

Planbezeichnung: Gemeinde Türkenfeld  
 Bebauungsplan für das Gebiet  
**Zankenhausen - Siebenbürger Straße/  
 1. Änderung**  
 umfassend die neu gebildeten Grundstücke  
 innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsgültigen  
 Bebauungsplans,  
 Gemarkung Zankenhausen

Entwurfsverfasser: **Frank Müller-Diesing**  
 Dipl.-Ing. Architektur  
 Regierungsbaumeister  
**Serge Schimpfle**  
 Dipl.-Ing. Stadtplanung  
 Büro für Ortsentwicklungs-  
 und Bauleitplanung  
 Alte Brauerei Stegen  
 Landsberger Straße 57  
 82266 Inning  
 Telefon 08143/959323  
 Telefax 08143/959325

gefertigt am: 30. 10. 2000  
 geändert am: 7. 3. 2001

Die Gemeinde **TÜRKENFELD**

erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und 4 sowie §§ 9, 10 und 13 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), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), 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. 8. 1998 (GVBl. S. 796) diesen Bebauungsplan als

**Satzung:**

**A. FESTSETZUNGEN**

1. Geltungsbereich

a) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

b) Diese Bebauungsplan-Änderung ersetzt den seit 26. 11. 1999 rechtsgültigen Bebauungsplan für das Gebiet "Zankenhausen - Siebenbürger Straße" in der Fassung vom 4. 10. 1999.

2. Art der Nutzung

a) Das mit **WA** bezeichnete 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 Ziff. 4 und 5 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 Wohngebiets

3. Maß der baulichen Nutzung

a) **150** höchstzulässige Grundfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche; z.B. 150 m<sup>2</sup>

Allgemein zulässig sind Überschreitungen für Balkone, Terrassen, nicht mit Räumen überbaute offene Vordächer sowie mit dem Hauptgebäude verbundene bauliche Anlagen, soweit sie in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu 75 % zulässig. Terrassen, Garagenzufahrten sowie sonstige Zuwegungen werden nur dann nicht zur Grundfläche gezählt, wenn sie in wassergebundener Bauweise oder als Schotterterrassenflächen errichtet werden und dem örtlichen Rahmen entsprechen.

Die private Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke bleibt bei der GR-Berechnung unberücksichtigt.

b) **I + D** höchstzulässig 2 Vollgeschosse mit einer traufseitigen Wandhöhe von nicht mehr als 4,50 m

**II** höchstzulässig 2 Vollgeschosse mit einer traufseitigen Wandhöhe von nicht mehr als 6,00 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind vom tiefsten Punkt der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen

4. Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohneinheiten, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet ist nur Einzel- und Doppelhaus-Bebauung zulässig.

b) Für jedes Doppelhaus muß die Mindestgröße des Baugrundstücks bzw. der als Baufläche anrechenbaren Grundstücksfläche 800 m<sup>2</sup> betragen.

c) In Wohngebäuden ist höchstens eine Wohnung pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

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 Puttdach in gleicher Dachneigung zugelassen, wenn der Puttfirst über seine gesamte Länge an der Wand eines höheren Baukörpers anliegt. Krüppelwalme sind nur zulässig, wenn alle Giebel eines Gebäudes gleichartig ausgebildet werden.

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an 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.

Für jede zusammenhängende Gebäudegruppe ist eine **einheitliche Dachneigung** zu wählen.

← vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

Frei kragende **Dachüberstände** vor Wänden und offenen Stützkonstruktionen sind mit höchstens 0,80 m (ein Sparrenfeld) in ortsüblicher Holzbauweise auszuführen. Dachüberstände an kleinen Vorbauten, Gauben, Quer- und Zwerchgiebeln sind entsprechend zu verringern. Für die **Dachdeckung** sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden. Eingangüberdachungen und Erker können auch mit Kupfer oder Zinkblech, an das Hauptgebäude angebaute Glashäuser und Wintergärten mit einer Glas-/Metall- oder Glas-/Holzkonstruktion gedeckt werden.

Kollektorflächen 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 und von **Zwerchgiebeln** (mit der Traufwand bündig) auf 4,50 m begrenzt. Der seitliche Abstand zwischen Dachfenstern (Zwerchgiebel, Gaube und Dachflächenfenster) muß zueinander und zum Ortsgang 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 Traufbreite des Hauptdaches (durchgemessen über alle Zwerch- und Quergiebel) beträgt.

b) Als sichtbares **Wandmaterial** der Hauptgebäude und Garagen ist nur heller Verputz und/oder Holzverschalung sowie Massivblockholz zugelassen. Die Verwendung von Zierputz, Keramikverblendungen, metallblanken oder zementgebundenen Fassadenbauteilen sowie Kunststoffplatten und Glasbausteine 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 m<sup>2</sup> je Baugrundstück betragen. Die Höhe dieser Nebenanlagen darf 2,50 m nicht überschreiten. Sie sind

grundsätzlich in Holzbauweise mit Putt- oder Satteldach auszuführen. Für die Dachdeckung gelten die Vorschriften in Festsetzung 5.a).

d) uneingefriedete Vorgartenfläche (befestigt/unbefestigt)

Die Baugrundstücke sind entlang der Straßenbegrenzungslinie in einer Höhe von höchstens 1,20 m einzufrieden. Ausgenommen hiervon sind zusätzliche vom Garagenraum oder der öffentlichen Verkehrsfläche direkt anfahrbare Stellplätze. Das Einfriedungsverbot für Teile der privaten Vorgärten ist zu beachten.

Sonstige **Einfriedigungen** an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auf die gleiche Höhe begrenzt.

