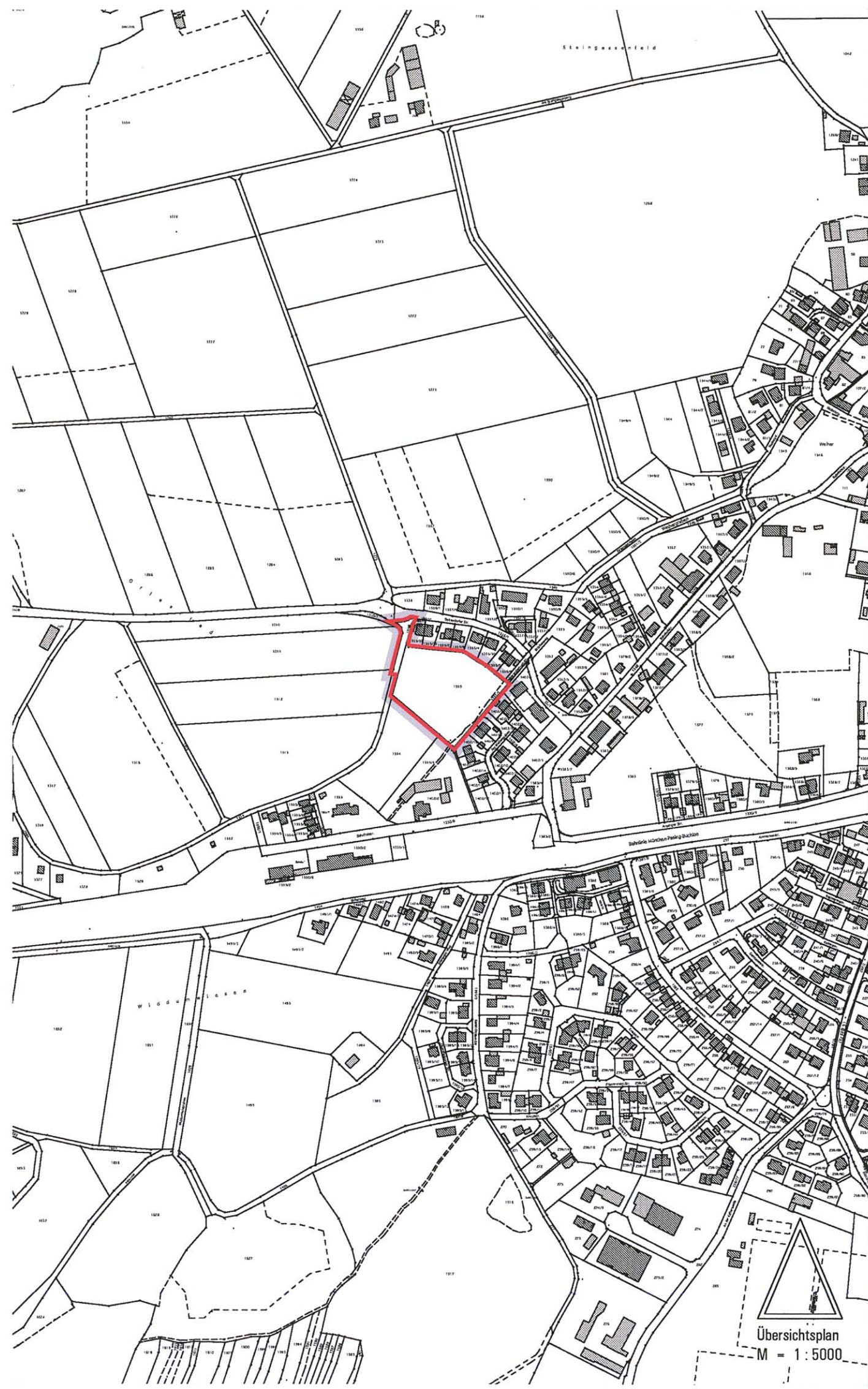


Gemeinde	Türkenfeld Lkr. Fürstfeldbruck
Bebauungsplan	Im Duringveld
Grünordnungsplanung	Landschaftsarchitekten Vogl und Kloyer Pütrichstraße 21, 82362 Weilheim
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhländstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-17 Bearb.:Wag/Ri
Plandatum	06.07.2005 (Vorentwurf) 05.10.2005 (Entwurf) 12.12.2005

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 91 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

