

Planbezeichnung: Gemeinde Türkenfeld  
Bebauungsplan für das Gebiet

EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sg 801 - Plankontrolle

Zankenhausen - Am Malerwinkel  
umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 145, 145/2, 145/5 bis  
17, 155, 156, 156/2 und 13, 156/5 und 16, 157/1, 162/3,  
164, 164/3 bis 18, 165, 174, 196/1 und 779/2  
sowie Teilflächen aus den Fl.Nr. 145/8, 164/9, 171/2,  
173, 196, 212 und 390,  
Gemarkung Zankenhausen

Entwurfsverfasser: Frank Müller-Diesing  
Dipl.-Ing. Architektur  
Regierungsbaumeister  
Serge Schimpfle  
Dipl.-Ing. Stadtplanung  
Büro für Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung  
Leitenhöhe 25  
82229 Seefeld-Hechendorf  
Telefon 08152/70533  
Telefax 08152/78395

gefertigt am: 23. 4. 1996  
geändert am: 16. 6. 1997  
geändert am: 6. 10. 1997

Die Gemeinde Türkenfeld  
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der  
Bekanntmachung vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche  
Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990  
(BGBl. I S. 127), beide zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbau-  
landgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23  
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntma-  
chung vom 6. 1. 1993 (GVBl. S. 65) und Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 18. 4. 1994 (GVBl. S. 251) diesen Bebauungsplan als

Satzung:

A. FESTSETZUNGEN

- 1. Geltungsbereich: Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der Nutzung: a) Das mit WR bezeichnete Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 3 BauNVO als Reines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen i.S. des § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind, soweit nicht durch Festsetzung 3.a) und 5.c) bis d) eingeschränkt, allgemein zulässig. b) private Grünfläche außerhalb des Reinen Wohngebiets, (eingefriedet/uneingefriedet) c) LW Fläche für die Landwirtschaft - Zufahrt d) Fläche für Versorgungsanlage - Druckluftpulpstation
- 3. Maß der baulichen Nutzung: a) Die höchstzulässige Grundflächenzahl wird mit 0,15 festgesetzt. Die privaten Grünflächen außerhalb der Baugrundstücke bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt. b) Im gesamten Baugebiet sind höchstzulässig zwei Vollgeschosse mit traufseitiger Wandhöhe von bergseitig nicht mehr als 4,00 m und talseitig nicht mehr als 6,00 m festgesetzt. Die traufseitigen Wandhöhen sind von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen. Die Firstlinie darf nicht höher als 4,00 m über der traufseitigen Wand (bergseitig und/oder talseitig) liegen. Bei berg- und talseitig unterschiedlicher Wandhöhe ist die gemittelte Höhe zugrunde zu legen.
- 4. Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, überbaubare Grundstücksfläche: a) Im gesamten Baugebiet ist nur Einzelhausbebauung zulässig. Für jedes Einzelhaus muß die Mindestgröße des Baugrundstücks bzw. des als Baulfläche anrechenbaren Grundstücksteils westlich der Echinger Straße 550 m², im übrigen 700 m² betragen. Ausgenommen hiervon ist das Baugrundstück auf Fl.Nr. 156. b) Baugrenze

