

Gemeinde Türkenfeld Vorentwurf BP Dorfanger

Gemeinderatssitzung 29.03.2023



BP Dorfanger

Flächennutzungsplan
mit integriertem
Landschaftsplan

FNP- Ausschnitt
in der Fassung vom 22.07.2020

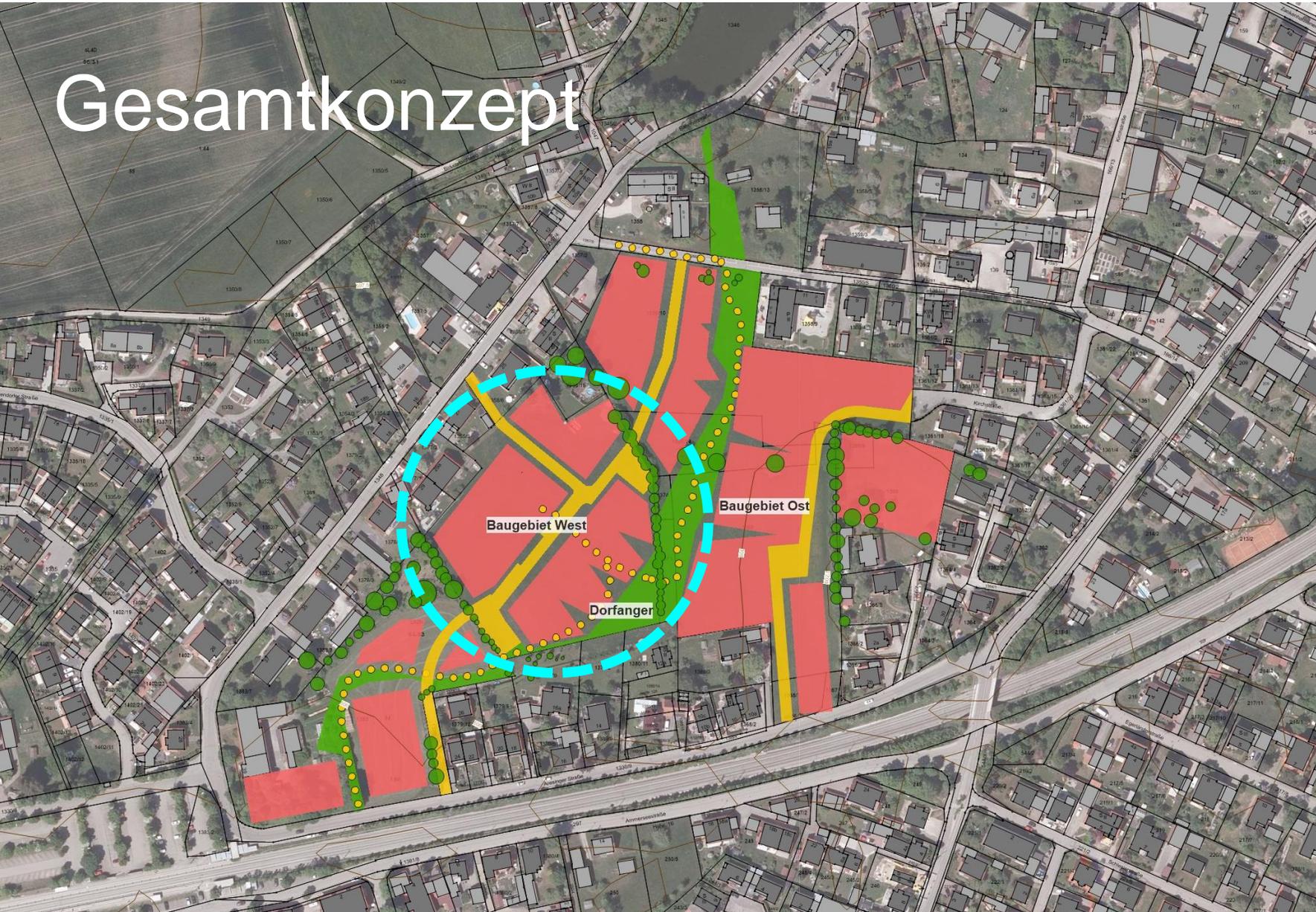
Genehmigung erfolgte mit Bescheid
vom 05.06.2020 unter Auflagen

