

- Teil B -

**Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“,
1. Änderung**

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 08.12.2021

**geändert am:
01.06.2022**

**Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), folgende

1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile der Bebauungsplanänderung

Für das Änderungsgebiet „Gewerbegebiet Süd“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 01.06.2022, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 01.06.2022 liegt der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 278, 278/2, 284, 284/1, 284/2, 284/5, 284/7, 284/8, 284/12 (Am Brand), 284/13, 284/16, 284/22, 284/24 und 284/25 sowie eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 282 (An der Kälberweide), jeweils Gemarkung Türkenfeld, westlich der Beurer Straße (Kreisstraße FFB 3) und südlich der Sportanlage Türkenfeld.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind

- Ab einer Grundstücksgröße von 1.000 m² können ausnahmsweise je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter etc. zugelassen werden, die dem jeweiligen Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Mehrere Wohnungen auf einem Grundstück können in einem Gebäude (Boardinghaus etc.) zusammengefasst werden, das nur in direktem baulichen Zusammenhang mit einem Betriebsgebäude zulässig ist und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein muss.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werkverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.3.1 Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei dieser abweichenden Bauweise gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO, wobei auch Gebäude mit einer Länge bis zu maximal 75 m errichtet werden dürfen. Zur Gliederung der Fassaden ist nach jeweils 40 laufender Meter zusammenhängender Fassade ein Rück-/Vorsprung von mindestens 2,0 m in der weiterführenden Fassade auszubilden.

2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbegrenzungen baulicher Anlagen zu beachten.

2.5 Höhenlage, Bezugspunkte

2.5.1 Die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) sind in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.5.2 Untergeordnete Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamine, Oberlicht etc.), die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) um maximal 1,50 m überschreiten.

2.6 Gestaltung

2.6.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind die zu öffentlichen Straßen hin ausgerichteten Fassaden als verputzte Fassade, mit Holz- oder Blechverschalung, als Glasfassade oder mit unstrukturierten Sandwichelementen in hellen Farbtönen auszuführen. Stark reflektierende, glänzende und grellfarbige Fassadenmaterialien und Anstriche, Beschichtungen etc. sind unzulässig.

2.6.2 Die Dächer der Gebäude im Gewerbegebiet sind als Flachdächer oder geneigte Sattel- bzw. Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 25° auszubilden. Die Ausbildung von Tonnendächern ist unzulässig.

2.6.3 Bei neuen Gebäuden im Gewerbegebiet sind auf mindestens 2/3 der jeweiligen Dachflächen Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen umzusetzen.

Diese Anlagen sind entweder in die Dachfläche integriert oder als Aufständigung auf dem Dach realisierbar, wobei sie bei Flachdächern nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante des jeweiligen Gebäudes (Attika etc.) hinausragen dürfen. Zur äußeren Dachkante ist mit diesen Anlagen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten.

2.6.4 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

2.6.5 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

2.7 Einfriedungen

2.7.1 Die Höhe der Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber von öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen darf 1,80 m über Hinterkante der anliegenden Erschließungsstraße bzw. Hinterkante Gehweg nicht überschreiten.

2.7.2 Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Stab- / Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt bzw. mit Kletterpflanzen begrünt werden.

2.8 Stellplätze und Nebenanlagen

2.8.1 Im Plangebiet gilt grundsätzlich die „Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung)“ der Gemeinde Türkenfeld in der jeweils gültigen Fassung, wobei Punkt 8 der Richtzahlenliste in Anlage 1 der Satzung im Plangebiet wie folgt gilt:

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze (St.) | hiervon für Besucher |
|------------|---|--|----------------------|
| 8.0 | Gewerbliche Anlagen | | |
| 8.1 | Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe | 1 St./60m ² NUF (Nutzfläche) | 20% |
| 8.1.1 | Flächen für Produktion, Fertigung und Montage | 1 St./90m ² NUF oder je 3 Besch. | -/- |
| 8.1.2 | Lagerflächen und Lagerplätze innerhalb von Gebäuden | 1 St./120m ² NUF, oder je 3 Besch. jedoch min. 1St. | -/- |
| 8.2 | Ausstellungs- und Verkaufsflächen | 1 St./50m ² NUF, jedoch min. 2St. | 30% |
| 8.3 | Kraftfahrzeugwerkstätten | 8 St./Wartungs- u. Reparaturstand | -/- |

| Nr. | Verkehrsquelle | Zahl der Stellplätze (St.) | hiervon für Besucher |
|-----|--|---|----------------------|
| 8.4 | Tankstellen mit Pflegeplätzen | 8 St./Pflegeplatz | -/- |
| 8.5 | Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen | 5 St./Waschanlage, zusätzlich ein Stauraum von 5 Pkws | -/- |
| 8.6 | Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung | 3 St./Waschplatz | -/- |