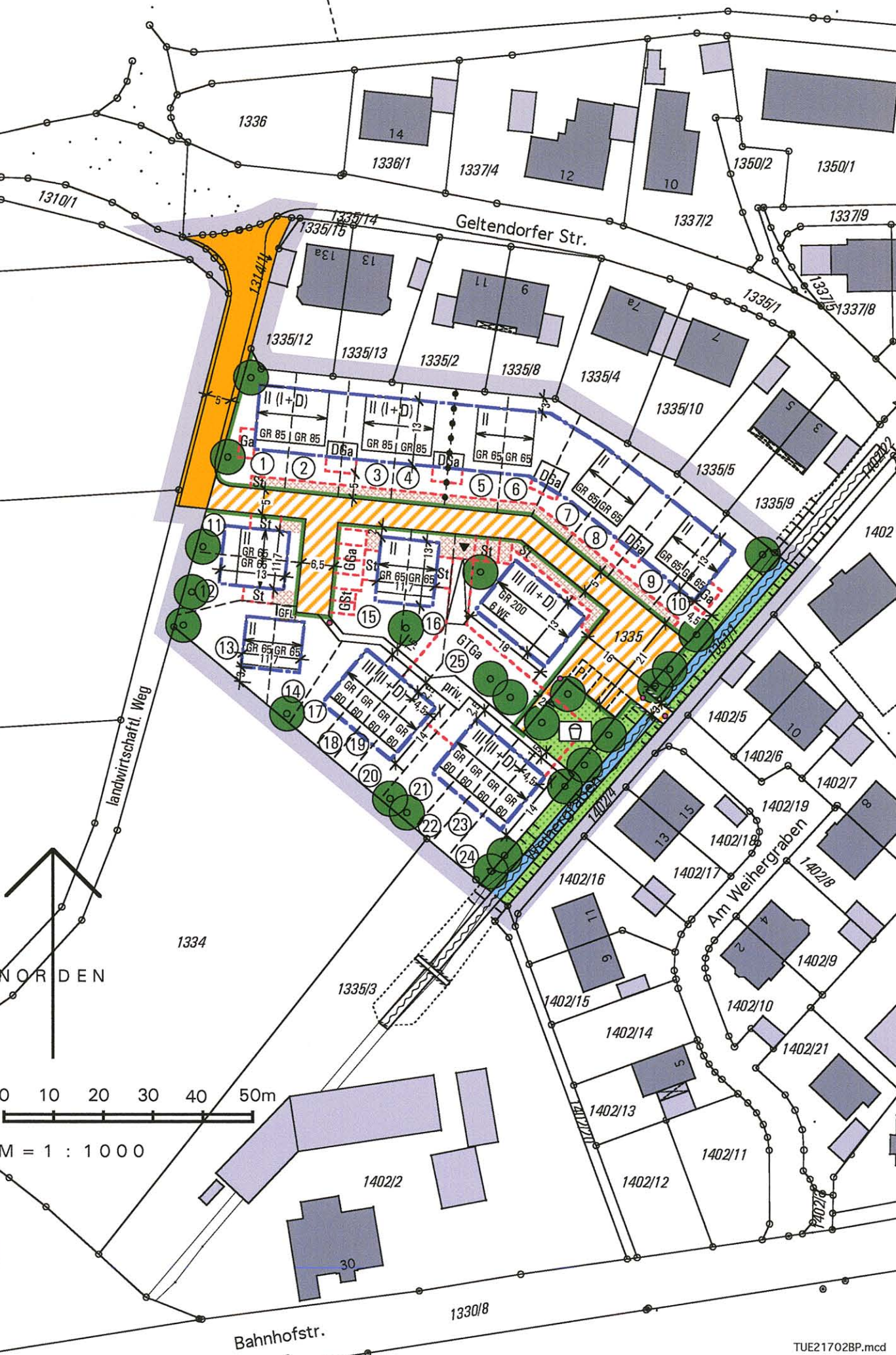


- A Festsetzungen**
- 1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
- 2.1 Das in der Planzeichnung mit WA bezeichnete Bauland ist gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf sechs für das Mehrfamilienhaus begrenzt. Pro Doppelhaushälfte oder Reiheneinheitshaus ist jeweils eine Wohneinheit zulässig. Pro Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
- 3.1 Abgrenzung Maß der Nutzung
- 3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Diese beinhaltet die Grundfläche (GR) der Hauptgebäude und die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen.
- GRZ maximal zulässige Grundfläche des Hauptgebäudes (z. B. 85 qm)
- 3.3 II (I+D) zwei Vollgeschosse zulässig, davon das zweite im Dachgeschoss
 II zwei Vollgeschosse zulässig
 III (II+D) drei Vollgeschosse zulässig, davon das dritte im Dachgeschoss
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 4.1 Im Plangebiet sind Doppelhausbebauung, Hausgruppen und ein Mehrfamilienhaus zulässig. Auf den Parzellen 11-16 ist alternativ zu der im Plan dargestellten Bebauung mit Doppelhäusern auch eine Bebauung mit Einzelhäusern zulässig.
- 4.2 Baugrenze
- 5 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung
- 5.1 Die maximale Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Die maximale Oberkante Fertigfußboden ist für die einzelnen Parzellen wie folgt festgesetzt:
 Parzelle 1+2: 599,75 m üNN, 3+4: 599,55 m üNN, 5+6: 599,45 m üNN,

- 7+8: 599,35 m üNN, 9+10: 599,25 m üNN, 11+12: 599,75 m üNN, 13+14: 599,85 m üNN, 15+16: 599,75 m üNN, 17-24: 599,85 m üNN und für Parzelle 25: 599,65 m üNN
- Die maximal zulässige Wandhöhe ist für:
- | | |
|-----------------------------|---------|
| Doppelhäuser II (I+D) | 3,80 m |