Nächster Schritt:
Bebauungspläne für **2 Bereiche**



BP Dorfanger

Gesamtkonzept



Baulandgrundsatzbeschluss 21.03.2018

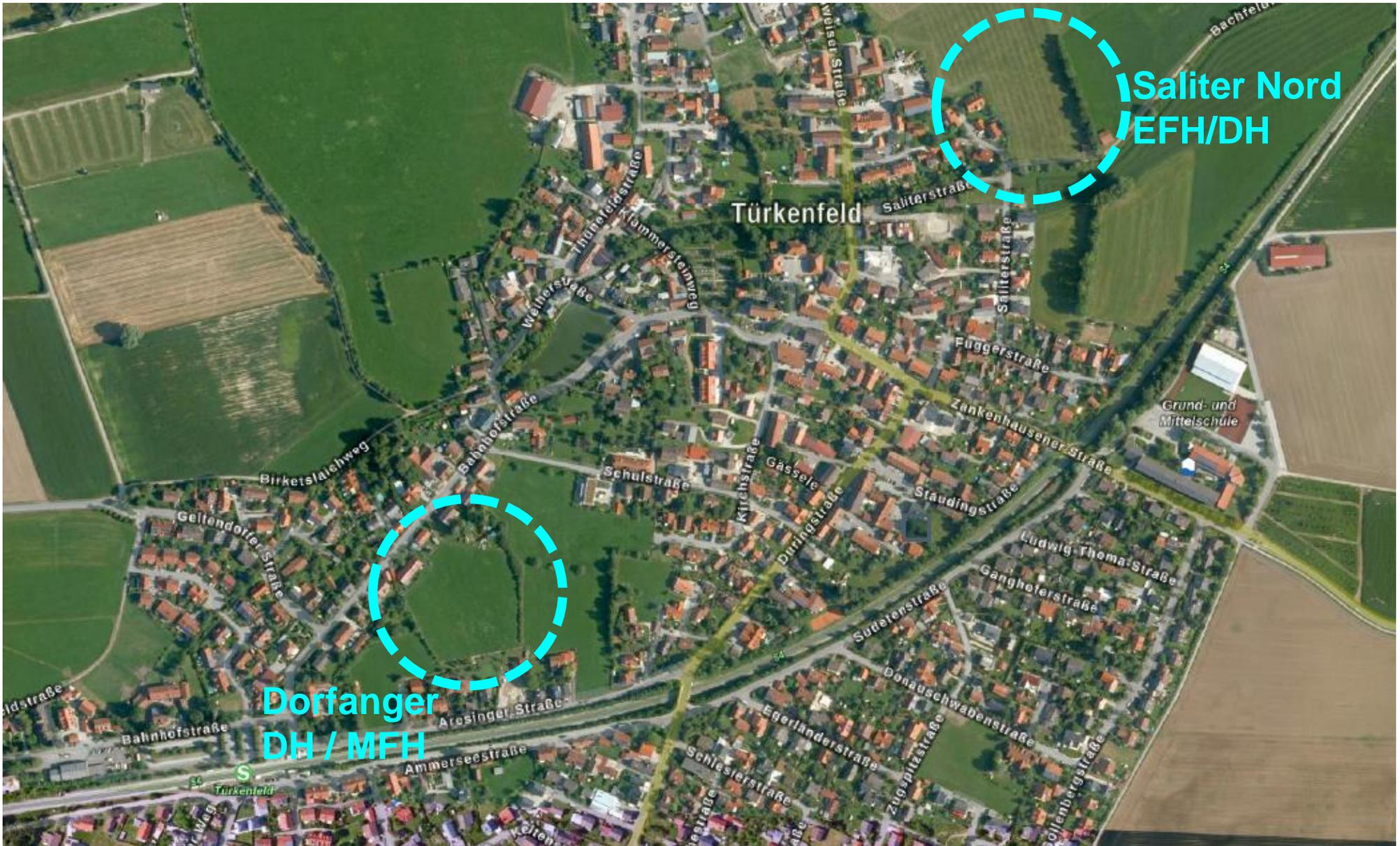
Größere Wohnbauflächen werden nur dann ausgewiesen werden, wenn unter Beteiligung der Gemeinde zumindest anteilig die Schaffung von Wohnraum im sog. „Einheimischenmodell“ möglich wird.

„Deckung des Wohnbedarfs der örtlichen Bevölkerung und des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen“

Wichtig, unterschiedliche **Interessensgruppen** zu bedienen:

- Einfamilien- und Doppelhäuser genauso wie
- Wohnung in Mehrfamilienhäusern bzw. Mehrgenerationenmodelle

BP Dorfanger



BP Dorfanger

Dorfanger:

- FNP: Wohngebiet mit grüner Achse
- zentrale Lage im Ort
- fußläufige Nähe zum S-Bahnhof
- fußläufige Nähe zum Kinderhaus
- Teil einer langfristigen Gesamtentwicklung

