und Stellplatznachweis auf selbständigen Garagen- und Stellplatz-Grundstücken außerhalb des Baugrundstücks erbracht, so ist deren Nutzung und Zuordnung zum Baugrundstück rechtlich zu sichern. Auf die MIE über die Bestellung von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten ... vom 16. 8. 1966 (MABl. S. 436) wird verwiesen.

d) Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Verbundsteine jeder Art sind unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, beidseitig gleiches Material zu verwenden und auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten.
An der Straßenbegrenzungslinie darf die gemäß Festsetzung 5.e) festgesetzte oder durch die Grünordnung eingezeichnete Zufahrtsbreite durch offene Stellplätze nicht aufgeweitet werden (keine zusätzlichen Direktzufahrten).

8. Grünordnung

a) öffentliche Grünfläche
Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 3 bis 6jährige
Die "Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 21. 6. 1976 über die Gefährdung von Kindern durch giftige Pflanzen" ist zu beachten (LUMBl. Nr. 7/8 vom 27. 8. 1976).

Spielfläche, auszubauen gemäß DIN 18 034 für 6 bis 12jährige
Parkanlage

b) Die öffentliche Grünfläche, die Straßenbegleitgrünfläche und die unbefestigte uneingefriedete Vorgartenfläche ist, soweit nicht durch Festsetzung 8.d) und d) besondere Pflanzgebote festgesetzt sind, im Bereich der Spielfläche als Rasen, in allen anderen Bereichen als 2- bis 3-schürige, ungedüngte Wiese mit Einsaat von Landschaftsrasen der RSM 7 (DIN 18 917), gemischt mit 5 bis 10 % Wildblumen-, Kräuter- und Leguminosensamen, zu gestalten.

c) schützenswerter Baum- und Strauchbestand zu erhalten
zu fällender Baum- und Strauchbestand

d) großkronige Einzelbäume zu pflanzen
Die innerhalb des Wohngebiets festgesetzten zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage zunächst bindend. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

- zulässige Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula vernucosa	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Sorbus aincuparia	Eberesche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme

sowie Obstbäume als Hochstämme

- Pflanzgröße:
2 bis 3mal verpflanzt. Stammumfang 14 - 16 cm.

e) flächige, mindestens dreireihige Bepflanzung

- Bäume erster Wuchsgröße

zulässige Arten:

Acer platanoides	Spitzahorn
Betula vernucosa	Sandbirke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus c.	Graupappel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Pflanzgröße:
2 bis 3mal verpflanzt. Stammumfang mindestens 14 bis 16 cm.

- Bäume zweiter Wuchsgröße

zulässige Arten:

Malus communis	Wildapfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus petrea	Traubeneiche

Pflanzgröße:
Heister, 2mal verpflanzt, Größe mindestens 200 bis 250 cm.

- Sträucher

zulässige Arten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Malus communis	Wildapfel
Prunus serotina	Späte Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Wildbrombeere
Salix aurita	Ohrchenweide
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Pflanzgröße:
2mal verpflanzt, Größe mindestens 60 bis 100 cm.

Die Pflanzung ist so anzulegen, daß je ca. 5 % Großbäume erster und zweiter Wuchsgröße sowie Sträucher gruppenweise im 1 m-Raster gepflanzt werden. Die Bäume erster und zweiter Wuchsgröße sind teilweise in Zweier- oder Dreiergruppen zu pflanzen.
Hinsichtlich der Grenzabstände zur Fläche für die Landwirtschaft sind die Vorschriften des Ausführungsgesetzes zum BGB (AGBGB) zu beachten (Obstbäume 2 m, alle übrigen Bäume 4 m Abstand von der Grenze).

9. Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, daß auf je angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.d) festgesetzten Art zur Pflanzgröße kommt.

Bestehende und in der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.
Thujen- und Fichtenhecken als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig.

g) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entsprechen.

h) private Grünfläche außerhalb des Baugebiets - Nutzgärten

9. Immissionsschutz

a) Lärmschutzwand, zu errichten in 3,00 m Höhe
Die Lärmschutzwand ist aus dem Material beidseitig mit Holz verkleidet auszuführen.

b) Bei den Gebäuden der Grundstücke 69 bis 71 sind im Dachgeschoß notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in südöstlicher und südwestlicher Richtung zu vermeiden.

10. Vermaßung

Maßzahl in Metern; z.B. 12 m
Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

B. HINWEISE

1. Grundstücke

261 Flurstücksnummer; z.B. 261
bestehende Grundstücksgrenze
aufzulassende Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Grundstücksgrenze
Grenze des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Süd" in der Fassung vom 20. 10. 1987
1 Nummer des vorgeschlagenen Baugrundstücks; z.B. Nr. 1
Die Grundstücke Nr. 13 bis 15 können erst nach Auflassung des Sägewerksbetriebes auf Fl.Nr. 1386 bebaut werden.

