

Gemeinde **Türkenfeld**
Lkr. Fürstentfeldbruck
Bebauungsplan „Eching Weglacker“

Planfertiger
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,
80333 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02-0
Fax +49 (0)89 53 28 389
pmf@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Az.: 610-412-41 Beab.: Martin Schaser

Plandatum
14.10.2015
19.04.2016
03.08.2016
05.11.2016

Satzung

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

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am 20.05.2015 gefasst und am 27.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.10.2015 hat in der Zeit vom 01.12.2015 bis 04.01.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 14.10.2015 hat in der Zeit vom 01.12.2015 bis 04.01.2016 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit dem vom Gemeinderat am 19.04.2016 gefassten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 19.04.2016 hat in der Zeit vom 17.05.2016 bis 20.06.2016 sowie als erneute Beteiligung mit dem vom Gemeinderat am 03.08.2016 gefassten Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 03.08.2016 in der Zeit vom 22.08.2016 bis 07.09.2016 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 jeweils i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.08.2016 wurde vom Gemeinderat am 05.10.2016 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Türkenfeld, den 05.10.2016
(Plus Keller, Erster Bürgermeister)

Türkenfeld, den 05.11.2016
(Plus Keller, Erster Bürgermeister)

A Festsetzungen

Bei vorliegendem Bebauungsplan handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich neben den Vorgaben dieses Bebauungsplanes nach den Regelungen des § 34 BauGB.

- 1 Geltungsbereich**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Grenze unterschiedlicher Festsetzungen hinsichtlich Mindestgrundstückgröße und/oder Grundflächenzahl (Nutzungskorde)
- 2 Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.1 Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt grundsätzlich im ganzen Plangebiet 0,23. Ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die an zwei Grundstücksseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Hier beträgt die höchstzulässige Grundflächenzahl 0,26. Außerdem sind hiervon ausgenommen die mittels Nutzungskorde abgetrennten und wie folgt mit einer gesonderten GRZ versehenen Grundstücke:
GRZ 0,32 z.B. Grundflächenzahl 0,32
 - 2.2 Die Mindestgrundstückgröße beträgt im ganzen Plangebiet 450 qm. Ausgenommen hiervon sind nur die mittels Nutzungskorde abgetrennten und wie folgt mit einer gesonderten Mindestgrundstückgröße versehenen Grundstücke:
GRZ 328 z.B. Mindestgrundstückgröße 328 qm
 - 2.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von max. 0,50 überschritten werden.
 - 2.4 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und kann durch Widerkehre überschritten werden.
 - 2.5 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10,50 m. Sie wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zur höchsten Stelle des Gebäudes. Für Gebäude mit Putzdach beträgt die maximal zulässige Firsthöhe abweichend hiervon 8,50 m.
 - 2.6 Bis 600 qm Grundstücksfläche ist pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche eine Wohninheit zulässig. Darüberhinaus ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche eine weitere Wohninheit zulässig.
0-299 qm 1 Wohninheit
300-599 qm 2 Wohnheiten
600-799 qm 3 Wohnheiten
800-999 qm 4 Wohnheiten

- 1000-1199 qm 5 Wohnheiten usw.
Bei Grundstücken, die an zwei Grundstücksseiten an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, können ausnahmsweise Abweichungen von der festgesetzten Anzahl der Wohnheiten zugelassen werden, sofern die Grundstücke hierfür ausreichend erschlossen sind und die städtebauliche Verdichtung im konkreten Bereich vertraglich ist.
- 2.7 Grundstücksbereich, in dem pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig ist
- 2.8 Widerkehre sind mit einer maximalen Breite von 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Ihr vertikaler Abstand zum Dachfirst muss mindestens 0,50m betragen.
- 3 Verkehrsflächen, Erschließung**
 - 3.1 Öffentliche Verkehrsfläche
 - 3.2 Straßenbegrenzungslinie
 - 3.3 Stellplätze auf Privatgrundstücken und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Rasengittersteine, Rasengitterpflaster).
- 4 Bauweise und Einfriedungen**
 - 4.1 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.
 - 4.2 Die maximal zulässige Höhe von Einfriedungen beträgt 1,20 m.

- B Nachrichtliche Übernahme**
 - 1 Bodendenkmal hier: Denkmal D-1-7832-0054 Körpergraber des Endholzkaltums (Schnurkeramik)
- C Hinweise**
 - 1 bestehende Grundstücksgrenze
 - 2 Flurstücksnummer, z.B. Fl.-Nr. 1375
 - 3 bestehende Gebäude
 - 4 bestehende Nebenanlagen
 - 5 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Türkenfeld in ihrer jeweils aktuellen Fassung.