Soweit in diesem Bebauungsplan entlang von bestehenden Gebäuden Baugrenzen gezeichnet sind, ist der Verlauf dieser Grenzen durch die Außenfronten der Gebäude festgesetzt.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis in die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Abs. 6 BayBO. Hiervon ausgenommen sind Abstandsflächen, die in gem. Festsetzung 2.b) festgesetzte private Grünflächen des gleichen Buchgrundstücks fallen.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Für Hauptgebäude und Garagen sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 bis 43° zulässig. Für eingeschossige Anbauten ist ungeachtet der vorgeschriebenen Hauptfirstrichtung im gesamten Bauraum auch Pultdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Pultfirst über seine gesamte Länge an der Wand eines höheren Baukörpers anliegt. Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine einheitliche Dachneigung zu wählen. vorgeschriebene Hauptfirstrichtung Abweichungen von bis zu 10° sind zulässig. Bei gekreuzt eingetragenen Firstrichtungen sind wahlweise beide Richtungen einzeln oder miteinander kombiniert zulässig. Frei tragende Dachüberstände vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,80 m (ein Sparrenfeld) in ortsbühler Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Für die Dachdeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. Eingangsüberdachungen und Erker können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden. Kollektorfächen müssen mit mindestens einer ihrer Seiten an Ortsgang, First oder Traufe anschließen. Die Außenbreite von Gauben (allseitig von Dachfläche umgeben) wird auf 1,50 m, von Schleppgauben auf 2,25 m, von Zwerchgiebeln (mit der Traufwand bündig) und freistehenden Quergiebeln (aus der Trauflinie herausstehend) auf 6,00 m begrenzt. Der seitliche Abstand zwischen Dachfirsten (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Organg hin mindestens 1,50 m betragen. Doppelgauben ohne Zwischenraum und Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind in der zweiten Dachgeschossebene (Spitzboden) unzulässig. Die Anzahl der Gauben, Zwerchgiebel und Quergiebel ist so zu begrenzen, daß ihre Breite insgesamt nicht mehr als 50 % der Trauflänge des Hauptdaches (durchgemessen über alle Zwerch- und Quergiebel) beträgt. b) Als sichtbares Wandmaterial der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder Holzverkleidung sowie Massivblockholz zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverkleidungen, metallischen oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie von Kunststoffplatten und Glasbausteinen ist unzulässig. Als sichtbare Bauteile von Wintergärten, Balkonen, Loggien und überdachten Freisitzen ist nur Holz, Glas, Kupfer, verzinktes oder lackiertes Eisen sowie dunkel eloxiertes Aluminium zulässig. c) Werden außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebengebäude als untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO

errichtet, darf ihre Grundfläche insgesamt nicht mehr als 16 m² je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind grundsätzlich in Holzbauweise mit Pult- oder Satteldach auszuführen. Für die Dachdeckung gelten die Vorschriften in Festsetzung 5.a).

d) Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Höhe von höchstens 1,20 m einzufrieden. Das Einfriedungsverbot für Teile der privaten Grünflächen (Festsetzung 2.b) ist zu beachten. Sonstige Einfriedungen an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt. Als Einfriedungen sind nur senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verzapftem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Sockel dürfen nur entlang der Straßenbegrenzungslinie in höchstens 0,10 m Höhe errichtet werden. Stützmauern sind nur in einer Höhe von höchstens 0,50 m zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

- a) Fahrbahn gemischt genutzte Verkehrsfläche (Fahr- und Fußgängerverkehr) b) Straßenbegleitgrünfläche c) Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

- a) Stellplätze und Garagen dürfen im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Zufahrtsseite von Garagen muß mindestens 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt sein und uneingefriedet bleiben. Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen in das Hauptgebäude integriert oder an dieses angebaut werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sind entsprechend auch für die Garagegebäude anzuwenden. Offene überdachte Durchgänge gelten als Teil der Garage. b) Für Einfamilienhäuser sind 2 Stellplätze, bei Mehrfamilienhäusern sind für jede Wohnung bis zu 80 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, über 80 m² Wohnfläche 2 Stellplätze im Bauantrag nachzuweisen. Mindestens ein Stellplatz pro Wohneinheit ist als Garagenplatz zu errichten. c) Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster zu befestigen. Mit Preßfugen verlegte Verbundsteine sind, soweit das Steinmaterial selbst nicht versickerungsfähig ist, unzulässig. Bei Doppelzufahrten an Grundstücksgrenzen ist, soweit uneingefriedet, auf die Einfriedung an der gemeinsamen Grenze zu verzichten.

8. Grünordnung

- a) Die Straßenbegleitgrünfläche und die private Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke ist, soweit nicht durch Festsetzung 8.c) und d) besondere Pflanzangebote festgesetzt sind, als 2- bis 3-schürige, ungedüngte Wiese mit Einsaat von Landschaftsrassen zu gestalten. b) schützenswerter Baum- und Strauchbestand zu erhaltend zu fallender Baum- und Strauchbestand c) Laubbäume zu pflanzen; zulässig sind heimische Bäume 1. Ordnung wie Birke, Buche, Eiche, Ulme, Esche, Linde und Ahorn; 3 mal verpflanzt mit Mindeststammumfang 16/18, auf öffentlichen Flächen 18/20 cm Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl geringfügige Abweichungen in der räumlichen Anordnung zulässig. d) Pflanzstreifen, dreireihig mit einer Mischhecke aus Sträuchern im Pflanzabstand von 1,50 m versetzt zu bepflanzen; zulässig sind heimische Gehölze wie Wildrose, Hasel, Hartriegel, Rottorn, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Felsenbirne, Liguster und Wolliger Schneeball; 2 mal verpflanzt in der Pflanzgröße 60/100 cm Je 30 m² Pflanzfläche sind anstelle der Sträucher großkronige Bäume der unter Festsetzung 8.c) genannten Arten zu pflanzen. 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 angefangene 200 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.c) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. Bestehende und in der Planzeichnung gem. 8.d) festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen. f) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauernd zu pflegen und zu erhalten. Ausgewählte Bäume und Sträucher sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entsprechen.