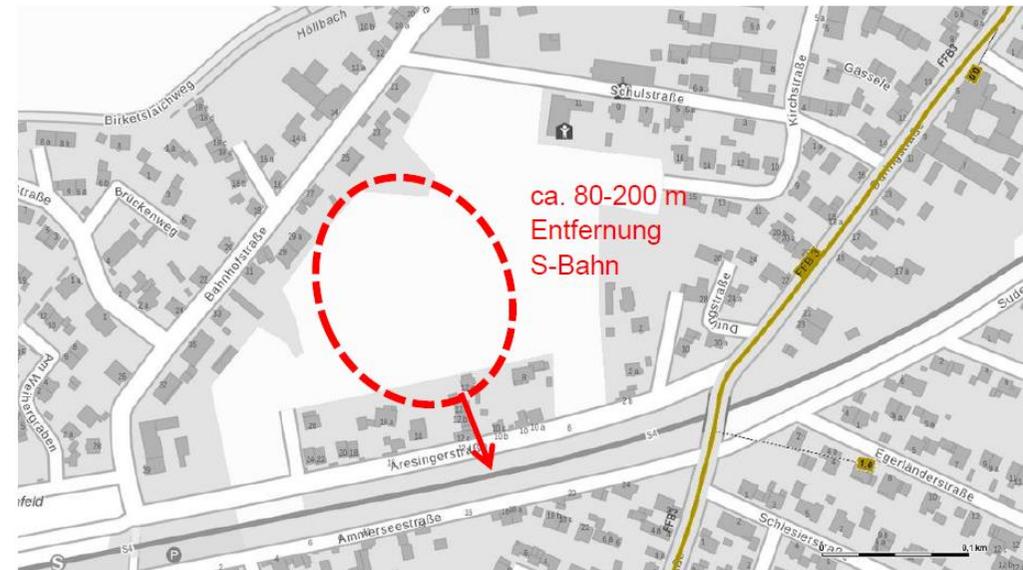


Abb. 3 Anbindung Plangebiet (rote Markierung), ohne Maßstab, Quelle: Baysis, Stand 12/2022; Entfernung S-Bahn-Linie S4

BP Dorfanger

Städtebauliche Ziele:

- Schaffung eines **ruhigen, qualitativ hochwertigen Wohnquartiers** mit einem vielfältigen Wohnungsangebot
- **flächensparende Grundstücksgrößen** für die kleinteiligen Doppelhaus-/Einzelhausbebauung in Teilbereich WA 1 und WA 3: von ca. 270 m² bis 630 m²
- großes Grundstück (ca. 1.285 m²) mit 4 größeren Baufeldern zur Schaffung von **flächensparenden Geschosswohnungsbauten** in WA 2
- **attraktive Privatgärten** mit freier Gartengestaltung für jedes Wohngebäude in Teilbereich WA 1 und WA 3
- **große zusammenhängende halböffentliche und öffentliche Grünflächen** in Teilbereich WA 2
- **Sicherung von bestehenden zusammenhängenden Grünflächen** (private Grünfläche in WA 1); Sicherstellen einer **künftigen Grünverbindung** nach Nordosten bzw. Südwesten



BP Dorfanger

Städtebauliche Ziele:

- **flächenökonomische, oberirdische Anordnung des ruhenden Verkehrs** in Teilbereich WA 1 und WA 3; Ermöglichung einer **unterirdischen Parkierung** für die Geschosswohnungsbauten/Einzelhäuser in Teilbereich WA 2
- Schaffung einer **neuen Verkehrserschließung** mit Wendehammer als Aufweitung für den Dorfanger unter Berücksichtigung einer möglichst flächensparenden Anordnung
- neue Erschließungsstraße
- Herstellung eines **wohnnahen öffentlichen Kinderspielplatzes**, der von allen Bewohner:innen fußläufig gut erreichbar ist
- **kompakte Anordnung** der Baukörper
- Erstellen **neuer hochwertiger öffentlicher Grünstrukturen** z.B. im Süden im Bereich des Kinderspielplatzes



BP Dorfanger

Städtebaulicher Entwurf



BP Dorfanger

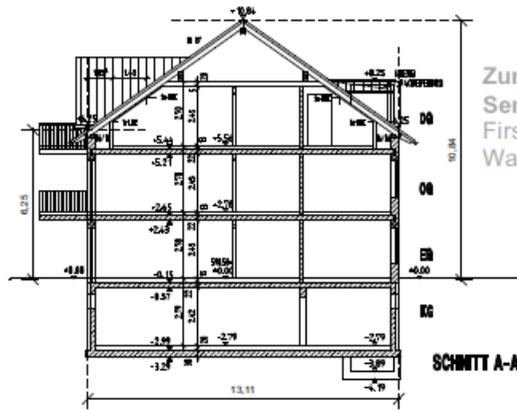
- Höhenentwicklung in WA 1 und WA 3: zwei Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss bis zu einer **Wandhöhe von max. 6,50 m**
- Höherstaffelung WA 2: in Abhängigkeit von der Einhaltung der Abstandsflächen nach der gemeindlichen Satzung eine bis zu 3-geschossige Bauweise bis zu einer **Wandhöhe von max. 9,0 m** ermöglicht. Die 3-geschossige Bauweise (bis zu 3 Vollgeschossen) ist für einen Geschosswohnungsbau mit erhöhten Anforderungen an **Barrierefreiheit, Kompaktheit, geringer Flächenverbrauch und wirtschaftlicher Erschließung** sehr gut darstellbar.
- WA 2: **maximale Firsthöhe** in allen Teilbereichen → Gesamtgebäudehöhe nicht zu hoch

