

**- Teil B -**

# **Gemeinde Türkenfeld**

**Landkreis Fürstentfeldbruck**



---

**Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“  
3. Änderung**

**- ENTWURF -**

## **T E X T T E I L**

**vom 29.11.2023**

---

**ARNOLD CONSULT AG  
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

### **3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“**

als

**Satzung.**

## **B.1. Allgemeine Vorschriften**

### **B.1.1. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Arnold Consult AG, Bahnhofstraße 141 in 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 29.11.2023, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 29.11.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 29.11.2023 liegt der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ ebenfalls bei.

### **B.1.2. Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ wird für den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 259/16, 259/100, 259/101, 259/102 und 259/103, jeweils Gemarkung Türkenfeld, zwischen der Weißenhornstraße (Flur Nr. 259/31) im Südwesten und den vorwiegend bereits wohnbaulich genutzten Grundstücken Flur Nrn. 259/14, 259/17, 259/32, 259/33, 259/99 und 273, jeweils Gemarkung Türkenfeld, zwischen der Kreuz- und Weißenhornstraße, im südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

### **B.1.3. Baunutzungsverordnung**

Für die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

## **B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text**

### **B.2.1. Art der baulichen Nutzung**

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

### **B.2.2. Maß der baulichen Nutzung**

B.2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.2.2. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten darf die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden.

### **B.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen**

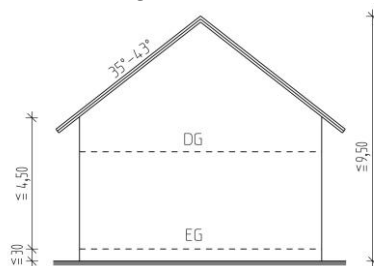
B.2.3.1. Im gesamten Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

B.2.3.2. Hauptgebäude bei Doppelhäusern oder Hausgruppen, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergelagert werden, sind hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.

- B.2.3.3. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- B.2.3.4. Vordächer und Windfänge dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Breite von maximal 5,0 m je Eingang überschreiten.
- B.2.3.5. Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten an Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet dürfen sich bis zu einer Tiefe von 3,0 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Die Gesamtbreite dieser Anlagen darf  $\frac{2}{3}$  der jeweiligen Fassadenlänge des zugehörigen Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) nicht überschreiten.
- B.2.3.6. Im Änderungsgebiet sind folgende Gebäudetypen zulässig:

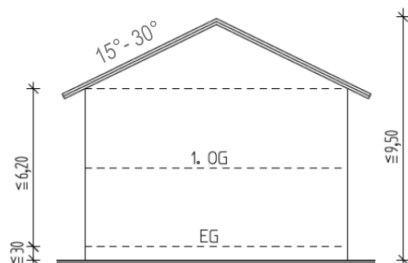
Typ A (steilgeneigtes Satteldach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 43° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen darf.



Typ B (flachgeneigtes Satteldach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe (WH) von maximal 6,20 m und eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.



#### **B.2.4. Mindestgröße der Grundstücke**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss

- bei einer Bebauung mit einem Einzelhaus mindestens 450 m<sup>2</sup>,
- bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus mindestens 340 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte und
- bei einer Bebauung mit einem Reihnhaus (Hausgruppe) mindestens 240 m<sup>2</sup> je Reihnhauseinheit, wobei diese Vorgabe anteilig auf die gesamte Grundstücksfläche (= gesamtes Reihnhaus) bezogen sein darf, betragen.

#### **B.2.5. Anzahl der Wohnungen**

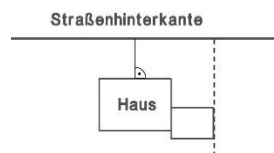
Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

#### **B.2.6. Abstandsflächen**

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in Verbindung mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe („Abstandsflächensatzung“) der Gemeinde Türkenfeld damit innerhalb des Änderungsgebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

#### **B.2.7. Höhenlagen**

- B.2.7.1. Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der Häuser im allgemeinen Wohngebiet darf höchstens 0,30 m über der Straßenhinterkante der das jeweilige Grundstück erschließenden Straße / Verkehrsfläche (Flur Nr. 259/16) liegen. Maßgebend hierbei ist die Straßenhinterkante orthogonal zur Mitte der jeweils straßenzugewandten Hausfassade.



- B.2.7.2. Die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des jeweiligen Gebäudes (First, FH), dürfen die in Kapitel B.2.3.6. festgesetzten Werte nicht überschreiten. Durch Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur

Stromerzeugung auf den Dachflächen darf die zulässige Wandhöhe (WH) um maximal 0,30 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Firsthöhe (FH) ist durch diese Anlagen nicht zulässig.

## **B.2.8. Gestaltung der Gebäude**

B.2.8.1. Die Firstlinie der Hauptgebäude muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

B.2.8.2. Dachform und Dachneigung  
Im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich die in Kapitel B.2.3.6. festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

B.2.8.3. Dacheindeckung  
Für die Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind als Dacheindeckungsmaterial nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig.

B.2.8.4. Dachaufbauten  
Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) sind nur bei Gebäudetyp „A“ zulässig. Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des zugehörigen Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) nicht überschreiten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschosebene (Spitzbodenbereich) sowie Dacheinschnitte (an vier Seiten von Dachflächen umgeben) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

## **B.2.9. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen**

B.2.9.1. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen („Garagen- und Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Türkenfeld in der jeweils gültigen Fassung.