9. Vermaung

- a) Maßzahl in Metern; z.B. 13,5 m Zwischenmae, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise. b) Bezugspunkt/-linie c) Veränderungen des natürlichen, in der Planzeichnung kenntlich gemachten Geländes sind auf eine 3 m-Zone um die Neubauten und auf die Anlage von Treppen, Zugangsrampen und Terrassen zu beschränken. Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen dabei eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

B. HINWEISE

- 1. Grundstücke, Topografie: Flurnummer (z.B. 164/3) und Größe in m² gem. Liegenschaftskataster (z.B. 339 m²) Flurnummer (z.B. 164) und Größe in m² gem. Neuvermessung (z.B. 3 735 m²) bestehende Grundstücksgrenze aufzulassende Grundstücksgrenze vorgeschlagene Grundstücksgrenze angenäherte Wiedergabe des natürlichen Geländes (z.B. 560,0 und 561,0 m über NN) - Höhenlinien im Meterabstand verbesserte Wiedergabe des natürlichen Geländes (z.B. 567,0 - 567,5 und 568,0 m über NN) - Höhenlinien im Halbmeterabstand
- 2. Gebäude: bestehendes Hauptgebäude bestehendes Nebengebäude Zu Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gehören nicht Gebäudeteile, die im Erdgeschoss als Garagen genutzt werden und ein darüberliegendes, für Hauptnutzungen geeignetes Dachgeschos haben.
- 3. Wasserversorgung, Versorgung: Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickern. Auf die gemeinsame Bekanntmachung der Bayer. Staatsministerien des Innern und für Landwirtschaft und Forsten über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" vom 27. 3. 1985 wird verwiesen. Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren. Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlußkästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.
- 4. Bauvollzug: Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschosgrundri und die Höhe der Oberkante des Erdgeschosrohrsbodens als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen. Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, 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.

Türkenfeld, den 12.11.97 Ulf (1. Bürgermeister)  
Seefeld, den 6.10.1997 Müller (Entwurfsverfasser)

Verfahrensvermerke  
1. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 23. 4. 1996 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30. 9. 1996 ortsüblich bekanntgemacht (1 BauGB). Türkenfeld, den 12.11.97 (Bürgermeister)  
2. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.04.96 wurde vom 16.04.97 bis 13.05.97 ortsüblich mit gleichzeitig bestehender Gelegenheit zur Auslegung und Erörterung öffentlich dargelegt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Türkenfeld, den 12.11.97 (Bürgermeister)  
3. Die Zustimmung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.05.97 hat in der Zeit vom 16.04.97 bis 10.05.97 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB). Türkenfeld, den 12.11.97 (Bürgermeister)  
4. Der Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 16.06.1997 wurde mit der Begründung vom 17.11.97 bis 03.08.97 in der Versammlung des Rates öffentlich ausgestellt (2 BauGB). Türkenfeld, den 12.11.97 (Bürgermeister)  
5. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 06.10.97 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Türkenfeld, den 12.11.97 (Bürgermeister)  
6. Die Gemeinde Türkenfeld hat den Bebauungsplan am 20.10.97 gemäß § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 5 der Zust.BauGB dem Landratsamt Fürstenfeldbruck angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 25.10.97 mitgeteilt, daß eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht wird / hat innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige eine Verletzung von Rechtsvorschriften nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB). Fürstenfeldbruck, den 20.11.97 i.A. (Staatbeamter)  
7. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens ist am 12.11.97 ortsüblich durch Niederlegung in der Gemeindeverwaltung und Hinweis auf die Niederlegung durch Anschlag an den Gemeindeflehen bekanntgemacht worden (§ 12 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Türkenfeld, den 12.11.97 (Bürgermeister)

