

Satzung der Gemeinde Türkenfeld über die Einbeziehung des Grundstücks Flur Nr. 960/2 sowie von Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 960 und 960/1, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld (Einbeziehungssatzung „Moorenweiser Straße“)

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung:

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die im Lageplan dargestellten Grundstücke Flurnummer 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, werden in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld (§ 34 Abs. 1 BauGB) einbezogen. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

II. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung richtet sich nach § 34 BauGB.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlagen

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, wobei das zweite Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist
 WH=4,5m maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der talseitigen Fassade von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten, wobei die Abstandsflächentiefe nach den Vorgaben der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe - Abstandsflächensatzung“ der Gemeinde Türkenfeld in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen ist)

3. Dachform

SD Satteldach
 DN 35°-45° zulässige Dachneigung
 zulässige Hauptfirstrichtung

4. Verkehrsflächen

PW Privatweg



freizuhaltendes Sichtdreieck, in dem keine Bebauung, Mülltonnenhäuschen, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe zulässig sind

5. Grünflächen, Ausgleichsflächen

private Grünflächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen
 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen)

6. Sonstige Festsetzungen

Flächen für Garagen
 Flächen für Stellplätze
 Bemaßung
 Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes Türkenfeld (Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung)

IV. Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenze
 Flurstücksnummer
 bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
 Geltungsbereich der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Türkenfeld

V. Festsetzungen durch Text

1. Bebauung

Auf den einbezogenen Flächen sind nach § 34 BauGB solche Vorhaben zulässig, die sich nach Art der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, wobei neue Gebäude ausschließlich mit Satteldächern, mit dem im Lageplan (Planzeichnung) festgesetzten Firstrichtung auszuführen sind. Garagen dürfen auch mit Flachdach ausgebildet werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die auf den einbezogenen Flächen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan (Planzeichnung) festgesetzt. Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der eigens hierfür im Lageplan (Planzeichnung) festgesetzten Flächen („Ga“ bzw. „St“) zulässig.

3. Grünordnung, Natur- und Artenschutz

Durchgrünung
 Auf den privaten Grundstücken ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum II. Wuchsklasse bzw. Obstbaum gemäß Artenliste zu pflanzen.

Pflanzenhalt

Auf der privaten Grünfläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Alle Nutzungen der privaten Grünfläche sind zu unterlassen, die den Naturhaushalt schädigen und der Funktion als Grünfläche zuwiderlaufen können. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen:

Für die mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung der Flächen verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Kompensationsfläche von insgesamt 356 m² nötig, die innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung umgesetzt wird. Als Kompensation werden entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung Ausgleichsflächen mit einer Gesamtfläche von insgesamt 366 m² entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze der Grundstücke Flur Nr. 960 und 960/2 durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufgewertet:

Entwicklung einer Gehölzpflanzung mit standortheimischen Laubbäumen II. Wuchsklasse bzw. Obstbäumen und Sträuchern gemäß nachfolgender Artenliste in der festgesetzten Pflanzenqualität. Dabei sind mindestens 50 % der je Grundstück festgesetzten Ausgleichsfläche mit Bäumen (1 Stck./30 m²) und Sträuchern (1 Stck./m²) zu bepflanzen. Die Sträucher sind hierbei jeweils in mehreren Gruppen von mindestens 3 Sträuchern zu pflanzen. Alle Nutzungen der Ausgleichsfläche sind zu unterlassen, die den Naturhaushalt schädigen, das Landschaftsbild verunstalten und der Funktion als Ausgleichs- und Ersatzfläche oder den Lebensraumansprüchen der hier zu fördernden Tier- und Pflanzenarten zuwiderlaufen können. Dies umfasst u. a. auch den Einsatz von Pestiziden und Düngemitteln, eine Errichtung baulicher Anlagen, eine Zäunung, eine Flächenversiegelung, ein ästhetischer Formschnitt von Gehölzen, eine Lagerung von Materialien, das Abstellen von Maschinen und Geräten. Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen (max. 2-3 Schnitte pro Jahr nach dem 01.06.) und das Schnittgut ist abzutransportieren.

Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm	

Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestpflanzqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Mittelkronige Bäume:
 Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt, Stammumfang (STU) 12 - 14 cm;
Sträucher:
 2-mal verpflanzt, Höhe mind. 80 - 100 cm.

Es ist ausschließlich durch die Erzeugergemeinschaft für Autochthone Baumschulerzeugnisse (EAB) als autochthon (gebietsheimisch) zertifizierte Pflanzware des Vorkommensgebietes 6.1 „Alpenvorland“ - ausgenommen Obstbäume - zu verwenden.

Die Pflanzmaßnahmen und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sind spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes auf dem jeweiligen Grundstück umzusetzen. Im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren ist jeweils ein Plan zur Gestaltung und Ausformung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen vorzulegen

4. Inkrafttreten

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nm. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld (Einbeziehungssatzung „Moorenweiser Straße“) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

VI. Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebau der Grundstücke im Satzungsgebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

2. Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3. 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.

4. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Oberflächenwasser

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

5. Ergänzende Auflagen der Kreisstraßenverwaltung

Zur Aufrechterhaltung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss die Erschließungsstraße (Privatweg) im Einmündungsbereich zur Kreisstraße einen Einmündungstrichter aufweisen, bei dem zwei nebeneinander fahrende Fahrzeuge Platz finden. Dies dient auch dem Vorgriff auf evtl. zukünftige weitere Entwicklung der Wohnbebauung in diesem Bereich. Eventuelle Einfahrtstore müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Grenze aufweisen.

Die Oberflächenwässer der Zufahrt (Privatweg) dürfen nicht über die Kreisstraße abgeführt werden.

Bei Arbeiten am Fahrbahnrand der Kreisstraße ist vorab der Kreisbauhof des Landkreises Fürstenfeldbruck (08141/5197000) zu verständigen.

Es ist eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer des Privatweges mit der Kreisstraßenverwaltung des Landkreises Fürstenfeldbruck abzuschließen, um die vorgenannten Auflagen zu regeln.

6. Nachweis erforderlicher Stellplätze

Es gilt die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen - Garagen- und Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Türkenfeld in der jeweils gültigen Fassung.

7. Zugänglichkeit der in der Satzung 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 genommene speziellen kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, bei der auch die Einbeziehungssatzung „Moorenweiser Straße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Türkenfeld hat in der Sitzung vom 11.11.2020 die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld in der Fassung vom 24.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2021 beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
- Der Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld in der Fassung vom 24.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld in der Fassung vom 19.05.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 i.V.m §4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 01.06.2021 erneut beteiligt und über die erneute öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB unterrichtet.
- Der Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld in der Fassung vom 19.05.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.06.2021 bis 07.07.2021 erneut öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld in der Fassung vom gemäß §34 Abs. 4 und Abs. 5 BauGB sowie §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Türkenfeld, den

.....
 Emanuel Staffler
 Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Türkenfeld, den

.....
 Emanuel Staffler
 Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld wurde am § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Einbeziehungssatzung hingewiesen.

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.), jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld ist damit in Kraft getreten.

Türkenfeld, den

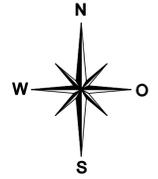
.....
 Emanuel Staffler
 Erster Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:5.000



Die Begründung (Teil B) liegt bei.

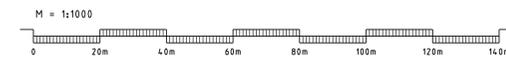


Gemeinde TÜRKENFELD

Landkreis Fürstenfeldbruck



Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nrn. 960 (tlw.), 960/1 (tlw.) und 960/2, jeweils Gemarkung Türkenfeld, in den im Zusammenhang bebauten Ort Türkenfeld (Einbeziehungssatzung „Moorenweiser Straße“)



KISSING, den 24.02.2021
 geändert am 19.05.2021
 geändert am 28.07.2021

Planzeichnung mit Satzungstext (Teil A)

ARNOLD CONSULT AG
 Beratende Ingenieure und Architekten
 Bahnhofstraße 14-1, 86438 Kissing
 Tel. 08233 / 7915-0, Fax 7915-16
 E-Mail: info@arnold-consult.de