| Doppelhäuser II | 6,30 m |
| Hausgruppen III (II+D) | 7,00 m |
| Mehrfamilienhaus III (II+D) | 6,60 m. |
- 5.2 Für Außenwände sind verputzte, gestrichene Mauerflächen und/oder holzverschaltete Flächen vorzusehen. Auffallend unruhige Putzstrukturen sind nicht zulässig.
- 5.3 Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden.
 Firstrichtung vorgeschrieben
- Dachneigung Hauptgebäude
- | | |
|-----------------------------|---------|
| Doppelhäuser II (I+D) | 42° |
| Doppelhäuser II | 38°-42° |
| Hausgruppen III (II+D) | 24° |
| Mehrfamilienhaus III (II+D) | 38°-42° |
- Dachneigung und Dachform Garagen/Nebengebäude
- Die Dächer der Garagen sind als symmetrische Satteldächer mit einer maximalen Dachneigung von 18° auszubilden.
- 5.4 Dachgauben und Quergiebel sind nicht zulässig. Die Ausnahme von dieser Festsetzung bildet Parzelle 25, auf der Quergiebel zulässig sind. Für diese auf Parzelle 25 zulässigen Quergiebel von der maximal zulässigen Wandhöhe abgewichen werden. Der höchste Punkt dieser Quergiebel muss mindestens 0,50 m oder tiefer unter dem Hauptgiebel ansetzen
- 5.5 Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 5.6 Als Dachdeckungsmaterial sind nur ziegelrote bis rotbraune Ziegel bzw. Dachpfannen zulässig. Greiffarbige Dachdeckungen sowie Glanzengoblen oder glänzende Materialien sind nicht zulässig. Die Ausnahme bildet die Dachdeckung von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erkern und Wintergärten. Hier sind als Dachdeckungsmaterial Glas oder Blech zulässig.
- 5.7 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamem Grenzanbau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.
- 6 Garagen und Stellplätze**
- 6.1 Umgrenzung von Flächen für Garagen, Gemeinschaftsgaragen, Tiefgarage und Stellplätze