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude
bestehendes Nebengebäude
vorgeschlagener Baukörper
Durchgang, Durchfahrt
Ein Doppelhaus besteht aus zwei aneinandergebauten Gebäuden. Kriterium für ein Gebäude ist das gesonderte Vorhandensein eines Eingangs, eigener haustechnischer Anlagen, eines eigenen Kellers, eigener Treppen, eines eigenen Daches und eigener Brandwände. Für Gebäude in Hausgruppen gilt entsprechendes.
Zu Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehören nicht Gebäudeteile, die im Erdgeschoß als Garagen genutzt werden und ein darüberliegendes, für Hauptnutzungen geeignetes Dachgeschoß haben.

3. Verkehr

b als beschränkt öffentlicher Weg gemäß Art. 53 Ziff. 2 BayStrWG zu widmen
Zur Erschließung der privaten Grünfläche auf Fl.Nr. 273 wird ein Durchfahrtsrecht auf dem beschränkt öffentlichen Weg entlang der Parkanlage eingeräumt.

4. Wasser- und Abfallwirtschaft, Versorgung

W Sonstige Wasserschutzgebiete
Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des StMI und des StMLU über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10. 5. 1989) wird verwiesen.
Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren.
Der Landkreis bereitet eine Satzungsänderung vor, nach der künftig je Grundstück generell zwei Abfallbehältertypen vorgehalten werden müssen (Biomüll und Restmüll).

W 20 kV-Freileitung, wird verkabelt

Fläche für die Aufstellung von Wertstoff-Sammelbehältern

5. Immissionsschutz

Emmissionsbeschränkungen auf der angrenzenden Sportanlage:
Die Nutzung des westlichen Hauptspielfeldes ist an Sonntagen zwischen 13.00 und 15.00 Uhr zu vermeiden.
Die Nutzung der Stockbahn ist an Sonntagen ganztägig und an Werktagen zwischen 6.00 und 8.00 Uhr sowie zwischen 20.00 und 22.00 Uhr zu vermeiden.

6. Topografie

Höhenlinie als Wiedergabe des natürlichen Geländeverlaufs; z.B. 602 m über NN
Böschungsfläche

7. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.
Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem gesonderten Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen. Dabei sind die Höhenlinien des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeveränderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Niveliement darzustellen.

Türkenfeld, den 07.09.93 Seefeld, den 6.9.1993

(1. Bürgermeister) (Entwurfsverfasser)

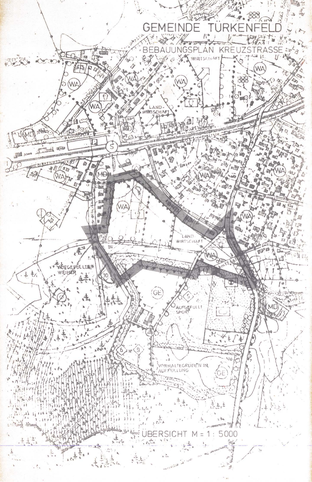
Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Türkenfeld hat in der Sitzung vom 17. 10. 1988 und 9. 9. 1991 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19. 10. 1988 und 23.9. 1991 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Türkenfeld, den 7. 9. 1993
(Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22. 10. 1991 bis 19. 11. 1991 öffentlich ausgelegt gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung öffentlich ausgelegt
Türkenfeld, den 7. 9. 1993
(Bürgermeister)

3. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 3. 8. 1992 bis 18. 9. 1992 im Rathaus der Gemeinde öffentlich ausgelegt.
Türkenfeld, den 7. 9. 1993
(Bürgermeister)

4. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 10. 11. 1992 und satzungsergänzend am 22. 06. 1993 und 6. 9. 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Türkenfeld, den 7. 9. 1993
(Bürgermeister)

5. Die Gemeinde Türkenfeld hat den Bebauungsplan am 3. 8. 1992 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB und § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG i.V. mit § 3a Abs. 1 der Zust.VBauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt hat mit Bescheid von 20. 9. 1993 ,AZ 21 V 610-11/92 die Genehmigung erteilt.
Türkenfeld, den 9.11.93
i.A.
Schuler-Naami
(ber. Staatsbeamter)

6. Die erteilte Genehmigung ist am 29.10.1993 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist somit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB, des § 215 Abs. 1 BauGB und § 9 BauGB-MaßnahmenG wurde hingewiesen.
Der Bebauungsplan mit Begründung liegt in der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit: über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
Türkenfeld, den 09.09.93
(Bürgermeister)