

Planbezeichnung: Gemeinde Türkenfeld
 Bebauungsplan für das Gebiet
 Am Härtl
 umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 302, 303, 309, 310, 310/6, /7, /8, /9, 313, 318, 318/1, /6 und /7, 319, 320, 321, 321/1 und 403/34
 sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 298/6, 300, 301, 309/10, 310/6, 318/2, 322 und 403/33.
 Gemarkung Türkenfeld

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing
 Dipl.-Ing. Architekt
 Regierungsbaumeister
 Serge Schimpff
 Dipl.-Ing. Stadtplanung
 Büro für Ortsentwicklungs- und Bauleitplanung
 Alts Brauner Stegen
 Landsberger Straße 57
 82086 Inning
 Telefon 08143/959323
 Telefax 08143/959325

gefertigt am: 15. 7. 2002
 geändert am: 10. 9. 2002
 26. 2. 2003
 9. 4. 2003
 geändert am: 19. 5. 2003
 2. 7. 2003
 23. 7. 2003
 geändert am: 1. 10. 2003

Die Gemeinde TÜRKENFELD
 erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 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), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. 8. 1997 (GVBl. S. 434) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 5. 1998 (GVBl. S. 739) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

- A. FESTSETZUNGEN
1. Geltungsbereich
- a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den Bebauungsplan Nr. 4 in der Fassung vom 18. 6. 1976, rechtschaltig seit dem 19. 5. 1976, und den Bauleitplan Nr. 24, rechtschaltig seit dem 14. 12. 1961.
2. Art der baulichen Nutzung
- a) Das gesamte Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
 Ausnahmen i.S. des § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- b) Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a), 5.d) bis g) und 7.a) eingeschrieben, allgemein zulässig.
3. Maß der baulichen Nutzung
- a) Die Grundflächenzahl wird mit höchstzulässig 0,20 festgesetzt. Allgemein zulässig sind Überschreitungen für Balkone, Terrassen, nicht mit Räumen überbaute offene Vorgärten sowie mit dem Hauptgebäude verbundene bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Hiervon unberührt bleibt die Zulässigkeit von Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.
- b) Flächen von Garagenzufahrten sowie sonstige Zuwegungen, die ohne Unterbauung bleiben, in wassergebundener Bauweise bzw. in Schotterrasen befestigt sind und nach Umfassung und Ausgestaltung dem örtlichen Rahmen entsprechen, werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
- b) **180** höchstzulässige Geschossfläche in Quadratmetern innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 180 m²
 Die zulässige Geschossfläche darf um das Maß des Dämm-Materials, das über den Vorschriften der jeweils gültigen Wärmeschutzverordnung liegt, überschritten werden.
- Kfw-Garagen sowie Müll- und Fahrradabstellräume im Erdgeschoss von Hauptgebäuden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.
 Die Geschossfläche darf um die Fläche von Arkaden, offenen Durchgängen und anrechnungspflichtigen Eingangs- und Terrassenbereichen überschritten werden.
- c) I) höchstzulässig ein Vollgeschoss mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 3,10 m und Firsthöhe von nicht mehr als 5,25 m
 II) höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von nicht mehr als 6,25 m und Firsthöhe von nicht mehr als 8,70 m bei 9,00 m Bau-räumeite und 6,25 m bei 7,50 m Bau-räumeite
- d) Bei Satteldächern darf die zum Hauptgebäude gerichtete traufseitige Wandhöhe um bis zu 1,00 m überschritten werden, wenn die zulässige Höhe auf der gegenüber liegenden Traufseite um das gleiche Maß unterschritten wird.
 Die Wand- und Firsthöhen sind von der in der Planzeichnung gem. Festsetzung 9.b) eingetragenen Grundkante zur Dachoberkante zu messen.
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Vollgeschoss-Festsetzung
4. Bauweise, Mindestgrundstückgröße, überbaubare Grundstücksfläche
- a) Im gesamten Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.
- b) Die Mindestgrundstückgröße wird mit 800 m² festgesetzt.
 Die Teilung eines Grundstücks bedarf der Genehmigung gem. § 19 Abs. 1 BauGB.
- c) I) Baulinie
 II) Baugrenze
- Im Rahmen der zulässigen Grund- und Geschossfläche sind Überschreitungen der Baugrenze bis zu 2,25 m für Gebäudevorsprünge und Anbauten sowie für Loggien, Balkone und Außenterrassen allgemein zulässig, soweit hierdurch die Abstandsflächen gem. Art. 8 BayBO nicht unterschritten werden. Die Zulässigkeit vorstehender Bauteile und außerordentlicher Vorbauten gem. Art. 6 Abs. 3 Satz 7 BayBO über eine mögliche Überschreitung des Bauraums hinaus bleibt hiervon unberührt.
5. Bauliche Gestaltung
- a) Lichtgräben und Abgräben an Gebäuden sind nur in eingefriedeten Hausgärten mit einer Breite von höchstens 3 m je Grundstück zulässig. Die Zulässigkeit von Kellerabstufungen bleibt hiervon unberührt. Geländeabgräben und Aufschüttungen sind bis zu 0,50 m allgemein zulässig.
 Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 1 und 2. Auf diesen Grundstücken ist fächig eine Geländeaufschüttung auf 598,75 m über NN mit Abbochsung zur nördlichen Grundstücksgrenze vorzunehmen. Dabei ist die Böschung an den nördlichen Baugrenzen von der Oberkante der vorhandenen Mauer auf Fl.Nr. 310/4 und /5 bis auf eine Höhe von mindestens 598,00 m über NN zu führen.
 Erker dürfen nur aus einer Trauf- oder Giebelwand, nicht aber aus der Gebäude-ecke herausragen.
- b) Für Hauptgebäude und freistehende Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 bis 30° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 bis 20° zulässig. Pultdächer können auch mit gebogenen Dachflächen in einer Neigung von höchstens 5° am Firstpunkt ausgebildet werden. Giebeln und Zwerchgewölbe sind unzulässig.
- c) Bei beidseitiger Grenzbebauung sind entlang der Baulinie allein Satteldächer mit traufseitig durchlaufender Dachebene zulässig. Die Vorgaben zu Traufhöhe und Dachneigung des zuerst erstellten Gebäudes sind auf den Nachbargrundstücken zu übernehmen.
 Dachneigung und Dachungsmaterial sowie Trauf- und Ortsgangausbildung sind bei Grenzbebauung einheitlich zu gestalten.
- ← vorgeschriebene Hauptfstrichtung
- Frei kragende Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,80 m (ein Sparrenfeld) in ortsbauweise auszuführen.
 Für die Dachdeckung sind Dachziegel in Rottönen zu verwenden. Eingangs- überdachungen und Erker können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glasbäder und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.
 Solaranlagen dürfen in die Dachflächen nur blendfrei das Ortsbild nicht störend eingebaut werden.
 Traufen von rechnermäßig einlaufenden Querriegeln müssen in gleicher Höhe weitertgeführt oder mit einem Höhenversatz von mindestens 0,75 m angesetzt werden.
- Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverkleidung, waagrechte Stülpverkleidung sowie Massivblockholz zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig.
 Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freizeitanlagen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen und Aluminium zulässig.
 Glasflächen sind 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 (Fahrrad-, Müll- und Gartenschuppen), darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 5 % der zulässigen Geschossfläche betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich in Holzweise mit Pultdach auszuführen. Für die Dachdeckung gelten die Vorschriften in Festsetzung 5.b). Im Vorgartenbereich und an seitlichen Grundstücksgrenzen mit nicht mehr als 3 m Grenzabstand sind freistehende nicht an das Hauptgebäude angebaute Fahrrad-, Müll- und Gartenschuppen unzulässig.
- e) uneingefriedete Gartenfläche (befestigt/unbefestigt)
 Die festgesetzte uneingefriedete Gartenfläche kann, soweit ihre Anordnung in den Grundzügen beachtet wird, den jeweiligen Garagenzufahrten, offenen Stellplätzen und Hausanlagen angepasst, in ihrer Abgrenzung geringfügig verändert werden. Die Baugrundstücke können, soweit nicht uneingefriedete Gartenflächen festgesetzt sind, entlang der Straßenbegrenzungslinie und der öffentlichen Grünfläche in einer Höhe von höchstens 1,20 m eingefriedet werden. Für die Abgrenzung der Hausgärten zur uneingefriedeten Gartenfläche sowie an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen gilt Entsprechendes.
 Als Einfriedungen sind nur sockellose senkrechte Holzlaten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig.
- f) Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind zu überdachen und gegen Einblick zu schützen. Bei Grundstücken, auf denen das Hauptgebäude mehr als 10 m von der Grundstücksgrenze zur Straße hin entfernt ist, sind die Mülltonnenplätze an der Grundstücksgrenze unterzubringen.
 Schatt-, 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 Erdgeschosshöhe von den Nachbargrundstücken aus gegen Einblick geschützt sind.
6. Öffentliche Verkehrsfläche
- a) Fahrbahnfläche
 öffentlich genutzte Verkehrsfläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)
 Parkstreifen
 Parkbuchten
 Geh- und Radwegfläche
 Gliederungsbereiche innerhalb der gemischt genutzten Verkehrsflächen, öffentliche Parkbuchten, Randstreifen im Bereich von Grundstückszufahrten sowie der selbstständigen Geh- und Radwege entlang des Spielplatzes sind versickerungsfähig bzw. bedingt versickerungsfähig, d.h. mit wassergebundener Kiesdecke, Rasenstreifen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Mit Pressfugen verlegte Verbundsteine sind, soweit das Steinmaterial nicht selbst wasserundurchlässig ist, unzulässig.
- b) Straßenbegleitgrün
 Das Straßenbegleitgrün ist als Rasenfläche anzulegen und mit Bäumen der unter Festsetzung 8.d) genannten Arten zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die 0,75 m breiten Straßen entlang der befestigten Wege und Wohnstraßen. Diese Straßen sind von jeder Baum- und Strauchpflanzung frei zu halten.
- c) Straßenbegrenzungslinie
7. Private Verkehrsfläche
- a) Fläche für selbstständiges Garagengebäude
 Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen 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. Die gemäß Festsetzung 7.d) nachzuweisen Garagen dürfen nicht als Doppelgarage ausgeführt werden.
 Die festgesetzten Garagenflächen können überschritten werden, soweit integrierte Fahrrad-, Müll- oder Gartengeräte oder offene Holzlagen dies erfordern.
- b) Offene Stellplätze dürfen nur auf den Flächen für Garagen sowie auf den als uneingefriedet festgesetzten befestigten Pflanzflächen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Nr. 35 bis 41, soweit Zufahrtsmöglichkeiten von der 4,50 m breiten Erschließungsstraße gegeben sind.
- c) Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze, bei Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohnung bis zu 120 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, über 120 m² Wohnfläche 2 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Bei Gebäuden mit nur einer Wohnraumeinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 5,00 m tiefer uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.

