

- Teil B -

**Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Bebauungsplan
„An der Kälberweide“**

T E X T T E I L

vom 20.05.2020

geändert am 09.09.2020

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

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan „An der Kälberweide“ als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „An der Kälberweide“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 09.09.2020, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „An der Kälberweide“ bildet. Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 09.09.2020 liegt dem Bebauungsplan „An der Kälberweide“ ebenfalls bei.

2. Geltungsbereich

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Kälberweide“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 285/3, 258/4 und 285/5 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 282 (Straße „An der Kälberweide“), jeweils Gemarkung Türkenfeld, im westlichen Teil der Sportanlage Türkenfeld.

3. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, wobei reine Lagerplätze ohne zugehöriges Betriebsgebäude auf dem Baugrundstück unzulässig sind, und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 450 m² Grundstücksfläche jeweils eine Wohnung der vorgenannten Art zulässig.

nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

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

6. Abstandsflächen

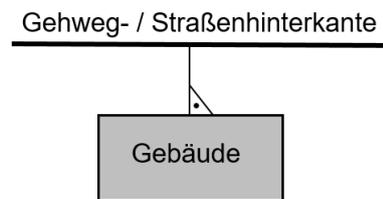
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbegrenzungen zu beachten.

7. Höhenlage neuer Gebäude

- 7.1** Die Wandhöhe bzw. Firsthöhe geplanter Gebäude, gemessen von der Oberkante der Gehweg-/Straßenhinterkante der das jeweilige Grundstück

erschließenden Straße bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut (=Wandhöhe) bzw. oberen Abschluss des Daches (=Firsthöhe), dürfen die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe (WH) an der niedrigeren Gebäudeseite gemessen.

Maßgebender unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gehweg- / Straßenhinterkante gemessen orthogonal von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade.



7.2 Dachaufbauten zur Unterbringung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamine, Oberlicht etc.), die der Nutzung des jeweiligen Gebäudes dienen, dürfen die festgesetzte Firsthöhe (FH) um maximal 1,50 m überschreiten.

7.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Die zulässige Firsthöhe (FH) darf durch diese Anlagen jedoch nicht überschritten werden.

8. Gestaltung

8.1 Im Gewerbegebiet (GE) sind ausschließlich geneigte Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 18° bis maximal 38° zulässig.

8.2 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.

8.3 Im Gewerbegebiet sind mindestens 80 % der Fassadenfläche der zu öffentlichen Straßen hin ausgerichteten Fassaden als verputzte Fassade, mit Holz- oder Blechverschalung oder mit unstrukturierten Sandwichelementen in hellen Farbtönen auszuführen. Stark reflektierende, glänzende und grellfarbige Fassadenmaterialien sind unzulässig.

- 8.4** Für die Standorte von Abfall- und Wertstofftonnen außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen, die mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

9. Einfriedungen

- 9.1** Die privaten Grundstücksflächen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Schnitthecken (Mindesthöhe 1,60 m) mit hinter liegendem Maschendrahtzaun bzw. Metallgitterzaun mit einer Höhe von maximal 1,50 m einzufrieden. Im Bereich von Grundstückseinfahrten dürfen diese Einfriedungen unterbrochen werden. Als Einfriedung zwischen privaten Grundstücksflächen sind Maschendrahtzäune bzw. Metallgitterzäune mit einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Generell ist bei der Errichtung von Zäunen mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

- 9.2** Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Maschendraht- bzw. Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig.

10. Garagen und Stell- und Parkplätze

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

- 10.2** Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 10.3** Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.

- 10.4** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garage-einfahrten, Park-, Stell- und Lagerplätze als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

11. Grünordnung

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

11.1 Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse gemäß der Artenliste a) oder b) zu pflanzen, wobei Baumpflanzungen gemäß Kap. 11.2 und 11.3 hierbei angerechnet werden können. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

11.2 Größere Stellplatzanlagen sind mittels Baumpflanzungen zu gliedern. Dafür ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum I. Wuchsklasse in Baumscheiben von mindestens 10 m² Größe gemäß Artenliste a) zu pflanzen.

11.3 Entlang der Straße „An der Kälberweide“ sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip standortgerechte Laubbäume einer Art gemäß Artenliste a) oder b) zu pflanzen.

11.4 Für die textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl und Pflanzqualität zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

- | | |
|------------------------|--------------------|
| c) Sträucher | |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| 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 |
| d) 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

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 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

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

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

Geschnittene Hecken:

2-mal verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 160 cm.

11.5 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare

Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m³ betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

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

11.6 Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

11.7 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.

11.8 Wasserversickerung

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

11.9 Schutz bestehender Gehölze

Der im Bereich der in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ vorhandene Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

11.10 Nicht überbaute Grundstücksflächen

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

12. Bodenschutz

- 12.1** Alle Aushub- und Gründungsarbeiten sind von einem nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zertifizierten Sachverständigen zu begleiten. Anfallendes Material ist fachgerecht zu entsorgen. Beweissicherungsproben an den Wänden und an der Sohle der Baugruben sind zu erbringen.
- 12.2** Eine Niederschlagswasserbeseitigung über verunreinigtem Boden ist unzulässig. Im Einflussbereich einer Niederschlagswasserbeseitigung ist grundsätzlich zunächst eine Beseitigung von Fremdmaterial zu veranlassen.

13. Werbeanlagen

- 13.1** Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur im Bereich unterhalb der Traufe auf der Frontseite des Haupteinganges des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m und in der Gesamtlänge die Hälfte der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 13.2** Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- 13.3** Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind generell unzulässig.
- 13.4** Im Bereich der Grundstückszufahrt zum jeweiligen Gewerbebetrieb ist maximal eine freistehende Werbetafel mit einer maximalen Ansichtsfläche von 5 m² und einer Höhe von maximal 3 m zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen zulässig.

14. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung von Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

15. Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes „An der Kälberweide“ wird der seit 03.03.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „An der Kälberweide“ liegt, geändert und insoweit unwirksam.

16. 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).

17. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „An der Kälberweide“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, 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 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.

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.

Niederschlagswasserbeseitigung

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

Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr angelegt werden.
4. Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten.

Freiflächengestaltungsplan

Im Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren muss ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

Wasserrechtliches Verfahren

Soweit im Zuge eines Bauvorhabens Grundwasser abgesenkt werden muss, ist hierfür rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen. Bei sonstigen Maßnahmen, die ins Grundwasser eingreifen, z. B. Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen, ist die Notwendigkeit eines wasserrechtlichen Verfahrens rechtzeitig vorher mit dem Referat Umwelt- und Klimaschutz des Landratsamtes Fürstenfeldbruck abzuklären.

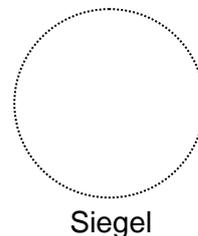
Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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, Burggrafstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke können auch bei der Gemeinde Türkenfeld, bei der auch der Bebauungsplan „An der Kälberweide“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Türkenfeld, _____

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

