Gemeinde **Türkenfeld**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße**

Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
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

Bearbeitung Kulosa, Briceño QS: Geßl

Aktenzeichen TUE 2-52

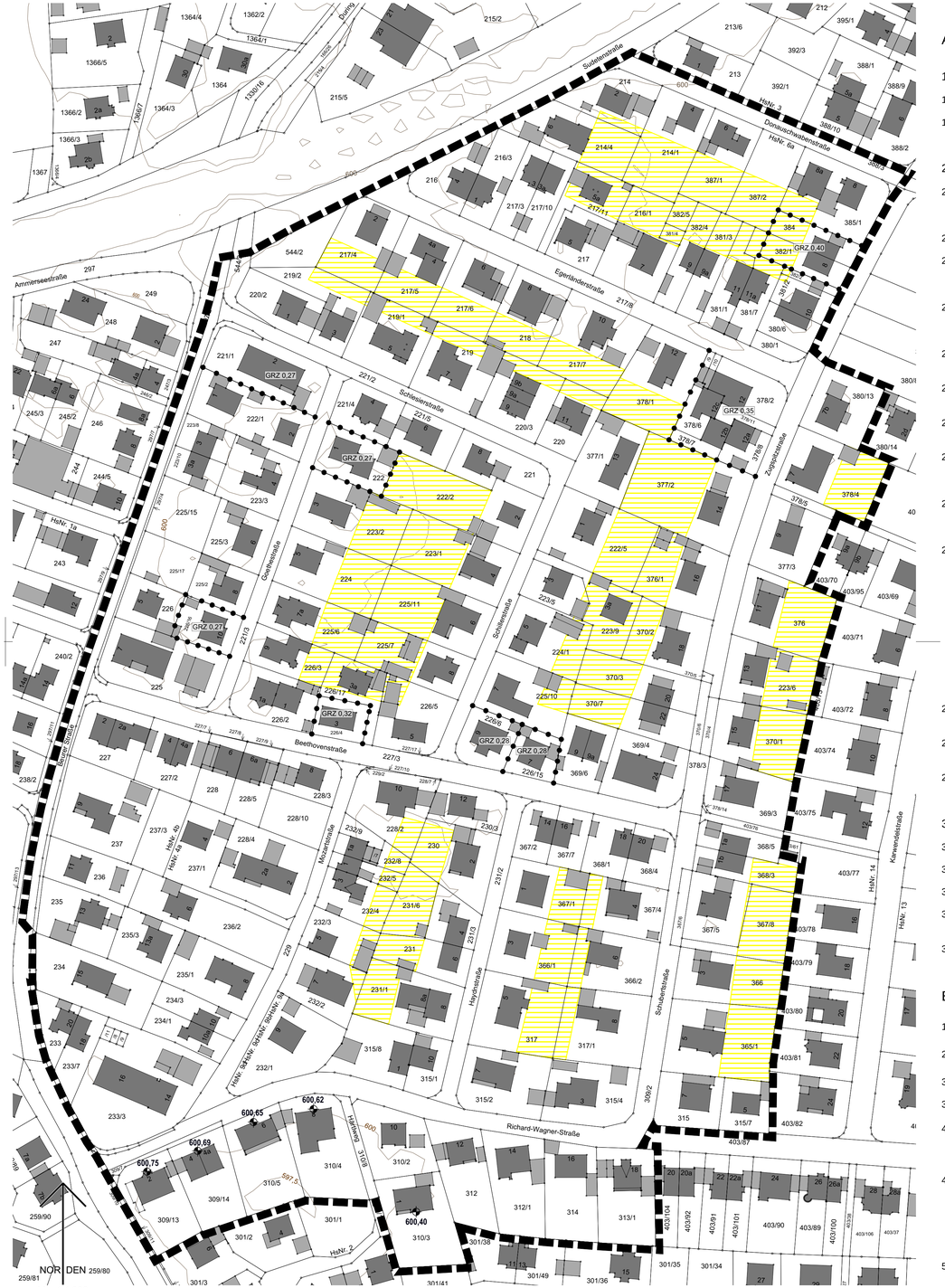
Plandatum 29.07.2025 (Satzungsbeschluss)
26.03.2025 (Entwurf)

Satzung

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

Lageplan

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/10
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024/10
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans „Echinger Wegäcker" i. d. F. vom 05.10.2016, in Kraft getreten am 26.10.2016.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2 Grenze unterschiedlicher Festsetzung hinsichtlich Grundflächenzahl (Nutzungskordel)

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt grundsätzlich im ganzen Plangebiet 0,26. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, für die mittels Nutzungskordel nach A.1.2 abgetrennt eine gesonderte GRZ festgesetzt ist.

