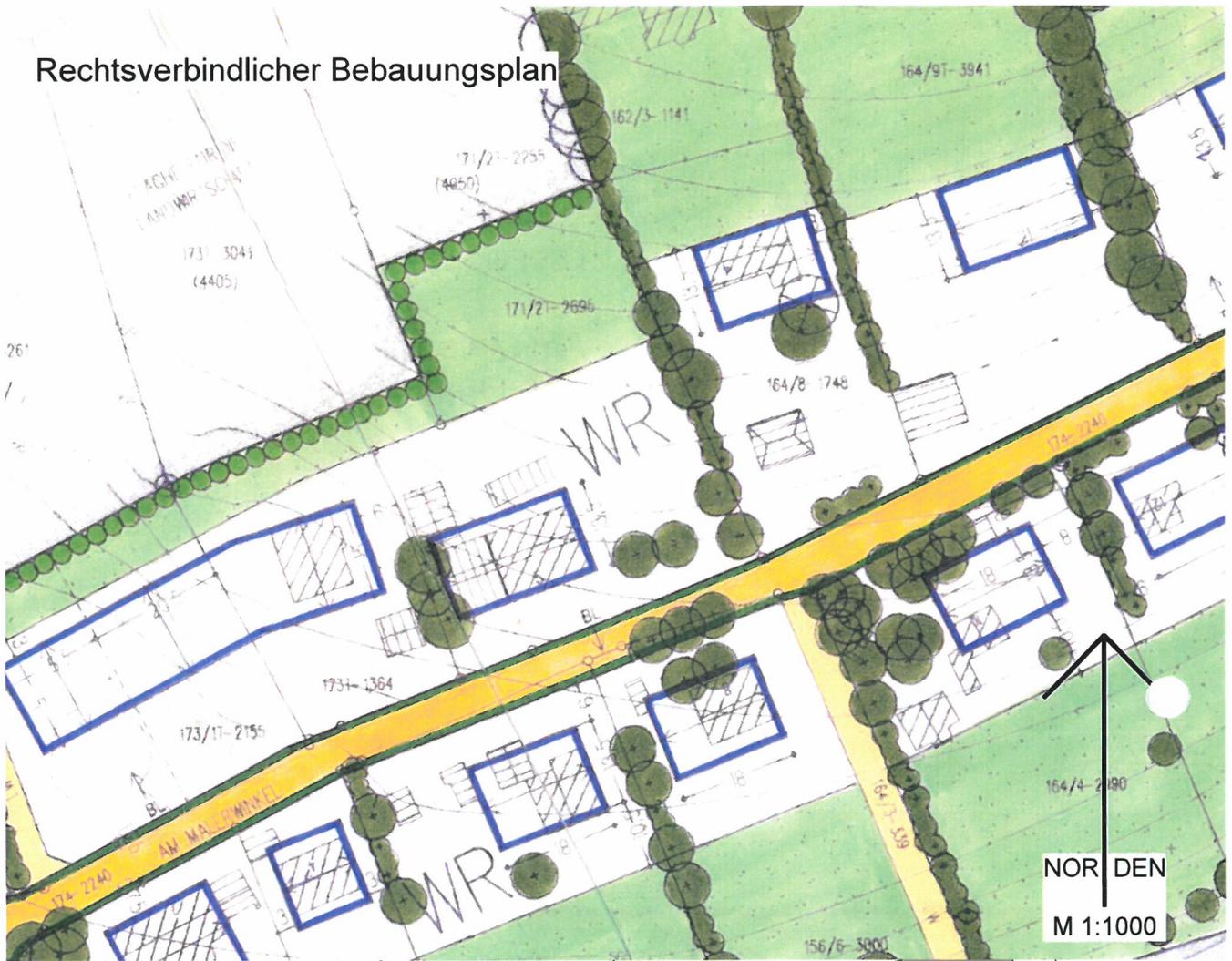


|               |   |         |
|---------------|---|---------|
| Gemeinde      | <b>Türkenfeld</b>   |         |
|               | Lkr. Fürstenfeldbruck   |         |
| Bebauungsplan | <b>Am Malerwinkel</b>   |         |
|               | <b>5. Änderung</b>  |         |
| Planung       | <b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München<br>Körperschaft des öffentlichen Rechts<br>Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München<br>Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389<br>pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de |         |
| Bearbeitung   | Jäger   | QS: ChS |
| Aktenzeichen  | TUE 2-47  |         |
| Plandatum     | 11.11.2020 (Satzungsbeschluss)<br>09.09.2020 (2. Entwurf)<br>17.06.2020 (1. Entwurf)  |         |

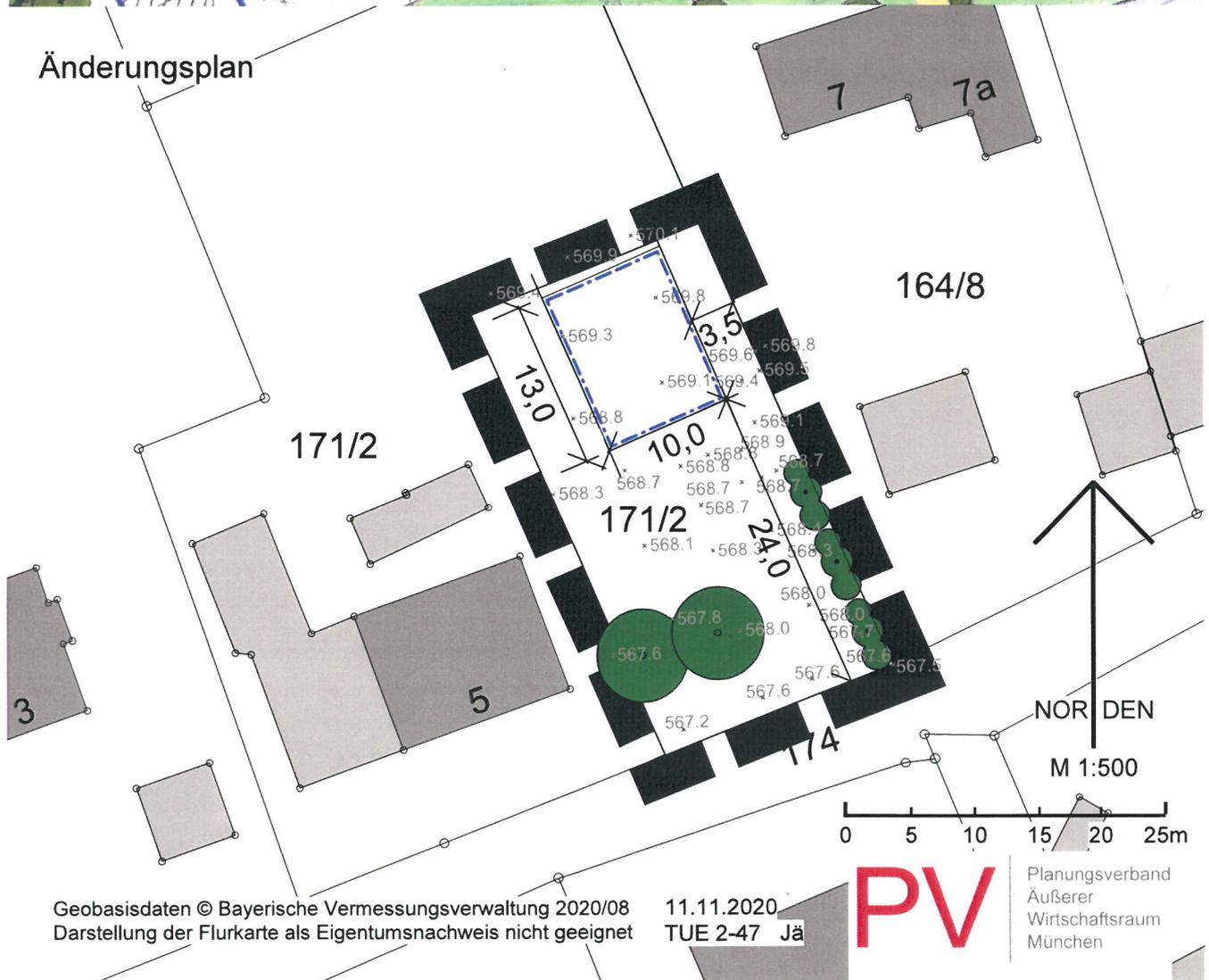
## Satzung

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch – BauGB–, BauNVO, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

# Rechtsverbindlicher Bebauungsplan



# Änderungsplan



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020/08  
 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

11.11.2020  
 TUE 2-47 Jä



Planungsverband  
 Äußerer  
 Wirtschaftsraum  
 München

Die 5. Änderung des Bebauungsplans „Am Malerwinkel“ ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans „Am Malerwinkel“ in der Fassung vom 06.10.1997 sowie die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Malerwinkel“ in der Fassung der ortsüblichen Bekanntmachung vom 08.09.1998. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Malerwinkel“ in der Fassung vom 06.10.1997 werden wie folgt geändert oder ergänzt:

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung A 3.a) wird durch folgenden Textteil ersetzt:

Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 120 qm. 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, wird eine max. Grundfläche von 50 qm festgesetzt. Für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sind max. 90 qm Grundfläche zulässig und für und Nebenanlagen im Sinne des § 14 max. 20 qm.

