TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker"

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker" werden sämtliche zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker" und der bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu im Änderungsbereich entsprechend geändert.

Die Begründungen der allgemeinen Ziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker" und der bereits rechtsverbindlichen 1. Änderung hierzu gelten für das Änderungsgebiet unverändert weiter.

1.2 Inhalt der 2. Änderung

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker" besteht aus der Planzeichnung mit Zeichenerklärung und Satzungstext (Teil A), jeweils in der Fassung vom 17.09.2025.

Die Begründung (Teil B) in der Fassung vom 17.09.2025 liegt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker" ebenfalls bei.

1.3 Geltungsbereich der 2. Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker" ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst das Grundstück Flur Nr. 403/43 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 403/85 („Karwendelstraße"), jeweils Gemarkung Türkenfeld, im Kreuzungsbereich der Karwendelstraße in die Gollenbergstraße im östlichen Teil der Ortslage Türkenfeld.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WR gekennzeichnete Bereich wird als Reines Wohngebiet im Sinne des § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

2.3.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

2.3.3 Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in Verbindung mit den Vorgaben der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) der Gemeinde Türkenfeld unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen zu beachten.

2.4 Höhenlage

2.4.1 Die Oberkante des Kellergeschosses (*entspricht Erdgeschossfertigfußboden*) darf die fertige Oberkante der Straßenmitte, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze, um nicht mehr als 0,5 m überragen. Bei Eckgrundstücken ist die Oberkante der Straßenmitte vor der längeren straßenseitigen Grundstücksgrenze maßgebend.

2.4.2 Die Geschosshöhe darf maximal 3,0 m betragen. Die Ausbildung eines Kniestockes ist unzulässig.

2.5 Gestaltung

2.5.1 Die Hauptfirstrichtung neuer Gebäude ist entsprechend den Vorgaben in der Planzeichnung auszuführen. Der First ist jeweils mittig in der Dachfläche parallel zur Gebäudelängsseite zu führen.

2.5.2 Neue Gebäude (Wohngebäude, Garagen) im Änderungsgebiet sind ausschließlich mit geneigten Satteldächern mit der in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigung auszubilden. Garagen können auch mit extensiv begrüntem Flachdach (Dachneigung ≤ 5°) ausgeführt werden.

2.5.3 Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.5.4 Als Einfriedung sind an öffentlichen Straßenverkehrsflächen und an öffentlichen Grünflächen nur Hecken in Verbindung mit Maschendrahtzäunen zulässig. Die Höhe der Hecken darf maximal 2,0 m, die Höhe der Drahtzäune maximal 1,20 m über dem fertigen Gehweg betragen. Alternativ sind entlang der Erschließungsstraßen auch Holzzäune zulässig.

Für die übrigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune von 1,2 m Höhe in Verbindung mit dichten Hecken bis zu 2,0 m zugelassen.

2.6 Garagen und Carports

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der gesondert hierfür in der Planzeichnung festgesetzten Flächen („Ga/Cp") zulässig.

2.7 Grünordnung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Rasen, Bäumen und Sträuchern zu begrünen, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen anzulegen sind.

Es sind mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksfläche auf je 250 m² Grundstücksfläche ein Baum bodenständiger Art kommt.

3. Schlussbestimmungen

3.1 In-Kraft-Treten

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Textliche Hinweise

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@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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.

4.3 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.

4.4 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.

Unabhängig von der Topografie 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.

4.5 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.

4.6 Abwehrender Brandschutz

Die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes liegt nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in dessen Funktion als Brandschutzdienststelle. Den Bauherrn wird empfohlen, sich bereits frühzeitig mit der Brandschutzdienststelle beim Landratsamt Fürstenfeldbruck abzustimmen.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr angelegt werden. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist generell einzuhalten.

4.7 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Echinger Wegäcker" zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 09.04.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Echinger Wegäcker" beschlossen. Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt. Der Änderungsbeschluss und die Durchführung im beschleunigten Verfahren wurden am 16.04.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebaungsplanes in der Fassung vom 09.04.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 i.V.m. §13a BauGB vom 16.04.2025 bis zum 23.05.2025 beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte elektronisch.

3. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebaungsplanes in der Fassung vom 09.04.2025 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §13a BauGB in der Zeit vom 22.04.2025 bis zum 23.05.2025 öffentlich ausgelegt. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde auf der Homepage der Gemeinde Türkenfeld veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit in der Gemeinde-verwaltung Türkenfeld zur Verfügung gestellt.

4. Zu dem fortgeschriebenen Entwurf der 2. Änderung des Bebaungsplanes in der Fassung vom 16.07.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4a Abs. 3 i.V.m. §13a BauGB vom 28.07.2025 bis zum 11.08.2025 erneut beteiligt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte elektronisch.

5. Der fortgeschriebene Entwurf der 2. Änderung des Bebaungsplanes in der Fassung vom 16.07.2025 wurde mit der Begründung gemäß §4a Abs. 3 i.V.m. §13a BauGB in der Zeit vom 28.07.2025 bis zum 11.08.2025 erneut öffentlich ausgelegt. Der fortgeschriebene Entwurf der 2. Änderung des Bebaungsplanes wurde auf der Homepage der Gemeinde Türkenfeld veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld zur Verfügung gestellt.

6. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.09.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Echinger Wegäcker" in der Fassung vom 17.09.2025 gemäß §10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

   Türkenfeld, ...

   . . . . . .
   Emanuel Staffler
   Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

   Türkenfeld, ...

   . . . . . .
   Emanuel Staffler
   Erster Bürgermeister

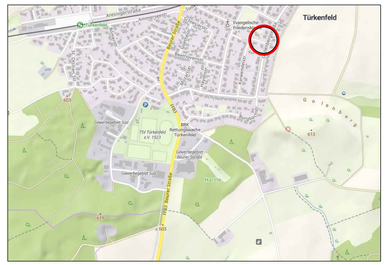
8. Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Echinger Wegäcker" wurde am 18.09.2025 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.4 "Echinger Wegäcker" ist damit gemäß §10 Abs.3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2 sowie Abs.4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde hingewiesen. Seit diesem Zeitpunkt wird die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und auf Verlangen über den Inhalt Auskunft erteilt. Zudem wird die in Kraft getretene 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs.2 BauGB in das Internet einge-stellt bzw. ist auf der Internetseite der Gemeinde Türkenfeld unter www.tuerkenfeld.de einsehbar. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle sowie unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann.

   Türkenfeld, ...

   . . . . . .
   Emanuel Staffler
   Erster Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

ohne Maßstab



Die Begründung (Teil B) liegt bei.

Quellennachweis Katastergrundlage:
Übergeben durch das Bauamt der Gemeinde Türkenfeld im UTM32-Format am 26.03.2025.

N
W O
S

LEGENDE

A) FÜR DIE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

   WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

   1 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

   GFZ 0,35 — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

   II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

   o — offene Bauweise

   E — nur Einzelhäuser zulässig

   Baugrenze

4. Verkehrsflächen
   (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

   Öffentliche Straßenverkehrsflächen

   Straßenbegrenzungslinie

   Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

   Ga/Cp — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen/ Carports und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

   SD — nur Satteldach als Dachform zulässig

   25° - 30° — Dachneigung in Grad, als Mindest- und Höchstmaß

   mögliche Firstrichtung

   7,0 — Bemaßung in Meter

   Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

B) FÜR DIE HINWEISE UND NACHRICHTLICHEN ÜBERNAHMEN

   403/42 — Flurnummer

   bestehende Grunstücksgrenzen

   23 — bestehendes Hauptgebäude

   bestehendes Nebengebäude

   Hauptversorgungsleitung, unterirdisch

   bestehender Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 "Echinger Wegäcker"

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstenfeldbruck

2. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 "Echinger Wegäcker"

M = 1:500

0 10m 20m 30m 40m 50m 60m 70m

KISSING, den 09.04.2025
Fassung vom 16.07.2025
Fassung vom 17.09.2025
(Satzungsbeschluss)

Planzeichnung (Teil A)

Ausgefertigt:
Türkenfeld, den . . . . . .

. . . . . .
Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

ARNOLD
BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN
Bahnhofstraße 14 – 86438 Kissing
T +49 (0) 8233 79150 – F +49 (0) 8233 79516
E info@arnold-consult.de