

Satzung der Gemeinde Türkenfeld über die Einbeziehung des Grundstücks Flur Nr. 132/2 sowie einer Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 132, jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen (Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße-Zankenhausen“)

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

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die im Lageplan dargestellten Grundstücke Flurnummer 132 (tlw.) und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, werden in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen (§ 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
- GR 130m² maximal zulässige Grundfläche je Wohngebäude (Terrassen und Überbauungen durch Balkone etc. sind hierbei nicht anzurechnen)
- WH 6,0m maximal zulässige Wandhöhe, gemessen an der jeweils nördlichen Fassade von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (Die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind in Verbindung mit der gemeindlichen „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe - Abstandsflächensatzung“ grundsätzlich in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden)

3. Dachform

- SD Satteldach
- DN 25°-35° zulässige Dachneigung
- ↔ zulässige Hauptfirstrichtung

4. Grünflächen, Ausgleichsflächen

private Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

5. Sonstige Festsetzungen

- Ga Flächen für Garagen und Carports
- ↔ Bemaßung
- ↔ Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortes Zankenhausen (Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung)

IV. Hinweise durch Planzeichen

- Flurstücksgrenze
- 132 Flurstücksnummer
- 36 bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
- ↔ Geltungsbereich der Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortes Zankenhausen

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 der im Lageplan (Planzeichnung) festgesetzten Firstrichtung auszuführen sind. Garagen dürfen auch mit begrüntem Flachdach ausgebildet werden.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die auf den einbezogenen Flächen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Lageplan (Planzeichnung) festgesetzt. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der eigens hierfür im Lageplan (Planzeichnung) festgesetzten Flächen („Ga“) zulässig. Terrassen und Balkone an den Gebäuden dürfen sich maximal 45 m² je Wohngebäude auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken.

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.

Randeingrünung
Auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung aus heimischen Gehölzen unter Verwendung von Arten der Artenliste zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind mindestens zweireihig (versetzt auf Lücke) mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (zwischen den Reihen) x 1,5 m (innerhalb der Reihen) auf insgesamt mindestens 50 % der festgesetzten Fläche auszuführen. Grundsätzlich ist Pflanzgut gebietsheimischer Herkunft (autochthones Pflanzgut) zu verwenden. Sträucher sind in Gruppen von mindestens 3 Pflanzen zu setzen.

Artenliste:
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.

Ausgleichsmaßnahmen:
In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Satzungsgebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff, der aus der Aufstellung der Einbeziehungssatzung resultiert, ein Ausgleichsbedarf von 2.541 Wertpunkten nötig. Nachdem dieser Ausgleichsbedarf nicht im Satzungsgebiet selbst kompensiert werden kann, müssen zum Ausgleich externe Flächen im Gemeindegebiet Türkenfeld naturschutzfachlich aufgewertet und der Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße-Zankenhausen“ planungsrechtlich zugeordnet werden.

Externe Kompensationsfläche (Teilfläche Grundstück Fl. Nr. 239, Gemarkung Zankenhausen, ca. 509 m²; Teilplan 2):

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung steht das Grundstück Fl. Nr. 239 (Gemarkung Zankenhausen) zur Verfügung, welches sich in einer Entfernung von ca. 530 m westlich des Satzungsgebietes befindet. Die Fläche wurde im nördlichen bzw. westlichen Teilbereich bereits für die Eingriffskompensation für in der Vergangenheit durchgeführte Bauleitplanverfahren herangezogen und diesen verbindlich zugeordnet (2. Änderung Bebauungsplan „Am Hartl“, Bebauungsplan „Saliterstraße Ost“ und der Ausgleich für die Turnhalle). Die auf der Fläche vorgesehenen Maßnahmen sollen nach Süden hin fortgesetzt werden. Die überplante Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 239, Gemarkung Zankenhausen (Teilplan 2), wird derzeit als landwirtschaftlich genutztes Intensivgrünland bewirtschaftet.

Als Ausgleichsmaßnahme ist auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 239, Gemarkung Zankenhausen, auf der in der Planzeichnung (Teilplan 2) dargestellten Fläche von ca. 509 m² in Anlehnung an die bereits für andere Bauvorhaben festgesetzten Maßnahmen durch Ausmagerung artenarmes Extensivgrünland zu entwickeln. Mahd des Wiesenbereiches einmal jährlich (Mahd nach 1. Juli). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Pflanzmaßnahmen und naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes innerhalb des Einbeziehungsbereiches umzusetzen.

4. Inkrafttreten

Die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nr. 132 (tlw.) und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen (Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße-Zankenhausen“) tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

VI. Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bauherren der Grundstücke im Satzungsgebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen 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 auszuliegen, 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. 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.

6. 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 Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, bei der auch die Einbeziehungssatzung „Seeblickstraße-Zankenhausen“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat der Gemeinde Türkenfeld hat in der Sitzung vom die Aufstellung der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nr. 132 und 132/2, in jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nr. 132 und 132/2, in jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom beteiligt und über die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB unterrichtet.
- Der Entwurf der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nr. 132 und 132/2, in jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nr. 132 und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen 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

5. Ausgefertigt:

Türkenfeld, den

.....
Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu der Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nr. 132 und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen wurde am §10 Abs. 3 Halbsatz 2BauGB 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 Nr. 132 und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen ist damit in Kraft getreten.

Türkenfeld, den

.....
Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

Externe Ausgleichsfläche

M = 1 : 1000



Legende Ausgleichsfläche

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Einbeziehung "Seeblickstraße - Zankenhausen"
- Ausgleichsfläche 509 m² aus Fl. Nr. 239

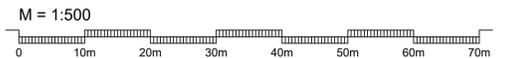
Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstenfeldbruck



Satzung über die Einbeziehung der Grundstücke Flur Nr. 132 (tlw.) und 132/2, jeweils Gemarkung Zankenhausen, in den im Zusammenhang bebauten Ort Zankenhausen (Einbeziehungssatzung "Seeblickstraße - Zankenhausen")

- ENTWURF -



KISSING, den 10.05.2023

Planzeichnung (Teil A)

Ausgefertigt:
Türkenfeld, den



.....
Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister