

Gemeinde

Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Am Malerwinkel
5. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Jäger
Tel. +49 (0)89 53 98 02-42
Az.: 610-41/2-47

Plandatum

09.09.2020 (2. Entwurf mit gekennzeichneten Änderungen)
17.06.2020 (1. Entwurf)

Begründung

1 Planungsanlass und Verfahren

Der Gemeinderat von Türkenfeld hat am 06.11.2019 beschlossen, für den Bebauungsplan „Am Malerwinkel“ eine 5. Änderung durchzuführen. Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 171/2.

Ziel der Änderung ist es, eine behutsame Nachverdichtung über einen Lückenschluss am Ortsrand zu ermöglichen. Hierzu sind die Ausweisung eines Bauraums und eine eindeutige Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie den darin zu berücksichtigenden Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nrn. 2 und 4 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Damit entfällt zugleich die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden.

Zudem sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes

Das betroffene Flurstück Nr. 171/2 liegt im Süden des Ortsteils Zankenhausen in der Gemeinde Türkenfeld. Die Erschließung erfolgt von der Straße Am Malerwinkel. Das Gelände auf dem Grundstück fällt zur Straße am Malerwinkel **um ca. 2 m** ab. Im Westen des Grundstücks steht ein Wohngebäude. An der östlichen Grenze existiert eine erhaltenswerte Hainbuchenhecke. **ein erhaltenswerter Baumbestand mit einer großen Buche und Linde.**

3 Planungsrechtliche Situation

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gilt der Bebauungsplan „Am Malerwinkel“ vom 6.10.1997 mit seiner 1. Änderung vom 08.09.1998. Als Art der Nutzung wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird über eine maximal zulässige GRZ von 0,15 und eine maximal zulässige Wand- sowie Firsthöhe geregelt. Diese GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird derzeit durch einen Bauraum festgesetzt, der das vorhandene Wohnhaus umschließt.

4 Inhalt der Bebauungsplanänderung

Für die Nachverdichtung durch ein Wohnhaus wird im östlichen Teilbereich des Grundstücks Am Malerwinkel 5 ein neuer Bauraum ausgewiesen. Aufgrund des vorhandenen und **als zu erhaltend festgesetzten zu pflanzenden** Baum- und Gehölzbestands rückt dieser weiter von der Straße ab als das Bestandsgebäude, jedoch nicht ganz soweit wie das östlich angrenzende Doppelhaus Am Malerwinkel 7/7a. So wird mit dem nun vorgenommenen Lückenschluss ein städtebaulicher Übergang zwischen den Bestandsgebäuden Am Malerwinkel 5 und 7/7a geschaffen.

Aufgrund des hängigen Geländes erfolgt eine baukörperbezogene Ausweisung des Bauraums. **Der Bauraum hält einen Abstand von mindestens 3,5 m zur östlichen Grundstücksgrenze ein den bestehenden Bäume auf Fl.-Nr. 164/8 ein.** Balkone, Terrassen, nicht mit Räumen überbaute offene Vordächer sowie mit dem Hauptgebäude verbundene bauliche Anlagen dürfen über die Baugrenze um max. 3 m **nach Westen, Süden und Osten** hervortre-

ten. Auch die Festsetzungen zur Grundfläche orientieren sich an dem konkreten Bauvorhaben. ~~Die Gesamt zu versiegelnde Fläche von 0,4 bezieht neben dem Neubau mit Terrasse auch.~~ Es wird bewusst auf eine Verhältniszahl verzichtet, weil die Grundstücksteilung noch nicht bekannt ist. Für die baulichen Anlagen erden demnach Absolutwerte in qm festgehalten. Für Garagen und die nachzuweisenden Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden gesonderte Grundflächen festgesetzt. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung werden die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den Abstandsflächen angeordnet. Dabei wird festgehalten, dass zur nördlich angrenzenden privaten Grünfläche der Mindestabstand von 3 m nicht eingehalten werden muss.

Es wird bewusst keine Firstrichtung vorgegeben, so dass auch mit Blick auf das eher schmale Grundstück eine giebelständige Bebauung möglich ist. ~~Allerdings wird ergänzt, dass der First über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.~~

Zur Beibehaltung einer ausreichenden Durchgrünung werden nach wie vor Baumpflanzungen an der Straße vorgesehen und eine Hainbuchenhecke als zu erhaltend festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (auch mit Holzhackschnitzel, Rindenmulch) vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Flies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

In allen anderen Belangen zu

- Art der baulichen Nutzung (WR),
- Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Wand- und Firsthöhe),
- Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser,
- Baulicher Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Dachdeckung, Gauben, Zwerchgiebel und Quergiebel, Wandmaterial und Nebenanlagen) ~~und~~
- ~~Grünordnung (Baumpflanzung und Baumerhalt)~~

gilt der Bebauungsplan „Am Malerwinkel“ vom 6.10.1997 unverändert fort.

5 Umsetzung

Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume vorzusehen. Die Grundstückseigentümer haben sich zu Haftungsfragen auszutauschen.

Gemeinde: Türkenfeld, den

.....
(Erster Bürgermeister, Emanuel Staffler)