- Unversichertes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Oberbodenzone auf den Grundstücken zu versickern. Ausreichende Flächen für die Versickerung sind vorzusehen. Dies gilt auch für das abfließende Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen.
- Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFrV) und die Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGV).
- Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der 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, auf Grund 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.
- Bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass die Richtlinie „Flächen für die Feuerwehr DIN 14097“ unter allen Umständen eingehalten wird. Diese bezieht sich unter anderem auf die erforderlichen Rettungswege und bauliche Vorkehrungen bei der Enticung von PV-Anlagen.
- Nördlich im Abstand von ca. 10 m vom Änderungsgebiet liegt die Bahnstrecke München-Lindau mit signifikantem Lärm in der Nachtzeit besonders durch Güterzugverkehr. Zudem führt dort die S-Bahnstrecke von Gaißthor nach München vorbei (DIN 18005). Im Rahmen der Planung von Einzelbauvorhaben ist darauf zu achten, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Dies ist auch Gegenstand der Prüfung von Bauvorhaben gemäß § 34 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Mit folgenden Maßnahmen können im Konfliktbereich auf dem Wege der architektonischen Selbsthilfe gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden: Schutzbedürftige Räume wie z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohnzimmer sind so zu orientieren, dass die Immissionsrichtwerte durch die auf den Bebauungsplan einwirkenden Geräusche auf ein Mindestmaß vermindert werden können. Wenn eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nachgewiesen wurde, sind weitere Vorkehrungen gegen eine Überschreitung von den Verkehrsmittelschallwerten zu treffen. Schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind möglichst auf die lüftungswandseitigen Gebäudesseiten (Ost- und Südseite) anzuordnen bzw. über diese Gebäudesseite zu belüften. Falls sich eine entsprechende Grunddisposition nicht für alle schutzbedürftigen Räume umsetzen lässt, ist mindestens ein notwendiges Fenster oder eine Lüftungsöffnung von schutzbedürftigen Räumen auf die lüftungswandseitigen Gebäudesseiten zu situieren oder mit einem verglasten Vorbau bzw. Wintergarten zu versehen. Auf die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer notwendige Fenster in Richtung S-Bahn bzw.

- Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass an den Bau von Tiefgarage im Zuge der Rückstehene auf benachbarte schutzbedürftige Nutzungen konkrete Ansprüche beim Lärmschutz gestellt werden können. Tiefgarageausfahrten sind als geschlossenes Rampenbauwerk fugendicht zu errichten. Die Wände und die Decke müssen ein bewertes Schalldämmmaß (Rw) von mindestens 25 dB aufweisen und sind schallabsorbierend auszuführen (Mindestschalldämmkoeffizient $\alpha=0,6$ bei 500 Hz), letzteres kann z.B. durch Anbringen von Rasgüte erreicht werden. Tiefgarageentlüftungsanlagen und andere betriebstechnische Einrichtungen einschließlich zugehöriger Aggregate sind gemäß dem Stand der Lärmschutztechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten, insbesondere sind die Lüfter und Antriebsaggregate soweit als möglich zu kapseln bzw. in lärmarmen Ausführung vorzusehen, körperschal- und schwingungsisoliert aufzustellen. Lärmelawente Zu- und Abblütfungen sind mit ausreichend dimensionierten Schall-dämmen zu versehen. Tore von Tiefgaragen- und -ausfahrt müssen dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechen. Die Abdeckungen von Regenrinnen vor Tiefgaragen- und -ausfahrten sind lärmarm auszubilden (z.B. verschraubte Gusseisenplatten oder gleichwertig). Tiefgarageausfahrten sind so auszugestalten, dass eine Benötigung gegenüberliegender Wohnnutzungen durch Lichtmissionen ausfahrender Fahrzeuge vermieden wird.

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung, Luftbilder © LVG Bayern

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

Planfertiger: München, den 05.11.2016
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde: Türkenfeld, den 05.11.2016
(Plus Keller, Erster Bürgermeister)



Gemeinde Türkenfeld
Einfacher Bebauungsplan
„Eching Weglacker“

NOR DEN
M = 1:1000
0 10 20 30 40 50m

Planungsverband
Äußerer
Wirtschaftsraum
München
Geschäftsstelle:
Az.: 610-412-41
19.04.2016
03.08.2016