Städtebaulicher Entwurf

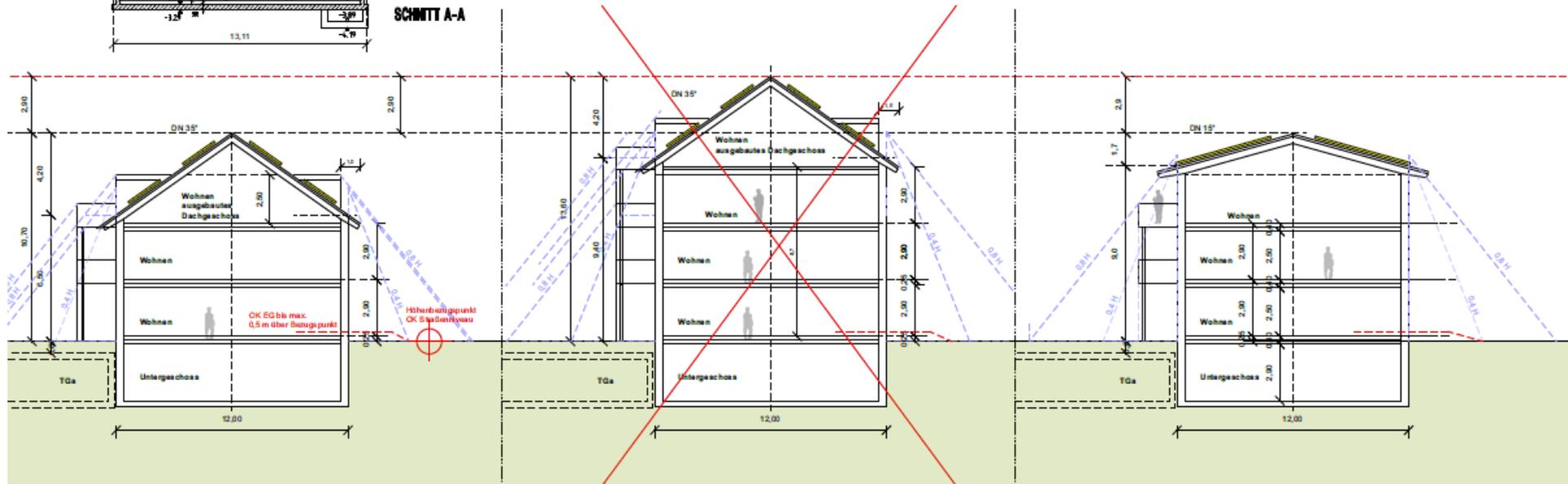


BP Dorfanger

Städtebaulicher Entwurf



Zum Vergleich:
Seniorenwohnen Bahnhofstraße
Firsthöhe 10,84 m
Wandhöhe 6,25 m



2 Vollgeschosse mit ausgebautem DG
WH 6,50 m
Anwendung in WA 1 und WA 3
bisheriger Vorschlag für Teilbereiche in WA 2
--> Firsthöhe 10,70 m
--> Personenrettung mit Steckleiter möglich

Regelschnitt WA 1 und WA 3
umsetzbar auch in WA 2

OK

3 Vollgeschosse mit ausgebautem DG
WH 9,40 m
bisheriger Vorschlag für Teilbereiche WA 2
--> Firsthöhe 13,60 m!
--> Problem Personenrettung aus DG!

Empfehlung: nicht anwenden, da zu hoch

nicht OK

3 Vollgeschosse mit ausgebautem DG
WH 9,0 m für alle Hauptgebäude
neuer Vorschlag für WA 2
--> Firsthöhe 10,70 m
--> Personenrettung aus III. Geschoss mit Steckleiter möglich

Regelschnitt WA 2
max. ausgenutzte Wand- und Firsthöhe
sowie maximale Baukörpertiefe

OK

BP Dorfanger

Städtebaulicher Entwurf

Ruhender Verkehr

- Die Parkierung für die Bereich WA 1 und WA 3 soll auf Grund der Haustypologie **oberirdisch** erfolgen.
- Die Parkierung für den Bereich WA 2 erfolgt überwiegend **unterirdisch in einer Tiefgarage**.
- **Besucherstellplätze** am nördlichen und südlichen Ende sowie als Senkrechtparker **entlang der neuen Erschließungsstraße**

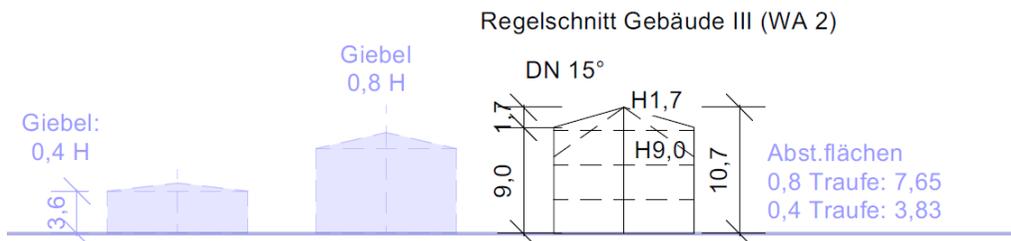
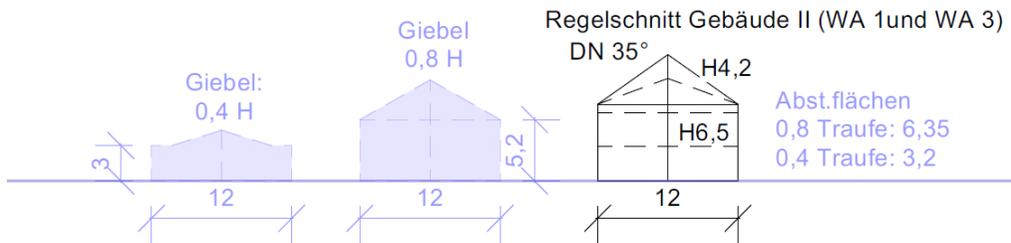


BP Dorfanger

Städtebaulicher Entwurf

Bauweise:

- Offene Bauweise
- WA 1 und WA 3: Einzel- und Doppelhäuser
- WA 2: Einzelhäuser
- Abstandsflächensatzung der Gemeinde gilt



BP Dorfanger

Bebauungsplan Vorentwurf

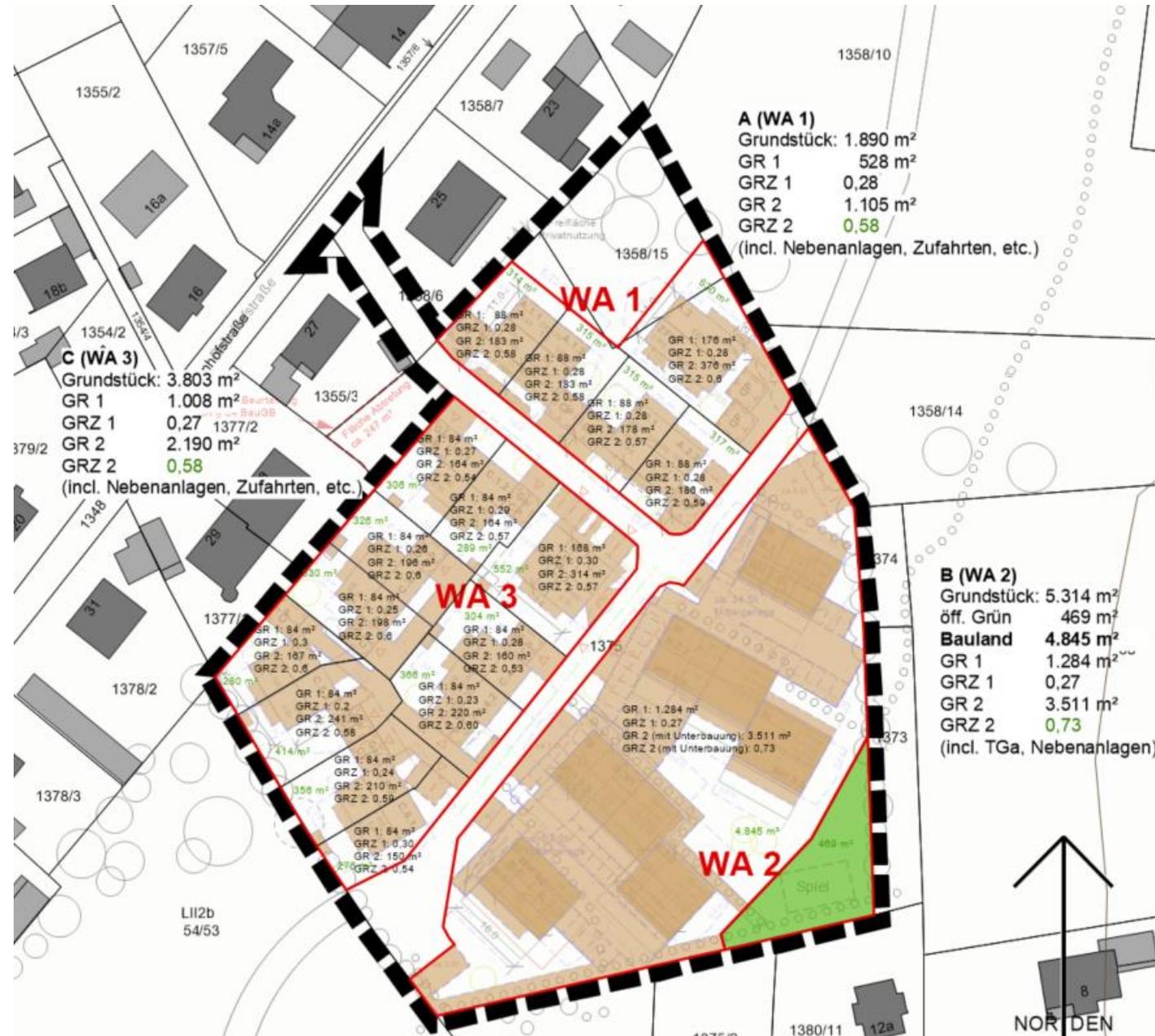
3. Maß der baulichen Nutzung

- Grundfläche (GR) je Bauraum
- **WA 1:** 176 m²
- **WA 3:** 168 m²
- GRZ 1 (Hauptbaukörper) bei ca. 0,27 – 0,30.
- WA 1: 0,28 gesamt, WA 2: 0,27 gesamt
- **WA 2:** unterschiedliche Grundflächen von 192 m² bis 450 m² festgesetzt.
- Die **GRZ 1** beträgt in WA 2 damit 0,27 gesamt.
- Für **Außentrepfen, Vordächer, Balkone und Terrassen** darüber hinaus wird eine zusätzliche Grundfläche von **20 %** der zulässigen Grundfläche festgesetzt.



