

Planbezeichnung: Gemeinde Türkenfeld

1. Änderung

des Bebauungsplans für das Gebiet

Zankenhausen - Am Malerwinkel

in der Fassung vom 6. 10. 1997,

in Kraft getreten am 12. 11. 1997

Planfertiger:

Frank Müller-Diesing

Dipl.Ing. Architektur

Regierungsbaumeister

Serge Schimpfle

Dipl.Ing. Stadtplanung

Büro für Ortsentwicklungs-

und Bauleitplanung

Alte Brauerei Stegen

Landsberger Straße 57

82266 Inning

Telefon 08143/959323

Telefax 08143/959325

gefertigt am: 13. 7. 1998

geändert am: 7. 9. 1998

Die Gemeinde Türkenfeld

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 8. 1997 (BGBl. I S. 2141) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) diese Änderung als

Satzung :

Frank Müller-Diesing



1. Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ändert den wirksamen Bebauungsplan für das Gebiet "Zankenhausen - Am Malerwinkel" in der Fassung vom 6. 10. 1997, rechtsgültig mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 12. 11. 1997.

2. Festsetzung 3.a) Satz 1 wird wie folgt neu gefaßt:

Die Grundflächenzahl wird mit höchstzulässig 0,15 festgesetzt. Allgemein zulässig sind Überschreitungen für Balkone, Terrassen, nicht mit Räumen überbaute offene Vordächer sowie mit dem Hauptgebäude verbundene bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu 75 % zulässig.

Türkenfeld, den 08.09.98

Ulf Klapf
(1. Bürgermeister)

Inning, den 08.09.98

Frank Müller-Diesing
(Planfertiger)

BEGRÜNDUNG

Im rechtsgültigen Bebauungsplan in der Fassung vom 6. 10. 1997 wird das Maß der Nutzung neben der Festsetzung von höchstzulässig zwei Vollgeschossen allein durch die Grundflächenzahl von GRZ 0,15 bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl wurde verzichtet.

Der Ordnungsgeber hat mit der 1990 novellierten Baunutzungsverordnung die Grundflächenzahl so neu definiert, daß alle baulichen Anlagen i.S. der Bauordnung, also auch reine Wege- und Terrassenflächen, Pergolen, offene Überdachungen u.ä. am Gebäude und gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, Gerätehäusern, Swimmingpools und Tiefgaragen zur Grundfläche hinzuzurechnen sind. Damit erhält diese im vorliegenden Bebauungsplan recht knapp bemessene Nutzungsziffer einen Inhalt, der mehr dem Bodenschutz als der eigentlichen Begrenzung des (mit der tatsächlichen Wohnfläche korrelierenden) Maßes der baulichen Nutzung dient.

Die Landratsämter haben bisher überwiegend darauf verzichtet, diejenigen baulichen Anlagen, die keine umschlossenen Räume bilden, anzurechnen. Damit konnten die für den Wohnwert wichtigen Anbauten und Befestigungen ohne Baurechtseinbuße errichtet werden. Lediglich der 50 %-Bonus (d.h. der gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Zuschlag - hier 0,075) für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten wurde überprüft.

Diese Genehmigungspraxis hat sich zwischenzeitlich in fast allen Landratsämtern geändert. Da nunmehr jede bauliche Anlage angerechnet wird, sollten alle Bebauungspläne mit knapp bemessenen Grundflächenzahlen überprüft werden. In den Bebauungsplan aufgenommen wird eine mit dem Landratsamt München entwickelte Festsetzung, die dem Bauherrn ohne Gefahr einer Baurechtsmehrung die Gestaltungsmöglichkeiten gibt, die für Orts- und Landschaftsbild sowie für den Wohn- und Nutzwert eines Grundstücks wünschenswert sind. Gleichzeitig wird mit dieser Formulierung der 50 %-Bonus gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO auf 75 % angehoben, da damit auch bei dem geforderten 5 m tiefen Stauraum auch bei einem 800 m²- Grundstück eine Doppelgarage zulässig wird (5 m + 6 m = 11 m Tiefe mal 6 m Breite = 66 m² erforderliche Grundfläche/bei GRZ 0,15 mal 800 m² ergeben sich demgegenüber beim allgemein zulässigen 50 %-Bonus nur 60 m² höchstzulässige Grundfläche).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Änderungsbebauungsplans mit Begründung wurde gemäß § 13 Ziff. 2 i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.09.98 bis 31.09.98 im Rathaus öffentlich ausgelegt.



Türkenfeld, den 08.09.98

Ulf Klapf
(1. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 7.9.1998 den Änderungsbebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Türkenfeld, den 08.09.98

Ulf Klapf
(1. Bürgermeister)

3. Der Änderungsbebauungsplan wurde am 08.09.98 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB bekanntgemacht. Der Änderungsbebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und kann ab 08.09.98 auf Dauer im Rathaus Türkenfeld, Bauverwaltung, eingesehen werden.



Türkenfeld, den 08.09.98

Ulf Klapf
(1. Bürgermeister)

*LRA nimmt Kenntnis v. Zustand d. Änderung
Verf. 18.09.98
20V-610-216-900 H.W.*