8. Grünordnung
- a) öffentliche Grünfläche
 Die öffentliche Grünfläche ist, soweit nicht als Kinderspielfeld oder wassergebundene Wegränze festgesetzt, als Wiese anzulegen und mit Gehölzen der unter Festsetzung 8.c) genannten Arten zu bepflanzen.
- b) Spielplatz für Kleinkinder, auszubauen gem. den Richtlinien der DIN 18034
- c) schützenswerter Baum zu erhalten
- d) groß- bzw. kleinkronige Laubbäume zu pflanzen; zulässig sind heimische Gehölze wie Birke, Buche, Eiche, Linde und Ahorn sowie alle Obstbäume als Hochstämme 3- bis 4-mal verpflanzt aus extra weitem Stand mit einem Stammumfang 14/16, auf öffentlichen Flächen 20/25 cm verpflanzt in der Pflanzgröße 125/150 cm
- e) 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 angelegte 200 m² Grundstücksfläche ein größerer Baum der in 8.c) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Thuhen- und Fichtenhähen als Hinterpflanzung sind unzulässig.
- f) Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 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.
9. Vermaßung und Höhenkontrolle
- a) Maßzahl in Metern; z.B. 12 m
 Zwischenmaße, die allen auf vorgeschlagenen Baukörper oder Grundstückskonturen bezogen sind, gelten als unveränderliche Hinweise.
- b) 602,75 Grundkote in Metern über Normal Null; z.B. 602,75 m über NN
 Diese dem Bauraum zugeordnete NN-Kote setzt keine gelände- oder gebäudebezogenen Höhen fest, sondern dient allein als Basiswert für die höchstzulässige festgesetzten Wand- und Firsthöhen (Festsetzung 3.c).
- B. HINWEISE
1. Grundstück
 321/1 Flurstücksnummer; z.B. 321/1
 bestehende Grundstücksgrenze
 aufzuweisende Grundstücksgrenze
 Nummer eines vorgeschlagenen Grundstücks; z.B. Nr. 12
2. Gebäude
 bestehendes Hauptgebäude
 bestehendes Nebengebäude
 Zu Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehören nicht Gebäudeanteile, die im Erdgeschoss als Garagen genutzt werden und an darüber liegendes, für Hauptnutzungen geeignetes Dachgeschoss haben.
3. Öffentliche Verkehrsfläche
 selbstständiger Geh- und Radweg (als beschränkter öffentlicher Weg gem. Art. 53 Ziff. 2 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) gepflanzte Höhenkote im öffentlichen Straßenraum; z.B. 598,50 über NN
4. Wasserwirtschaft, Versorgung
 Das unerschützte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser muss auf den Grundstücken verbleiben. Auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien des Innern und für Landwirtschaft und Forsten über die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen vom 27. 3. 1965 wird verwiesen. Es wird empfohlen, auf den Grundstücken Zisternen zur Regenwasserumsetzung einzubauen.
5. Bauvollzug
 Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundrissen und die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.
 Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Befestigungsarten, Freiflächenbefestigungen, Einfriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind in einem gesonderten Freiflächen-Gestaltungsplan nachzuweisen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.
- Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren, soweit nicht die Entsorgungsgabengebote des Landkreis (Biotonne und Wertstoffhof) in Anspruch genommen.
- bestehende Hauptwasserleitung, zu verlegen
 bestehende Hauptwasserleitung, zu verlegen
 Es wird empfohlen, Kellergeschoss zum Schutz vor Grund-, Schicht- und Oberflächenwasser als wasserdichte Wannen auszuführen.



VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.7.2002... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 16.8.2003... bis 19.7.2003... im Rathaus öffentlich ausgestellt.
 (Siegel) Türkenfeld, den 24.10.2003...
 (2. Bürgermeister)

2. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.10.2003... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
 (Siegel) Türkenfeld, den 24.10.2003...
 (2. Bürgermeister)

3. Der Bebauungsplan wurde am 14.10.2003... ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindeflecken bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist demnach nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 16.8.2003... auf Dauer im Rathaus Türkenfeld, Bauverwaltung, eingesehen werden.
 (Siegel) Türkenfeld, den 24.10.2003...
 (2. Bürgermeister)