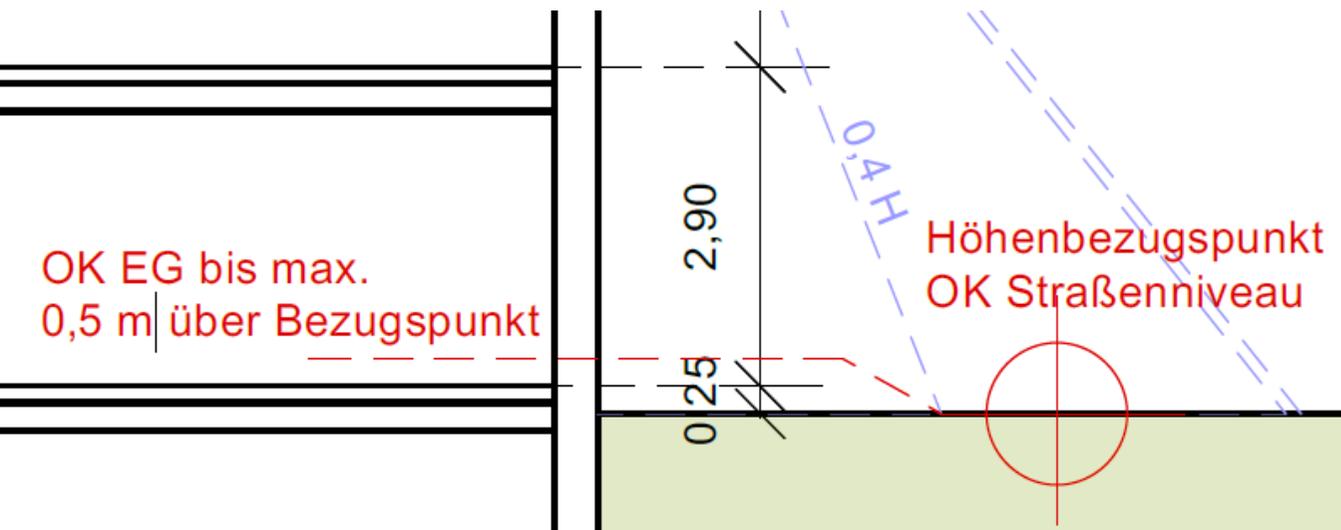
3. Maß der baulichen Nutzung: GRZ 2

- Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO genannten Anlagen darüber hinaus bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl **von 0,6** überschritten werden.
- Bei Anordnung einer Tiefgarage kann nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO die Grundfläche bis zu einer GRZ **von max. 0,8** durch die unterbauten Bauteile überschritten werden.
- Oberirdisch sind jedoch – wie in WA 1 und WA 3 als Gesamtversiegelung **0,6** einzuhalten.



3. Maß der baulichen Nutzung:

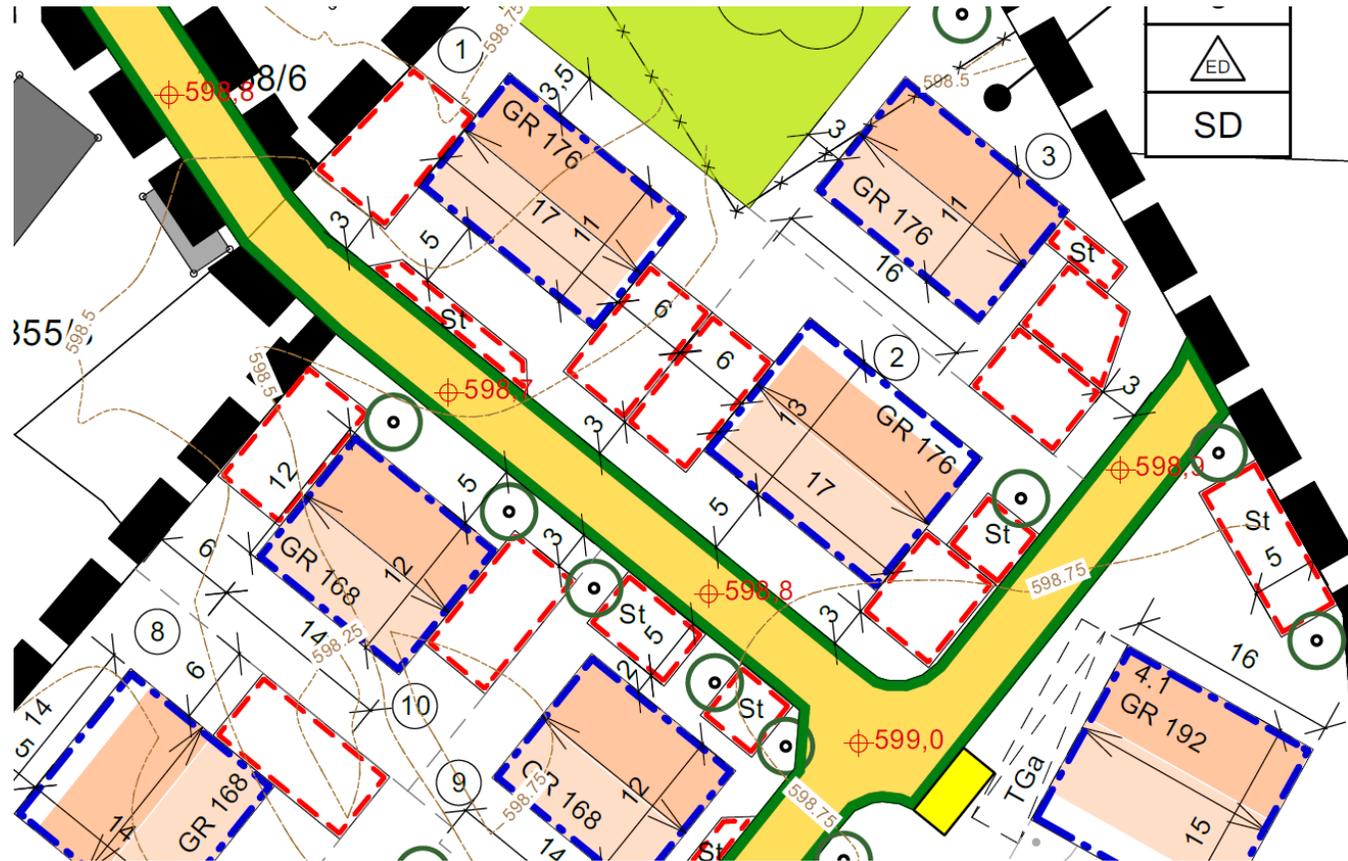
- 3.5 Der Erdgeschoss-Fertigfußboden liegt max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 3.6 Aufschüttungen sind max. bis zur Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden zulässig. Abgrabungen über das bisher bestehende Gelände sind nicht zulässig. Stützmauern sind bis zu 0,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig. Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des Baugebietes an die bisher bestehenden Geländehöhen anschließen.



