

Gemeinde **Türkenfeld**
Lkr. Fürstfeldbruck

Bebauungsplan **Ortsmitte an der Zankenhausener Straße**

Planfertiger **Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München**
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Az.: 610-41/2-34 Bearb.: Ma/Scho

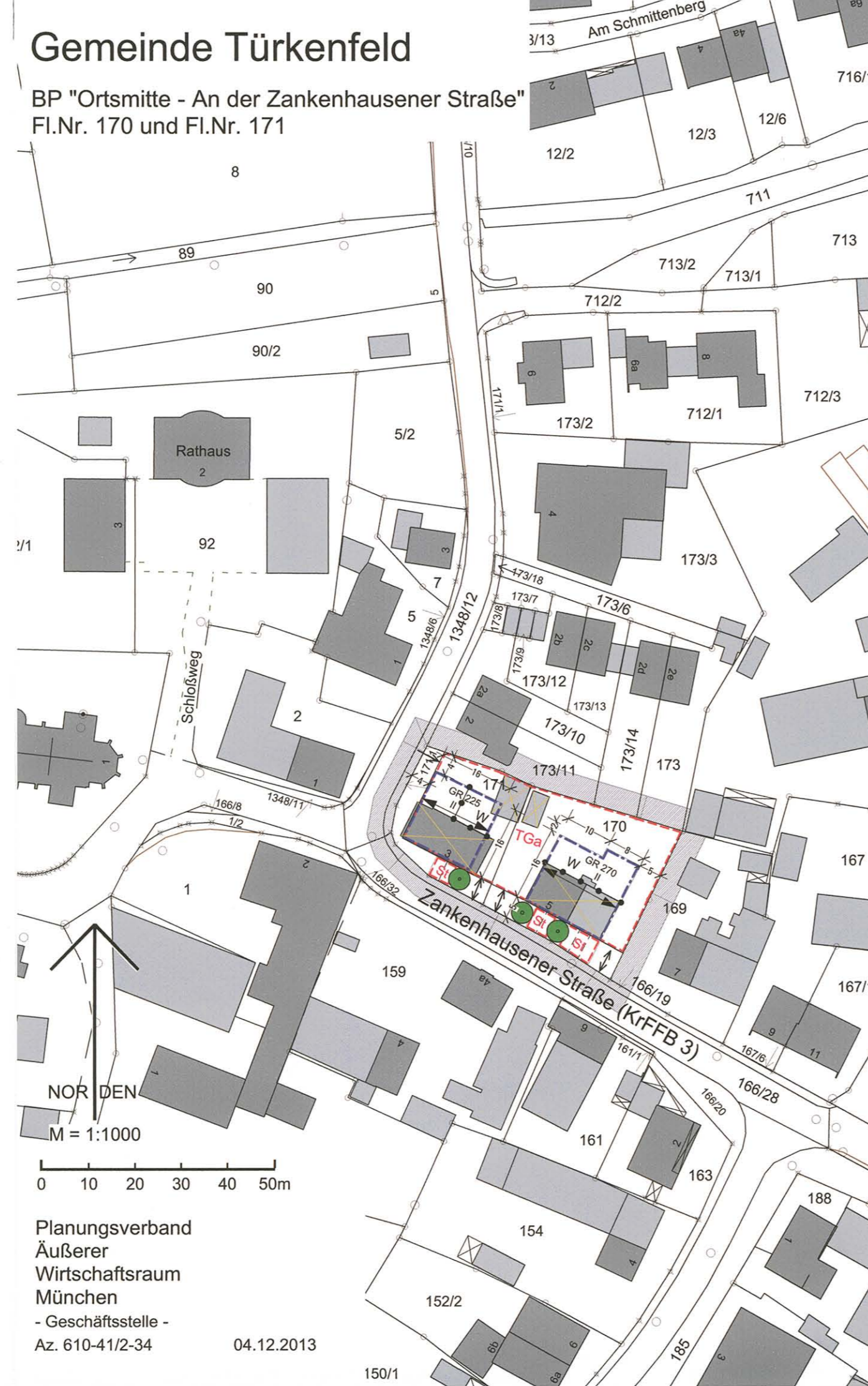
Plandatum **04.12.2013**

Satzung

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Gemeinde Türkenfeld

BP "Ortsmitte - An der Zankenhausener Straße"
Fl.Nr. 170 und Fl.Nr. 171



Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
- Geschäftsstelle -
Az. 610-41/2-34 04.12.2013