### 3 Bauweise

Die Festsetzung A 4.b) wird durch folgenden Textteil ersetzt:



Baugrenze

Die Baugrenze darf 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, um max. 3 m nach Westen, Süden oder Osten überschritten werden. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet. Hiervon ausgenommen sind Abstandsflächen, die in die festgesetzten privaten Grünflächen fallen.

### 4 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzung A 5.a) wird durch folgenden Textteil ergänzt:

Die Hauptfirstrichtung muss über die Längsseite des Gebäudes verlaufen.

### 5 Grünordnung

Die Festsetzung A 8.b) wird wie folgt geändert:



Strauchbestand zu erhalten.

Die Festsetzung A 8.c) wird wie folgt geändert:



Baum zu pflanzen

Für alle Baumpflanzungen sind unter Einhaltung der festgesetzten Anzahl Abweichungen bis zu 5 m in der räumlichen Anordnung zulässig.

Die Festsetzung A 8.f) wird durch folgenden Textteil ersetzt:

Die vorhandenen und zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Ausfall gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten zu ersetzen: Bäume: heimische Laubbäume, erster Wuchsordnung, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, Sträucher: heimisch, zweimal verpflanzt, 60 – 100 cm

Die Festsetzung A8.g) wird neu hinzugefügt:

Die nicht überbauten Freiflächen sind zu begrünen. Schotter-, Stein- und Kiesflächen sind zum Zwecke der Gartengestaltung unzulässig.

## 6 Bemaßung

6.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2 171/2 Flurstücksnummer, z. B. 171/2

3  bestehende Bebauung

4 x 569.3 Punktuelle vermessene Geländehöhe in Meter über NN

### 5 Grünordnung

Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

### 6 Artenschutz

Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 11/2018. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Türkenfeld, den 11.11.2020 .....

.....  
Emanuel Staffler, Erster Bürgermeister



## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.11.2019 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 06.07.20 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.20 bis 07.08.20 öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.08.20 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.10.20 bis 22.10.20 beteiligt.
4. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.11.20 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.11.20 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Türkenfeld, den 11.11.2020

.....  
Emanuel Staffler, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt



Türkenfeld, den 11.11.2020

.....  
Emanuel Staffler, Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 12.11.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Türkenfeld, den 12.11.2020

.....  
Emanuel Staffler, Erster Bürgermeister

Gemeinde

# Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Am Malerwinkel  
5. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,  
80335 München  
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Jäger  
Tel. +49 (0)89 53 98 02-42  
Az.: 610-41/2-47

Plandatum

11.11.2020 (Satzungsbeschluss)  
09.09.2020 (2. Entwurf)  
17.06.2020 (1. Entwurf)

## Begründung

## **1 Planungsanlass und Verfahren**

Der Gemeinderat von Türkenfeld hat am 06.11.2019 beschlossen, für den Bebauungsplan „Am Malerwinkel“ eine 5. Änderung durchzuführen. Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 171/2.

Ziel der Änderung ist es, eine behutsame Nachverdichtung über einen Lückenschluss am Ortsrand zu ermöglichen. Hierzu sind die Ausweisung eines Bauraums und eine eindeutige Regelung des Maßes der baulichen Nutzung erforderlich.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung mit dem Ziel einer verträglichen Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie den darin zu berücksichtigenden Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nrn. 2 und 4 BauGB abgesehen werden, weil diese Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. Damit entfällt zugleich die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfaden. Zudem sind keine Beeinträchtigungen der FFH- oder der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten.

Mit dem Änderungsverfahren des Bebauungsplans wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

## **2 Lage und Beschreibung des Planungsgebietes**

Das betroffene Flurstück Nr. 171/2 liegt im Süden des Ortsteils Zankenhausen in der Gemeinde Türkenfeld. Die Erschließung erfolgt von der Straße Am Malerwinkel. Das Gelände auf dem Grundstück fällt zur Straße am Malerwinkel um ca. 2 m ab. Im Westen des Grundstücks steht ein Wohngebäude. An der östlichen Grenze existiert eine erhaltenswerte Hainbuchenhecke.