BP Dorfanger

5. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

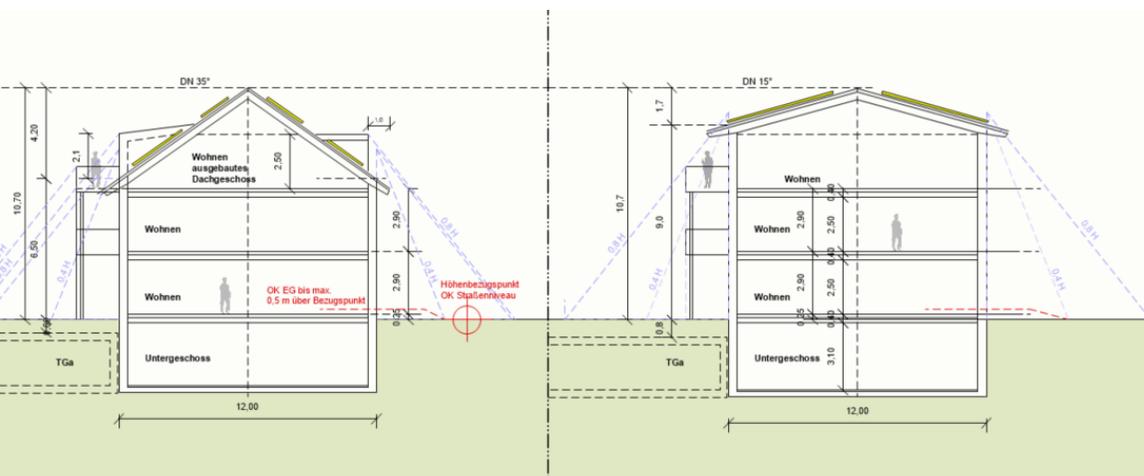
- Garagen/Carports **nur innerhalb** der dafür festgesetzten Flächen (max. 36 m²)
- Anstelle Ga/CP: offene Stellplätze und Nebenanlagen
- Abstand Ga zu Straße: 5 m
- Abstand CP zu Straße: 3 m
- Offene Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig



BP Dorfanger

6. Bauliche Gestaltung

- 6.1  nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung; der Hauptfirst ist entlang der Gebäudelängsseite anzuordnen.
- 6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 15° bis 35°.
- 6.1.3 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.1.4 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (Schleppgauben oder Giebelgauben) zulässig. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.



- 6.1.5 Davon abweichend sind Dachaufbauten als Quergiebel bei Einzelhäusern zulässig. Sie dürfen die tatsächliche Wandhöhe in WA 1 und WA 3 um max. 1,0 m, in WA 2 um max. 2,1 m überschreiten.
- 6.1.6 Die Breite von Gauben beträgt max. 1,6 m Außenmaß, der Abstand zum Ortgang mind. 3,0 m und untereinander mind. 2,0 m.
- 6.1.7 Die Oberkante der Dachaufbauten muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.
- 6.1.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie in der gleichen Neigung wie das Dach mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Module sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern von Nebenanlagen sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 0,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.
- 6.1.9 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis Neigung 7° zulässig. Diese sind jeweils mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.
- 6.2 Doppelhäuser in WA 1 und WA 3 sind profiligleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- 6.3 In WA 2 sind alle Hauptgebäude innerhalb eines Baufensters mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 6.4 In WA 2 und WA 3 sind Hauptgebäude bis max. 12,0 m Haustiefe zulässig, in WA 1 bis max. 11 m. Das Maß der Hauslänge muss größer sein als das der Haustiefe.
- 6.5 Bei Doppelhäusern ist zwischen Terrassen eine Sichtschutzwand mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m zulässig.

BP Dorfanger

7 Einfriedungen

7.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

7.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.

7.3 Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.