- Ga Garagen**
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- GTGa Gemeinschaftstiefgarage mit Rampe und Zufahrt
- St / GST Stellplätze / Gemeinschaftstellplätze
- 6.2 Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Gemeinde Türkenfeld. Diese sieht für eine Wohneinheit im Doppel- oder Reiheneinheitshaus 2 Stellplätze vor. Für eine Wohneinheit im Mehrfamilienhaus sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 6.3 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze vorgesehen sind, ist Grenzbebauung vorgeschrieben.
- 6.4 Flächen für den ruhenden Verkehr sowie Grundstückszufahrten, Fuß- und Radwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen etc.).
- 7 Verkehrsflächen**
- 7.1 öffentliche Straßen, Verkehrsfläche
 Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
 Parkbucht
 Straßenbegrenzungslinie
 Sperre mit Überfahrt für Radfahrer
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Parzelle 13
- 8 Einfriedungen**
- Einfriedungen entlang des öffentlichen Straßenraums sind als sockellose Holzstaketenzäune oder Holzlattenzäune mit senkrechter Lattung bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.
- Zwischen den Gartenterrassen sind auf einer Tiefe von 3,00 m ab Hauswand Abtrennungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- von Einfriedungen frei zu haltender Bereich
- 9 Grünordnung und Freiflächengestaltung**
- 9.1 öffentliche Grünfläche
- Kinderspielplatz
 zu pflanzende Bäume
 Bachlauf naturnah
- 9.2 Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Bodenveränderungen im Zusammenhang mit der Verkehrserschließung.
- 9.3 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind ordnungsgemäß zu begrünen und zu erhalten. Die Grünflächen sind binnen eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude herzustellen.
- Baumpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind aus den folgenden Artenlisten zu wählen:
- Bäume 1. Ordnung (Großbäume)**
 Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus
 Spitz-Ahorn Acer platanoides
 Esche Fraxinus excelsior
 Linde Tilia cordata, platyphyllos
- Bäume 2. Ordnung (mittelgroße Bäume)**
 Birke Betula pendula
 Feld-Ahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Vogelkirsche Prunus avium
- Bäume 3. Ordnung**
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Mehlbeere Sorbus aria
 Holz-Birne Pyrus communis
 Holz-Äpfel Malus sylvestris
 Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme
- Mindestpflanzgröße Bäume 1./2. Ordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv, StU 18-20 cm
 Mindestpflanzgröße Bäume 3. Ordnung: Hochstamm/Stammbusch 3xv, StU 14-16 cm
- 9.4 Die Überdeckung der Tiefgarage muß auf den nicht mit Gebäuden oder Wegen überbauten Flächen mindestens 50 cm bis zur fertigen Geländeoberkante betragen und einen fachgerechten Bodenaufbau aufweisen, um eine Begrünung mit Bäumen zu ermöglichen.
- 10 Ökologischer Ausgleich**
- Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 3.452 qm Ausgleichsfläche notwendig. Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes:

- Flur-Nr. 964, Gemarkung Türkenfeld: Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstämmen regionaltypischer Sorten mit Raster 8m x 8m, die Streuobstwiese ist unter Verzicht auf chemische Pflanzenbehandlung und Schädlingsbekämpfung extensiv zu pflegen. Es wird ein Flächenanteil von 2.115 qm aus der Gesamtfläche beansprucht.
 Flur-Nr. 861, Gemarkung Zankenhausen: Entwicklung eines Großeggenriedes, Abtrag von Oberboden, Aufbringen von Mähgut auf Streuwiesen, 3 Jahre Entwicklungsmahd 1x jährlich, danach Sukzession. Der Flächenumfang der Ausgleichsfläche beträgt 1.330 qm.
- 11 Maßangabe in Metern, z. B. 5 m
- B Hinweise**
- 1 bestehende Grundstücksgrenze
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 1335 Flurstücknummer, z. B. 1335
 bestehende Haupt- und Nebengebäude
 Parzellennummer, z.B. 10
 Privatweg
 Böschung
- 2 Alle Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen sind nicht zulässig.
- 3 Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser muss, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, auf dem Grundstück versickert werden. Die Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung sind in der technischen Richtlinie zur „schadlosen Einleitung gesammelter Niederschlagswasser“ (TRENGW) zusammengefasst. Ist dies nicht möglich, regelt sich die Abführung der Niederschlagswasser aus dem Bereich von und befestigten Flächen nach der gemeindlichen Entwässerungsatzung.
- 4 Alle Bauvorhaben sind gegen Grundwasserstände, Hang- und Schichtwasser zu sichern. Die Keller sind wasserdicht auszuführen.
- 5 Archäologische Bodenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1+2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- 6 Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen durch ortsüblich betriebene landwirtschaftliche Nutzungen sind hinzunehmen.



Kartengrundlage: Digitale Flurkarte, © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 14.12.2005
 I.A. G. Klaß, Erster Bürgermeister
 (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Türkenfeld, den 14.12.2005
 G. Klaß, Erster Bürgermeister

- Verfahrensvermerke**
1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 13.04.2005 gefasst und am 20.04.2005 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.07.2005 hat in der Zeit vom 16.08.2005 bis 19.09.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).
 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 06.07.2005 hat in der Zeit vom 16.08.2005 bis 19.09.2005 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).
 Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 05.10.2005 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 05.10.2005 hat in der Zeit vom 02.11.2005 bis 02.12.2005 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2005 wurde vom Gemeinderat am 12.12.2005 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
- Türkenfeld, den 22.12.2005
 G. Klaß, Erster Bürgermeister
2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 22.12.2005; 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 12.12.2005 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).
- Türkenfeld, den 22.12.2005
 G. Klaß, Erster Bürgermeister