- 5.2 Die höchstzulässige Wandhöhe und Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante Dachfläche mit der Außenkante der Außenwand.
Zulässig ist eine maximale Wandhöhe von 6,50 m.
Eine maximale Firsthöhe von 11,50 m darf nicht überschritten werden.
 - 5.3 Die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden darf maximal 0,30 m über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Zankenhausener Straße im Süden des Plangebiets.
 - 5.4 Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig. Gauben und Zwerchgiebel müssen einen Mindestabstand von 2,00 m von den seitlichen Dachrändern (Ortgang) einhalten. Pro Gebäude ist nur ein Zwerchgiebel zulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind mit ihrem höchsten Punkt mindestens 1,50 m unter dem First des Hauptgebäudes anzusetzen.
Es sind maximal zwei Dachfenster pro Dachseite zulässig.
Die Summe der Längen aller Gauben und Zwerchgiebel darf 1/3 der Gesamtdachlänge nicht überschreiten.
Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Dachüberstände sind traufseitig mit mind. 0,8 m Tiefe, giebelseitig mit mind. 0,2m Tiefe vorzusehen.
 - 5.5 Doppelhäuser und Garagen mit gemeinsamen Grenzsanbau sind mit gleicher Dachneigung und aufeinander abgestimmter Materialwahl auszuführen.
Doppelhäuser sind mit einheitlicher Wand- und Firsthöhe zu errichten.
 - 6 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
 - 6.1 Fläche für Tiefgarage
 - 6.2 nur Zufahrt
 - 6.3 Zu- und Ausfahrt
 - 6.4 Fläche für Stellplätze
- Die Zahl der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (GaStS)“ i. d. Fassung vom 07.02.2008 der Gemeinde Türkenfeld. Diese sieht für eine Wohneinheit in einem Einzel- oder Doppelhaus 2 Stellplätze vor.
- 6.5 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den gesondert hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig. Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen (zwischen der Verkehrsfläche, die das Gebäude erschließt und der Baugrenze) zulässig.

- 5 lebte Oberbodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Ausreichende Flächen für die Versickerung sind vorzusehen. Dies gilt auch für das abfließende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen.
Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW).
- 5 Archäologische Bodenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 + 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art im Bereich von Bodendenkmälern sowie in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 6 Mit gelegentlich auftretenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch angrenzende ortsblich betriebene landwirtschaftliche Nutzflächen und Betriebe muss gerechnet werden.

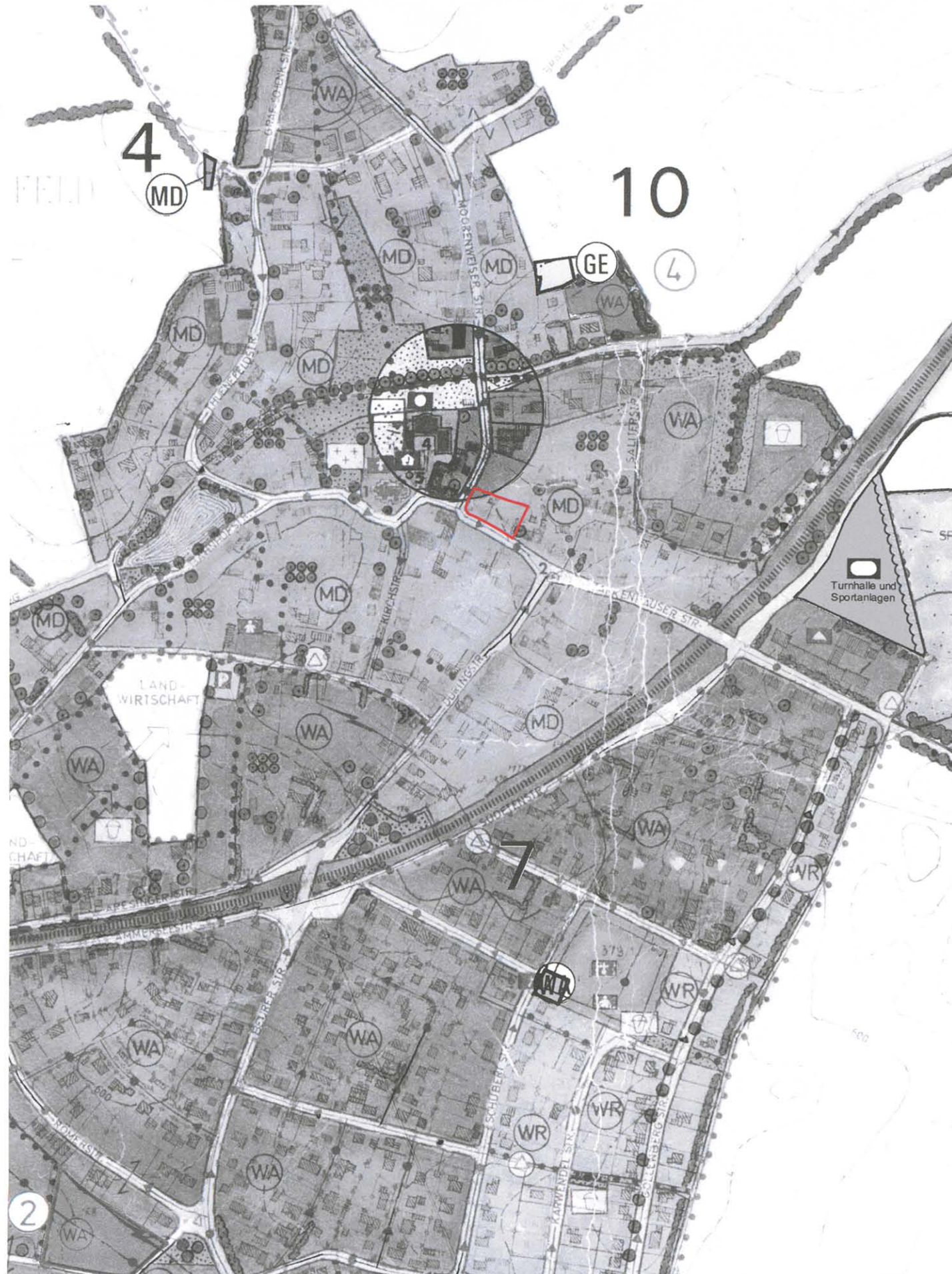
Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 12.12.2013
[Signature]
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Türkenfeld, den 14.01.2014
[Signature]
(Pius Keller, Erster Bürgermeister)