Als Einfriedigungen sind nur senkrechte Holzlatten- oder Staketenzäune, an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig. Bei Holzzäunen sind gliedernde Elemente aus verputztem Mauerwerk sowie werksteinmäßig bearbeitetem Sichtbeton zugelassen. Sockel dürfen nur entlang der Straßenbegrenzungslinie in höchstens 0,10 m Höhe errichtet werden.

e) Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen.

6. Öffentliche Verkehrsfläche

a) gemischt genutzte Verkehrsfläche (Fahr- und Fußgängerverkehr)

Parkstreifen

Gehwegfläche

b) Straßenbegleitgrünfläche

c) Straßenbegrenzungslinie

7. Private Verkehrsfläche

a) Private Verkehrsflächen (Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge) sind mit einer wassergebundenen Kiesdecke, Schotterrasen, 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.

b) Für jede selbständige Wohneinheit ist mindestens ein Garagenplatz, zusätzlich hierzu ein zweiter Stell- oder Garagenplatz nachzuweisen. Bei Eigenheimen mit nur einer Wohneinheit beschränkt sich die Nachweispflicht auf eine Garage, sofern vor der Garage ein mindestens 5 m tiefer uneingefriedeter Stauraum vorhanden ist.

c) Fläche für Garagen, Fahrräder und Gartengeräte

Garagen dürfen nur auf den hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gelten sinngemäß auch für Garagen. Offen überdachte Durchgänge gelten hierbei als Teil der Garage.

8. Grünordnung

a) Die Straßenbegleitgrünfläche und die private Grünfläche außerhalb der Baugrundstücke ist, soweit nicht durch Festsetzung 8.c) und d) besondere Pflanzgebote festgesetzt sind, als 2- bis 3-schürige, ungedüngte Wiese mit Einsaat von Landschaftsrasen zu gestalten.

b) schützenswerter Strauchbestand zu erhalten

c) Laubbäume zu pflanzen; zulässig sind heimische Bäume 1. Ordnung wie Birke, Buche, Eiche, Ulme, Esche 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, soweit dies die Errichtung von Zufahrten, Zugängen und offenen Stellplätzen erfordert.

d) Randeingrünung mindestens zweireihig mit Sträuchern zu bepflanzen; zulässig sind heimische Gehölze wie Wildrose, Hasel, Hartrieel, Weißdorn, Roldorn, Kornelkirsche, Hekkenkirsche, Felsenbirne, Liguster und Wolliger Schneeball, 2 mal 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 angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum der in 8.c) festgesetzten Art und Pflanzgröße kommt. In der Planzeichnung festgesetzte Bäume sind hierauf anzurechnen.

f) 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

15 Maßzahl in Metern; z.B. 15 m

Zwischenmaße, die allein auf vorgeschlagene Baukörper oder Grundstücksteilungen bezogen sind, gelten als unverbindliche Hinweise.

**B. HINWEISE**

1. Grundstücke

43 T vor der Neuvermessung gültige Flurnummer; z.B. 43 Teilfläche

bestehende Grundstücksgrenze

aufzulassende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Teilungsvertrag nach Wohnungseigentumsgesetz

Nummer eines vorgeschlagenen Grundstücks; z.B. Nr. 5a

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

vorgeschlagener Standort für Gartengeräteraum

vorgeschlagener überdachter Durchgang

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 Dachgeschöß haben.

3. Wasserwirtschaft

Es wird empfohlen, auf den Grundstücken Zisternen zur Regenwassernutzung einzubauen.

Organische Garten- und Küchenabfälle sind auf eigenem Grundstück zu kompostieren, soweit nicht die Entsorgungangebote des Landkreises (Biotonne und Wertstoffhof) in Anspruch genommen werden.

4. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschoßgrundriß und die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßfußbodens als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt des Baugesuchs einzutragen.

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Freiflächenbefestigungen, Einfriedigungen 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 Nivelement darzustellen.

Türkenfeld, den 07.03.2001

Inning, den 7.3.2001

(Bürgermeister) (Rehm)

(Entwurfsverfasser)

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 30.10.2000 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 17.11.2000 bis 20.11.2000 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

(Siegel) Türkenfeld, den 20.08.2001

(Bürgermeister) (Rehm)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 7.3.2001 wurde gemäß § 3 Abs. 3 BauGB vom 17.11.2000 bis 20.11.2000 im Rathaus ausgelegt.

(Siegel) Türkenfeld, den 08.08.2001

(Bürgermeister) (Rehm)

3. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 25.07.2001 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel) Türkenfeld, den 08.08.2001

(Bürgermeister) (Rehm)

4. Die Gemeinde Türkenfeld hat den Bebauungsplan am 06.08.2001 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 8 Abs. 3 Satz 2 BauGB zur Genehmigung vorgelegt. Das Landratsamt Fürstfeldbruck hat mit Beschluß vom 27.08.2001 die Genehmigung erteilt.

(Siegel) Landratsamt Fürstfeldbruck

F-8. Okt. 2001 Türkenfeld, den 14.08.2001

(Bürgermeister) (Rehm)

5. Der Bebauungsplan wurde am 14.09.2001 öffentlich durch Anschlag an den Gemeindefeldern gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB bekannt gemacht. Der Änderungsbebauungsplan tritt damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft und kann ab 14.09.2001 auf Dauer im Rathaus Türkenfeld, Bauverwaltung, eingesehen werden.

(Siegel) Türkenfeld, den 14.09.2001

(Bürgermeister) (Rehm)

(Bürgermeister) (Rehm)

(Bürgermeister) (Rehm)

(Bürgermeister) (Rehm)

(Bürgermeister) (Rehm)

(Bürgermeister) (Rehm)

(Bürgermeister) (Rehm)

(Bürgermeister) (Rehm)

(Bürgermeister) (Rehm)

(Bürgermeister) (Rehm)