- B.2.9.2. Garagen und / oder Carports sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagen und / oder Carports sind entweder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes oder mit einem extensiv begrünten Flachdach ( $\leq 5$ ) auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art (Dachgauben etc.) generell unzulässig.
- B.2.9.3. Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> sowie nicht überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden.
- B.2.9.4. Abfall- und Wertstoffbehälter  
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- B.2.9.5. Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterterrassen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

## **B.2.10. Fassadengestaltung**

Die Fassaden der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind mit Putz, Holzverschalung, Beton-Fassadenverkleidung oder Sichtbeton auszuführen. Für gegenüber der Gesamtfläche der Fassade deutlich untergeordnete Flächen ( $\leq 20$  % der Gesamtfläche) ist auch die Verwendung von Naturstein möglich.

## **B.2.11. Grünordnung**

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- B.2.11.1. Auf den privaten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist pro volle 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) sowie drei Sträucher der Artenliste c) oder d) zu pflanzen. Bei der Bebauung mit einem Doppelhaus oder Reihenhaus ist diese Vorgabe jeweils auf die gesamte Grundstücksfläche (= gesamtes Doppelhaus bzw. Reihenhaus) bezogen.
- B.2.11.2. Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als

bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen Pflasterflächen ist hierbei unzulässig.

- B.2.11.3. Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Grau-Pappel	<i>Populus canescens</i>
Zitter-Pappel	<i>Populus tremula</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Weide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus carpiniifolia</i>

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Obstgehölze als Hochstamm	

c) Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Besenginster	<i>Cytisus scorparius</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Jelängerjelier	<i>Lonicera caprifolium</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wildapfel	<i>Malus communis</i>
Späte Traubenkirsche	<i>Prunus serotina</i>



Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Öhrchenweide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

#### Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

##### *Bäume:*

Hochstämme oder Stammbüsche,  
3 - 4-mal verpflanzt  
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm.

##### *Sträucher:*

2 mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 bis 100 cm.

#### Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

#### Abweichung von Baumstandorten

Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

#### Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen.

#### Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues

gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

#### Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

### **B.2.12. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen**

B.2.12.1. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechte Holzlatten- oder Metallstabgitter-/mattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenhinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände, gemauerte Einfriedungen, Gabionenzäune und sonstige vollflächige Einfriedungen (materialunabhängig) sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Grünflächen sowie zu benachbarten privaten Baugrundstücken ist als Maschendrahtzaun ohne Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen.

Die Vorplätze vor Garagen/Carports sind in einer Tiefe von 5,0 m ab Straßenhinterkante nicht einzufrieden und von Bebauung frei zu halten.

B.2.12.2. Aufschüttungen und Abgrabungen über 100 cm Höhe bzw. Tiefe sind auf den privaten Baugrundstücken generell unzulässig.

### **B.2.13. Niederschlagswasserbeseitigung**

B.2.13.1. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/Hangwasser ist auf den privaten Grundstücken vor Ort über die belebte Bodenzone oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.

B.2.13.2. Im Übrigen gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung („Entwässerungssatzung“) der Gemeinde Türkenfeld in der jeweils gültigen Fassung.

## **B.2.14. Sonstige Festsetzungen**

- B.2.14.1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Änderungsgebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- B.2.14.2. Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO bzw. auf zulässige Nutzungen gemäß Kapitel B.2.1. hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m<sup>2</sup> je Gebäude zulässig.

## **B.3. Schlussbestimmungen**

### **B.3.1. Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne**

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ wird der seit 29.10.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“ sowie die ebenfalls bereits rechtsverbindliche 1. und 2. Änderung hierzu, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ liegen, geändert und insoweit unwirksam.

### **B.3.2. Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

### **B.3.3. In-Kraft-Treten**

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## **B.4. Textliche Hinweise**

### **B.4.1. Denkmalschutz**

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde

(auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

*Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@bfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

#### **B.4.2. Altlasten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

#### **B.4.3. Landwirtschaftliche Emissionen**

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld des Änderungsgebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke

und / oder Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

#### **B.4.4. Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung**

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

#### **B.4.5. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Wasser**

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Fürstenfeldbruck erforderlich.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

#### **B.4.6. Abstände von Bepflanzungen**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

#### **B.4.7. Niederschlagswasser**

Sofern eine erlaubnispflichtige Versickerung von Niederschlagswasser bzw. eine erlaubnispflichtige Einleitung von Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer erfolgen sollen, sind geeignete Antragsunterlagen rechtzeitig beim Landratsamt Fürstenfeldbruck einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

#### **B.4.8. Abwehrender Brandschutz**

- B.4.8.1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.
- B.4.8.2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.
- B.4.8.3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

#### **B.4.9 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter**

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

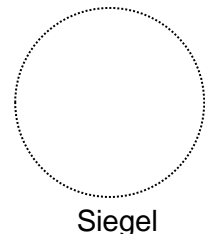
Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, bei der auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

---

Türkenfeld, \_\_\_\_\_

---

Emanuel Staffler  
Erster Bürgermeister

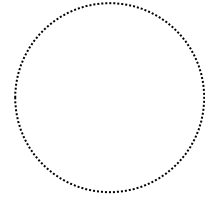


---

Ausgefertigt, \_\_\_\_\_

---

Emanuel Staffler  
Erster Bürgermeister



Siegel