Übersicht rechtswirksamer FNP, Maßstab 1:5000



A Festsetzungen

- 1 Geltungsbereich
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2 Art der baulichen Nutzung
 - 2.1 Das Plangebiet wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als MD - Dorfgebiet – festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.
 - 2.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - 2.3 W Im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen nur im so gekennzeichneten Bereich zulässig.
 - 2.4 Die Anzahl der Wohnungen wird auf max. 6 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt.
- 3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.1 GR 225 maximal zulässige Grundfläche; z. B. 225 qm
Die Grundflächen aus 3.1 dürfen ausnahmsweise für erdgeschossige Anbauten (z.B. Wintergärten, Terrassen, Balkone) um 10 % überschritten werden §16 Abs. 6 BauNVO.
 - 3.2 II zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze
 - 3.3 Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen sind bis zu einer Obergrenze der GRZ von 0,60 zulässig. Diese Obergrenze darf nur durch die Anlagen der Tiefgarage bis zu einer GRZ 0,7 überschritten werden.
- 4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 4.1 Baugrenze
 - 4.2 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser.
 - 4.3 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BauBO (Abstandsflächenvorschriften) wird angeordnet.
- 5 Gebäudehöhen und bauliche Gestaltung
 - 5.1 Hauptfirstrichtung

- 6.6 Flächen für Stellplätze sowie Garagenzufahrten und Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden (Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterterrassen).
- 6.7 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des § 14 BauNVO sind unter Beachtung der Festsetzung A. 3.3 allgemein zulässig.
- 7 Einfriedungen
 - 7.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Sockel von max. 10 cm Höhe sind zulässig.
- 8 Grünordnung und Freiflächengestaltung
 - 8.1 zu pflanzender Baum
 - 8.2 Als Baumpflanzungen entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind heimische Laubbäume oder Obstbäume zu wählen.
Geringe Abweichungen gepflanzter Bäume von ihren im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind aufgrund gestalterischer bzw. funktionaler Erfordernisse zulässig.
- 9 Maßangabe in Metern; z. B. 3 m
- B Hinweise
 - 1 Bestehende Grundstücksgrenze
 - 711 Flurstücknummer; z. B. 711
 - Vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 - Abzubrechende Gebäude
 - 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.
 - 4 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die be-

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung wurde vom Gemeinderat am 05.12.2013 gefasst und am 12.12.2013 ortsblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am 03.07.2013 gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 03.07.2013 hat in der Zeit vom 05.08.2013 bis 13.09.2013 stattgefunden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB).
Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.2013 wurde vom Gemeinderat am 04.12.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).
2. Die ortsbliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am 14.01.2014, 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 04.12.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Türkenfeld, den 14.01.2014
[Signature]
(Pius Keller, Erster Bürgermeister)

Türkenfeld, den 14.01.2014
[Signature]
(Pius Keller, Erster Bürgermeister)