Die Anzahl der nach o.g. Richtzahlenliste nachzuweisenden Kfz-Stellplätze kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Umsetzung folgender Mobilitätsmaßnahmen ausnahmsweise wie folgt reduziert werden:

- Errichtung und Bereitstellung eines Car-Sharing-Stellplatzes und -Fahrzeuges für fünf nachzuweisende Kfz-Stellplätze,
- Errichtung und Bereitstellung eines mindestens 3,5 m² umfassenden, fahrradbasierten Sharing-Angebotes für Elektrofahrräder, Lastenfahrräder etc. für zwei nachzuweisende Kfz-Stellplätze,
- Errichtung und Bereitstellung von fünf zusätzlichen, nicht notwendigen Fahrradabstellplätzen für einen notwendigen Kfz- Stellplatz.

2.8.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Offene, ebenerdige Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, nicht jedoch innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) mit „Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Flächen.

2.8.3 Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten sind vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen einzurichten.

2.8.4 Versiegelungen der Geländeoberflächen im Bereich von Lager-, Stell- und Verkehrsflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

2.8.5 Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9 Grünordnung

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

2.9.1 Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen, wobei bereits bestehende Bäume hierbei angerechnet werden dürfen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere

Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

- 2.9.2** Auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten öffentlichen und privaten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist grundstücksbezogen auf mindestens 50 % der jeweiligen Flächen eine freiwachsende Hecken mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gemäß Artenliste a) und b) in 1-3 Reihen zu pflanzen (1 Pflanze / 2,25 m²; Pflanzraster 1,5 x 1,5 m), wobei innerhalb der Fläche mit Pflanzbindungen mindestens 1 Laubbaum je 15 lfm dieser Fläche zu realisieren ist. Auf den Flächen mit Pflanzbindung bereits bestehende Gehölze können angerechnet werden. Die verbleibenden gehölzfreien Flächen sind als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Diese Flächen sind maximal 2mal pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und ein 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist abzuräumen.
- 2.9.3** Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern auszubilden. Von der extensiven Dachbegrünung ausgenommen sind Bereiche mit technischen Aufbauten (Aufzugsüberfahrten, Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamine, Oberlicht etc.) sowie Dachterrassen, wobei Dachterrassen maximal 25 % der gesamten Dachfläche betragen dürfen.
- 2.9.4** Ebenerdige, private Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern. Je 6 oberirdische Stellplätze ist dabei mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen.
- 2.9.5** Für die festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume kann im Rahmen der nachfolgenden Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume

| | |
|---------------------------|----------------------------|
| ^{*)} Feld-Ahorn | <i>Acer campestre</i> |
| ^{*)} Berg-Ahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
| Spitz-Ahorn | <i>Acer platanoides</i> |
| Schwarz-Erle | <i>Alnus incana</i> |
| ^{*)} Birke | <i>Betula spec.</i> |
| ^{*)} Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| ^{*)} Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| ^{*)} Stiel-Eiche | <i>Quercus robur</i> |
| Silber-Weide | <i>Salix alba</i> |
| ^{*)} Sal-Weide | <i>Salix caprea</i> |

| | |
|---|--------------------|
| Grau-Weide | Salix cinerea |
| Reif-Weide | Salix daphnoides |
| Kopf-Weide | Salix viminalis |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| *)Winter-Linde | Tilia cordata |
| *)Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |
| Berg-Ulme | Ulmus glabra |
| Obstgehölze als Hochstamm | |
| <i>*) für öffentliches Straßenbegleitgrün geeignete Arten</i> | |

b) Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------|
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Purpur-Weide | Salix purpurea |
| Korb-Weide | Salix viminalis |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Roter Holunder | Sambucus racemosa |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

c) Geschnittene Hecken

| | |
|---------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Rotbuche | Fagus silvatica |
| Liguster | Ligustrum vulgare |

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) *Bäume*:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung
FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus
extra weitem Stand

b) *Sträucher:*

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

c) *Geschnittene Hecken:*

2-mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 150 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

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

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung 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, in gleicher Qualität und Größe 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.

