

- Teil B -

**Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstentfeldbruck**



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

- VORENTWURF -

T E X T T E I L

vom 08.12.2021

**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), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, 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 08.12.2021, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ bildet.

Die Begründung mit vorläufigem Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 08.12.2021 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).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021.

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 (Werksverkauf) 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 von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Zur Gliederung der Fassaden ist nach jeweils 50 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 Gebäudeoberkante (OK) 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 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

2.6.4 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	-/-
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	-/-

Im weiteren Verfahren soll das Thema „zeitgemäße Mobilitätskonzepte“ (inkl. Park- und Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Lastenräder sowie Carsharing-Ansätze)

ausgearbeitet werden. Dieses würde dann Einzug in die Planung finden und auf das Thema Stellplätze (2.8.1) wirken.

- 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 Endladetätigkeiten 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 privaten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die bestehenden Gehölze bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.
- 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 10 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

* ¹)Feld-Ahorn	Acer campestre
* ¹)Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus incana
* ¹)Birke	Betula spec.
* ¹)Hainbuche	Carpinus betulus
* ¹)Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
* ¹)Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
* ¹)Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Reif-Weide	Salix daphnoides
Kopf-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea
* ¹)Winter-Linde	Tilia cordata
* ¹)Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Obstgehölze als Hochstamm	
<i>*¹) für öffentliches Straßenbegleitgrün geeignete Arten</i>	

b) Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum

Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
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 Lei-
tungsfreiheit 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 för-
dern, 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.

2.10 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

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 und wild abfließende Wasser

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

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.

4.5 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.

4.6 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.

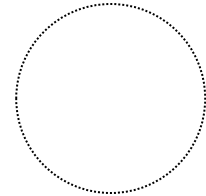
4.7 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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, _____

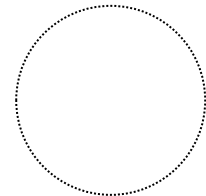
Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister



Siegel