## **3 Planungsrechtliche Situation**

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans gilt der Bebauungsplan „Am Malerwinkel“ vom 6.10.1997 mit seiner 1. Änderung vom 08.09.1998. Als Art der Nutzung wird ein reines Wohngebiet festgesetzt. Das Maß der Nutzung wird über eine maximal zulässige GRZ von 0,15 und eine maximal zulässige Wand- sowie Firsthöhe geregelt. Diese GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO benannten Anlagen um bis zu 75 % überschritten werden. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die ausgewiesenen Bauräume sichern eine einzeilige Bebauung mit unterschiedlich großen Vor- und Rücksprüngen entlang der Straße „aAm Malerwinkel“. Auf der FI-Nr. 171/2 wird derzeit durch einen Bauraum festgesetzt, der das vorhandene Wohnhaus umschließt.

## **4 Inhalt der Bebauungsplanänderung**

Für die Nachverdichtung durch ein Wohnhaus wird im östlichen Teilbereich des Grundstücks Am Malerwinkel 5 ein neuer Bauraum ausgewiesen. Aufgrund des vorhandenen und zu pflanzenden Baum- und Gehölzbestands rückt dieser weiter von der Straße ab als das Bestandsgebäude, jedoch nicht ganz soweit wie das östlich angrenzende Doppelhaus Am

Malerwinkel 7/7a. So wird mit dem nun vorgenommenen Lückenschluss ein städtebaulicher Übergang zwischen den Bestandsgebäuden Am Malerwinkel 5 und 7/7a geschaffen.

Unter Beibehaltung des städtebaulichen Grundkonzepts des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes, entlang der Erschließungsstraße „Am Malerweg“ nur eine einzeilige Bebauung beizubehalten, erfolgt eine baukörperbezogene Ausweisung des Bauraums. Der Bauraum hält einen Abstand von mindestens 3,5 m zur östlichen und 24 m zur südlichen Grundstücksgrenze ein. Balkone, Terrassen, nicht mit Räumen überbaute offene Vordächer sowie mit dem Hauptgebäude verbundene bauliche Anlagen dürfen über die Baugrenze um max. 3 m nach Westen, Süden und Osten hervortreten. Auch die Festsetzungen zur Grundfläche orientieren sich an dem konkreten Bauvorhaben. Es wird bewusst auf eine Verhältniszahl verzichtet, weil die Grundstücksteilung noch nicht bekannt ist. Für die baulichen Anlagen werden demnach Absolutwerte in qm festgehalten. Für Garagen und die nachzuweisenden Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO werden gesonderte Grundflächen festgesetzt. Zur Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung werden die Regelungen der Bayerischen Bauordnung zu den Abstandsflächen angeordnet. Dabei wird festgehalten, dass zur nördlich angrenzenden privaten Grünfläche der Mindestabstand von 3 m nicht eingehalten werden muss.

Es wird bewusst keine Firstrichtung vorgegeben, so dass auch mit Blick auf das eher schmale Grundstück eine giebelständige Bebauung möglich ist. Allerdings wird ergänzt, dass der First über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss.

Zur Beibehaltung einer ausreichenden Durchgrünung werden nach wie vor Baumpflanzungen an der Straße vorgesehen und eine Hainbuchenhecke als zu erhaltend festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird ein Mindestmaß an Durchgrünung des Baugebietes erreicht. Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Gärten mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien (auch mit Holzhackschnitzel, Rindenmulch) vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Flies verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Neben dem Schutz des Orts- und Straßenbildes vor einer optisch monotonen Gestaltung dient die Festsetzung dazu, eine angemessene Begrünung von Freiflächen zu gewährleisten, der Bodenzerstörung entgegenzuwirken und eine notwendige Anpassung an die Herausforderungen der Folgen des Klimawandels (Aufnahme von Hitze und Staub) zu erreichen. Darüber hinaus gilt es vor dem Hintergrund des Insektenschwunds (Rückgang von Artenzahl und Menge der Insekten) und des Rückgangs vieler Vogelarten auch im Siedlungsraum die biologische Vielfalt durch geeignete Lebensraumstrukturen zu stärken und ökologisch aufzuwerten.

In allen anderen Belangen zu

- Art der baulichen Nutzung (WR),
- Maß der baulichen Nutzung (Geschossigkeit, Wand- und Firsthöhe),
- Bauweise und Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser,
- Baulicher Gestaltung (Dachform, Dachneigung, Dachüberstände, Dachdeckung, Gauben, Zwerchgiebel und Quergiebel, Wandmaterial und Nebenanlagen)

gilt der Bebauungsplan „Am Malerwinkel“ vom 6.10.1997 unverändert fort.

## 5 Umsetzung

Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Bäume vorzusehen. Die Grundstückseigentümer haben sich zu Haftungsfragen auszutauschen.

Gemeinde:

Türkenfeld, den 11.11.20.....

.....  
(Erster Bürgermeister, Emanuel Staffler)