2.9.6 Nicht überbaute Flächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zufahrten etc. in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten und grünordnerisch anzulegen.

2.9.7 Wasserversickerung

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

2.9.8 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Rodungszeiträume

Eine Rodung der im Plangebiet anstehenden Vegetation ist grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 1. März möglich. Bäume sind vor der Fällung von einem anerkannten Fachgutachter auf Vorkommen von relevanten Arten (Fledermäuse, Vögel etc.) zu überprüfen. Bei Auffinden von Nestern, Quartieren oder Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Erhalt Waldsaum

Zum Erhalt eines naturnahen Waldbestandes dürfen auf den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ Schnittmaßnahmen nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeit, ausschließlich anlassbedingt (z.B. im Rahmen der Verkehrssicherung), nicht flächig (d.h. nur ausgewählte Gehölze) sowie unter Beachtung größtmöglicher naturschutzfachlicher Aspekte erfolgen (z.B. Kronenkappung anstatt Fällung - Totholztorso mit 3 - 5 m stehen lassen; Stammholz auf der Fläche belassen; keine Anlage von Rückegassen usw.).

Erhalt Lebensraum Gelbbauchunke

Der im Bereich der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ vorhandene Lebensraum der Gelbbauchunke (vegetationsfreie Kiesflächen mit flachen temporären Gewässern wie Pfützen und Fahrspuren) ist dauerhaft zu schonen und zu erhalten. Folgende Maßnahmen sind in diesem Bereich zu berücksichtigen:

- eine Befahrung der Flächen während der Laichzeit (Ende April bis Ende August) ist unzulässig;
- bestehende Schüttungen und Müll sind zu beseitigen und weitere Ablagerungen von Materialien (Kies, Aushub etc.) auf der Fläche zu unterlassen;
- auf der Fläche bestehende Laichgewässer sind dauerhaft offen zu halten, die natürliche Sukzession in und um die Laichgewässer ist in regelmäßigen Abständen von 2 bis 4 Jahren außerhalb der Laichzeit zu beseitigen;
- auf der Fläche bestehende Laichgewässer sind in regelmäßigen Abständen von 2 bis 4 Jahren außerhalb der Laichzeit so zu optimieren, dass Wasser mit Beginn der Laichzeit mindestens 2 Monate gehalten werden kann und ein Trockenfallen unterbleibt (z.B. durch Verdichtung oder ggf. zusätzliche Abdichtung).

2.9.9 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Spätestens ein Jahr vor Baubeginn auf den gewerblichen Bauflächen im westlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 278 ist ein Ersatzlaichgewässer für die Gelbbauchunke (ablassbarer Beton-Folienteich) im Bereich der südlichen Kiesgrube („Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Eine Baufeldräumung bzw. Bodenbewegungen sind auf den gewerblichen Bauflächen im westlichen Teil des Grundstückes Flur Nr. 278 im Zeitraum von 01. April bis 01. September generell unzulässig. Falls derartige Arbeiten in diesem Zeitraum unvermeidbar sind, muss auf diesen Flächen vor dem 01. April ein Amphibienschutzzaun aufgestellt werden und vor Baubeginn

mindestens eine Kontrolle auf Tiere / Laiche durch einen Biologen durchgeführt werden. Die Ergebnisse dieser Kontrolle sind zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Dachau vorzulegen.

2.10 Werbeanlagen

2.10.1 Im gesamten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig, wobei die Werbeanlagen insgesamt eine Fläche von 5 % der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten dürfen. Die Buchstabengröße darf 70 cm nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen mit selbstleuchtenden Buchstaben oder als angestrahlte Werbefläche ausgeführt werden.

2.10.2 Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen des jeweiligen Gewerbebetriebes (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.

2.10.3 Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind im Plangebiet unzulässig.