7.4 Heckenpflanzungen (lebende Zäune) sind nur in standortgerechten und stadtklima-verträglichen Gehölzen zulässig. Grenzständige Heckenpflanzungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

BP Dorfanger

8 Verkehrsflächen

8.1  Straßenbegrenzungslinie

8.2  öffentliche Verkehrsfläche

8.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen; bei der Parzelle 4 zusätzlich zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche.

8.4 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

BP Dorfanger

9 Grünordnung

9.1



öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

9.1.1



Spielplatz nach DIN 18034 für Altersgruppe bis 12 Jahre. Die Verwendung giftiger Gehölze ist unzulässig.

9.2



private Grünfläche; Nebenanlagen, die der angrenzenden Wohnnutzung oder der Bewirtschaftung der Gartengrundstücke dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.

9.3



Erhalt bestehender Gehölze; Pflege und Ersatz bei Verlust

9.4



zu pflanzender, standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung auf den Baugrundstücken. Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.

BP Dorfanger

9.5



zu pflanzender, standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung im Bereich der öffentlichen Grünfläche

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.

9.6

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).

9.7

Je vollendeter 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

9.8

Öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.

9.9

Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen oder Terrassen.

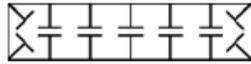
9.10

Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

BP Dorfanger

10 Natur- und Artenschutz

10.1



Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

10.2 Die Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 1950 der Gemarkung Türkenfeld wird den Eingriffs-Flurstücken 1358/6 (Teilfläche) und 1375 der Gemarkung Türkenfeld zugeordnet.

10.3 Festlegung des Umgriffs der Ausgleichsfläche auf Teilfläche des Flurstücks 1950 der Gemarkung Türkenfeld:



BP Dorfanger

10.4 Teilfläche 1

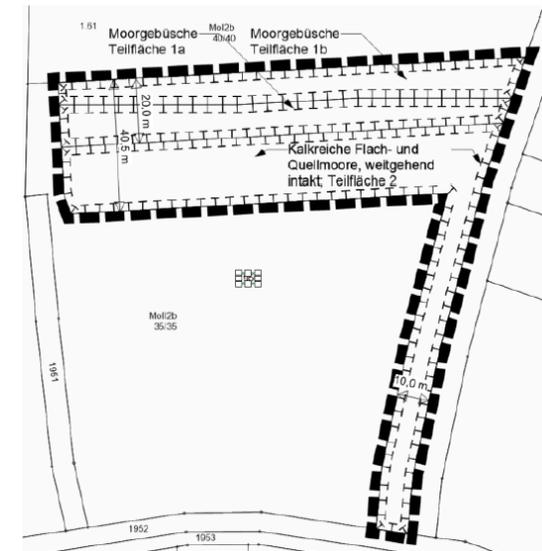
Teilfläche 1a: 40 % der Fläche sind mit standortgerechten autochthonen Sträuchern der Arten Moorbirke, Faulbaum und Grau-Weide zu bepflanzen. Weitere 20 % der Fläche sind mit autochthonen Sträuchern der Arten Wasser-Schneeball, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Holunder, Liguster und Hartriegel zu bepflanzen.

Teilfläche 1b: Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Auf 10 % der Fläche sind standortgerechte autochthone Sträucher der Arten Moorbirke, Faulbaum und Grau-Weide zu ergänzen.

Für die Gehölzpflanzungen sind Sträucher der Pflanzqualität, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand zu angrenzenden Flächen und in der Reihe von max. 2,0 m einzuhalten. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Im Turnus von 10 Jahren ist jeweils ein Drittel der Gehölze auf den Stock zu setzen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren.

10.5 Teilfläche 2:

Die Fläche ist zu Striegeln und mit autochthonem Saatgut für Streuwiesen nachzusäen. Die Fläche ist ab dem zweiten Jahr einmal jährlich ab dem 15.09. zu mähen. Eine Nachbeweidung ist zulässig. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren.



BP Dorfanger

Flächenbilanz

Planumgriff	ca. 13.176 m ²
Öffentliche Erschließung	ca. 1.426 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 469 m ²
Private Grünfläche	ca. 748 m ²
Bauland	ca. 10.533 m²
davon: Bauland WA 1	ca. 1.890 m ²
davon: Bauland WA 2	ca. 4.845 m ²
davon: Bauland WA 3	ca. 3.803 m ²
festgesetzte Grundfläche GR 1 gesamt	ca. 2.966 m ²
GR 1 insgesamt 20% Terrasse, etc.	ca. 3.560 m ²
GRZ 1	0,28
GRZ 1 incl. 20 % Terrasse, etc.	0,34
GRZ 2 (incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO)	0,6
GRZ 2 (incl. Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)	0,8

BP Dorfanger

Im weiteren Verfahren zu klären:

- Festsetzungen zur Wasserwirtschaft
- Niederschlagswasserbeseitigungskonzept; eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Entwässerung des Plangebietes über die Bahnhofstraße liegt vor. Auf eine lokale Versickerung muss wegen der dichten Bebauung und der beengten Platzverhältnisse verzichtet werden.
- Erschließungsplanung Straße; Höhenlage
- Umweltbericht; erste Annahmen und Einschätzung in Begründung enthalten



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**