2.1.1 **GRZ 0,35** Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,35

2.1.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,50 überschritten werden.

2.2 Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Sie wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.

2.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe darf durch eine Wiederkehr ausnahmsweise bis zu 1,0 m überschritten werden.

2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m. Sie wird gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

2.4 **600,62** Höhenbezugspunkt mit Höhenkote in m ü. NHN, z. B. 600,62

2.4.1 Im Bereich der Fl. Nrn. 309/13, 309/14, 310/5, 310/4 und 310/3 bemisst sich die Wand- und Firsthöhe nach A 2.2 und A 2.3 anstatt von der Oberkante des natürlichen Geländes vom jeweils festgesetzten Höhenbezugspunkt.

2.5 Die nach A 2.2 festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe und die nach A 2.3 festgesetzte maximale Firsthöhe dürfen im Bereich der Fl. Nr. 309/13, 309/14, 310/5, 310/4 talseitig um bis zu 2,50 m überschritten werden.

2.6 Die nach A 2.2 festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe und die nach A 2.3 festgesetzte maximale Firsthöhe dürfen im Bereich der Fl. Nr. 310/3 talseitig um bis zu 0,80 m überschritten werden.

2.7 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind maximal bis 0,5 m zulässig.

2.8 Grundstücksbereich, in dem in Wohngebäuden nur eine Wohnung zulässig ist

2.8.1 Ausnahmsweise sind auch Wohngebäude als Einzelhäuser mit zwei Wohnungen zulässig (Zwei-Familien-Haus).

3 Bauweise, sonstige Festsetzungen und Bemaßung

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

3.2 Hauptgebäude sind nur mit Satteldach zulässig.

3.3 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m über OK Gelände.

3.4 Zwerchgiebel sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Ihr vertikaler Abstand zum Dachfirst muss mindestens 0,5 m betragen.

3.5 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Abstellflächen sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

B Hinweise

1 bestehende Grundstücksgrenze

2 232/1 Flurstücksnummer, z. B. 232/1

3 bestehende Bebauung

3.1 600 Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z. B. 600 m ü. NHN

4 Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Türkenfeld in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung

4.1 Artenschutz

Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

5 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

6 Niederschlagswasser

Das auf Dachflächen und sonstigen versiegelten Bereichen anfallende und gering verschmutzte Niederschlagswasser ist bevorzugt flächenhaft über eine geeignete Oberbodenschicht zu versickern. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser – TRENGW – zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Fürstenfeldbruck eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser wird die Errichtung von Zisternen empfohlen.

7 Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

8 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2024. 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 .....

.....
2. Bürgermeister Johannes Wagner

Verfahrensvermerke

1. Der „beschließende Ausschuss Echinger Wegäcker" hat in der Sitzung vom 26.03.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Echinger Wegäcker" und die Aufteilung in die Teile 1, 2 und 3 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am …… ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Echinger Wegäcker", Teil 2 in der Fassung vom 26.03.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2025 bis 05.05.2025 im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung.

3. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Echinger Wegäcker", Teil 2 in der Fassung vom 26.03.2025 und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2025 bis 05.05.2025 eingeholt.

4. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des „beschließenden Ausschusses Echinger Wegäcker" vom …… den selbständigen Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße" (zuvor „Teil 2") in der Fassung vom …… gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Türkenfeld, den .....

.....
(Siegel) 2. Bürgermeister Johannes Wagner

5. Ausgefertigt

Türkenfeld, den .....

.....
(Siegel) 2. Bürgermeister Johannes Wagner

6. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße" wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße" 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 „Zwischen Donauschwabenstraße und Richard-Wagner-Straße" 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 .....

.....
(Siegel) 2. Bürgermeister Johannes Wagner