2.10.4 Je volle 1.000 m² Grundstücksfläche des jeweiligen Gewerbebetriebes ist eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 10,0 m² und einer maximalen Höhe von 5,0 m zulässig.

2.11 Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung (Teil A) eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ liegt, geändert und somit unwirksam.

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).

3.3 In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen 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 Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten 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 für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Altlasten

Im westlichen Teil des Änderungsgebietes befindet sich die Altlastenverdachtsfläche 23.02 mit der Katasternummer 17900259 auf den Flurnummern 278 und 278/2, Gemarkung Türkenfeld. Bei Bauvorhaben im Bereich bekannter Altlastenverdachtsflächen muss mit zusätzlichen Einschränkungen gerechnet werden. Für nachfolgende bau- und wasserrechtliche Verfahren kann es

erforderlich sein, weitergehende Untersuchungen zu beauftragen und je nach Befund und Bewertung Maßnahmen umzusetzen.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Fürstentfeldbruck zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Fürstentfeldbruck auf Verlangen vorzulegen.

4.3 Nachbarschaft zu Wald

Bei allen Gebäuden, die eine geringere Entfernung zum Wald als 100 m haben, sind zum Schutz vor Waldbränden an den Heizungsanlagen Vorkehrungen gegen Funkenflug zu treffen (z. B. Prallbleche an den Kaminen). Gewerbebetriebe, die offene Feueranlagen benötigen, dürfen innerhalb des 100 m - Sicherheitsbereiches nicht zugelassen werden.

4.4 Bauwasserhaltungen

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

4.5 Wild abfließendes Wasser, Starkregen

Bei Starkniederschlägen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Erschließungsplanung und der Planung der einzelnen Bauvorhaben ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuell vorgesehene Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände

geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

In ausnahmsweise für Wohnnutzung zulässigen Gebäuden, die aufgrund der Topographie ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Topographie ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche, beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und unter Berücksichtigung eventueller Auflagen (Altlasten etc.) gedrosselt in den Untergrund zu versickern. Hierzu ist der Gemeinde im nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ein Entwässerungsnachweis mit den erforderlichen technischen Anforderungen und Maßnahmen vorzulegen.

4.7 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Dabei sind grundsätzlich mindestens 10 % der Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche auszubilden. Der Freiflächengestaltungsplan ist zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

4.8 Allgemeine Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

4.8.1 Erreichbarkeit

Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von maximal 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

4.8.2 Verkehrsberuhigung

Es ist darauf zu achten, dass verkehrsberuhigende Einbauten nicht zur Behinderung der Einsatzfahrzeuge führen.

4.8.3 Rettungswege

Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Atz

und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden.

4.8.4 Dachgeschosse

Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

4.8.5 Aufstellflächen

Kraftfahrzeugstellplätze müssen ebenso wie Garagen verkehrssicher sein und entsprechend der Gefährlichkeit der Treibstoffe, der Anzahl und der Art der abzustellenden Kraftfahrzeuge dem Brandschutz genügen.

Unterirdische Garagen müssen der Garagenverordnung entsprechen. Für die Genehmigungsfähigkeit werden sich bei der Erweiterung einer Tiefgarage in Form von Duplexstellplätzen für den Objektschutz weitergehende Forderungen ergeben.

4.8.6 Feuerwehrpläne

Für Objekte mit wesentlichen brandschutztechnischen Risiken sind Feuerwehrpläne nach DIN 14 095 zu fertigen und fortzuschreiben.

4.9 Allgemeine Auflagen Kreisstraße

Eventuelle Einfahrtstore zur Kreisstraße müssen mindestens 5,0 m Abstand zur Grenze aufweisen.

Die Oberflächenwässer der Zufahrten dürfen nicht über die Kreisstraße abgeführt werden.

Bei Arbeiten am Fahrbahnrand der Kreisstraße ist vorab der Kreisbauhof unter 08141/5197000 zu verständigen.

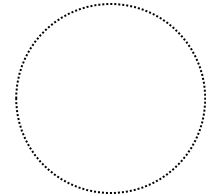
4.10 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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 Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, bei der auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Türkenfeld, _____

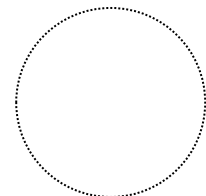
Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister



Siegel