

Gemeinde **Türkenfeld**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Karwendelstraße**

Planfertiger Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Uhländstr. 5, 80336 München
Az.: 610-41/2-26 Bearb.: Ma/Ri

Plandatum 02.06.2010

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 und 13a 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. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“, Nr. 5 „Tankstellen“ 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 pro Baugrundstück, z. B. 90 qm

3.2 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze

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 0,40 zulässig.

3.4 Bei Doppelhäusern ist eine Überschreitung der höchstzulässigen Grundfläche um 15% für Balkone, Terrassen und Loggien gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1  Baugrenze

4.2  Flächen, auf denen keine Garagen, Carports und Stellplätze errichtet werden dürfen

Nebenanlagen bis zu 10 qm Grundfläche pro Baugrundstück sind auch auf diesen Flächen zulässig.

4.3 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

 nur Einzelhaus zulässig

 nur Doppelhaus zulässig

4.4 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 eine max. Wandhöhe von 6,3 m. Eine max. Firsthöhe von 10,5 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.

5.4 Zulässig sind Satteldächer mit mittigem First oder versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 25-35°.

5.5 Es sind maximal zwei Dachfenster pro Dachseite zulässig. Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.

5.6 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Wand- und Firsthöhe zu errichten.

6 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 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.

6.2 Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den sonstigen Grundstücksflächen, die nicht entsprechend der Festsetzung A.4.2 gekennzeichnet sind, zulässig.

6.3 Flächen für Stellplätze sowie Garagenzufahrten und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen, ...).

6.4 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A 3.3 allgemein zulässig.

2 Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.

3 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 schadlosem Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

4 Die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen sind im Rahmen eines Freiflächen-gestaltungsplans nachzuweisen.

5 Archäologische Bodenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1+2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

Planfertiger: München, den 28.06.2010
i. A. Maier
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Türkenfeld, den 25.06.2010
Pius Keller
(Plus Keller, Erster Bürgermeister)



7 Verkehrsflächen
7.1  Straßenbegrenzungslinie
 öffentliche Verkehrsfläche
 Straßenbegleitgrün

8 Einfriedungen
8.1 Einfriedungen sind als sockellose Holzzäune oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

9 Grünordnung und Freiflächengestaltung
9.1  zu erhaltende Bäume

9.2 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. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum zu pflanzen.

10 Versorgungsflächen
 Wertstoffinsel

11 VermaÙung
 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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 14.10.2009 gefasst und am 23.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 10.02.2010 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 10.02.2010 hat in der Zeit vom 09.03.2010 bis 12.04.2010 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 02.06.2010 wurde vom Gemeinderat am 02.06.2010 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Türkenfeld, den 25.06.2010
Pius Keller
(Plus Keller, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 25.06.2010; 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 02.06.2010 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Türkenfeld, den 25.06.2010
Pius Keller
(Plus Keller, Erster Bürgermeister)

Übersicht M = 1:5000

M = 1 : 1 0 0 0