

Gemeinde **Türkenfeld**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan **Saliterstraße Nord**

Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Geßl, Kneucker QS: [Schwander](#), Bauer

Aktenzeichen TUE 2-50

Plandatum **20.03.2024 (3. Entwurf)**
29.11.2023 (2. Entwurf)
29.03.2023 (Entwurf)
01.06.2022 (Vorentwurf)

Satzung

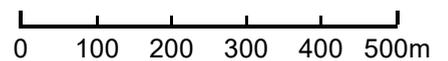
Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– ~~sowie aufgrund der Baunutzungsverordnung –BauNVO–, in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist~~ diesen Bebauungsplan als Satzung.

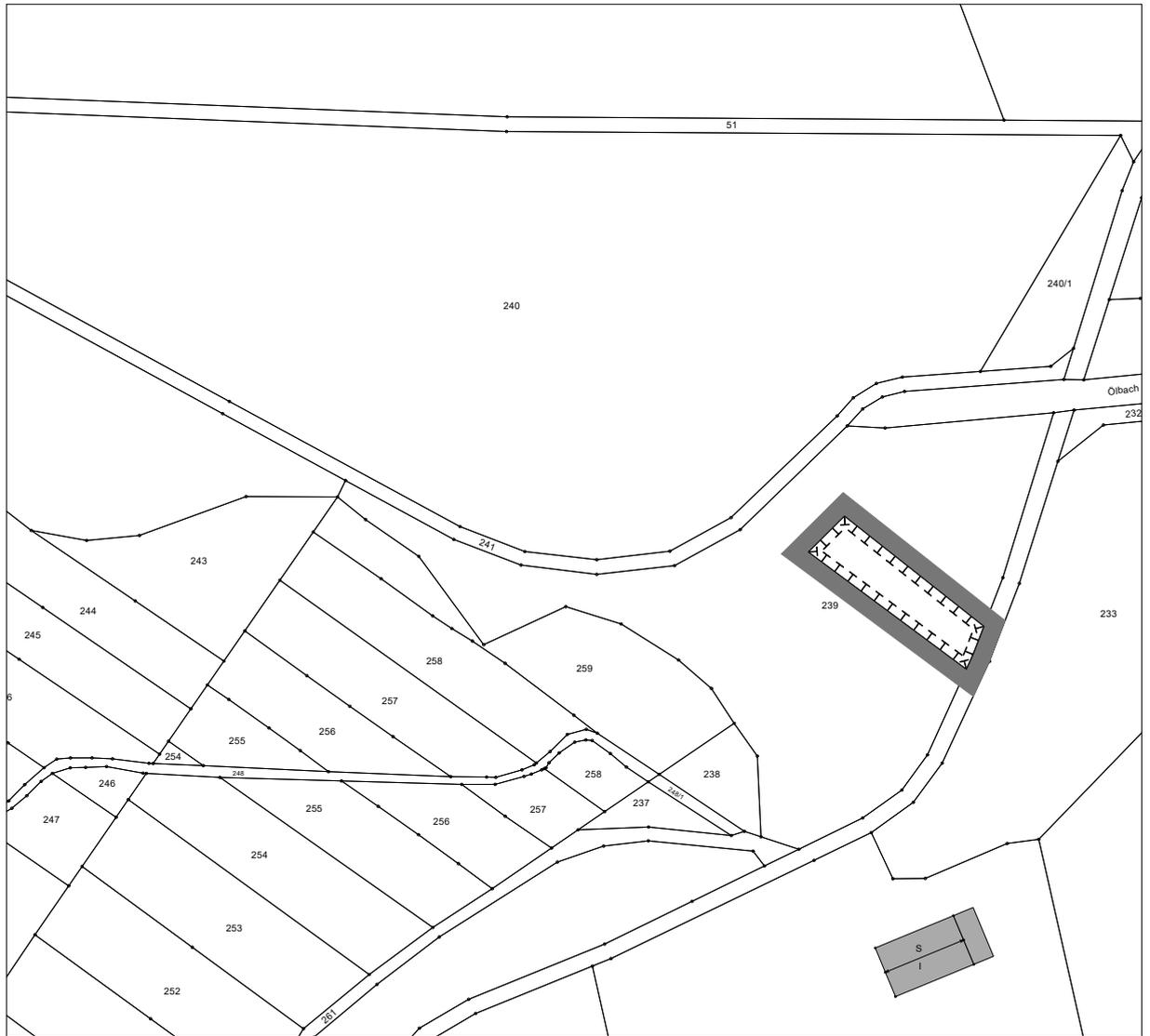


Übersichtsplan Plangebiet und Maßnahmenflächen

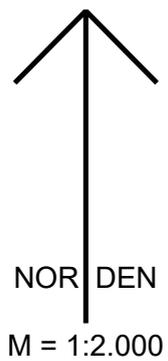
M = 1:10.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

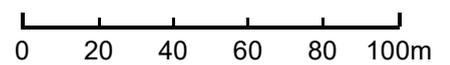


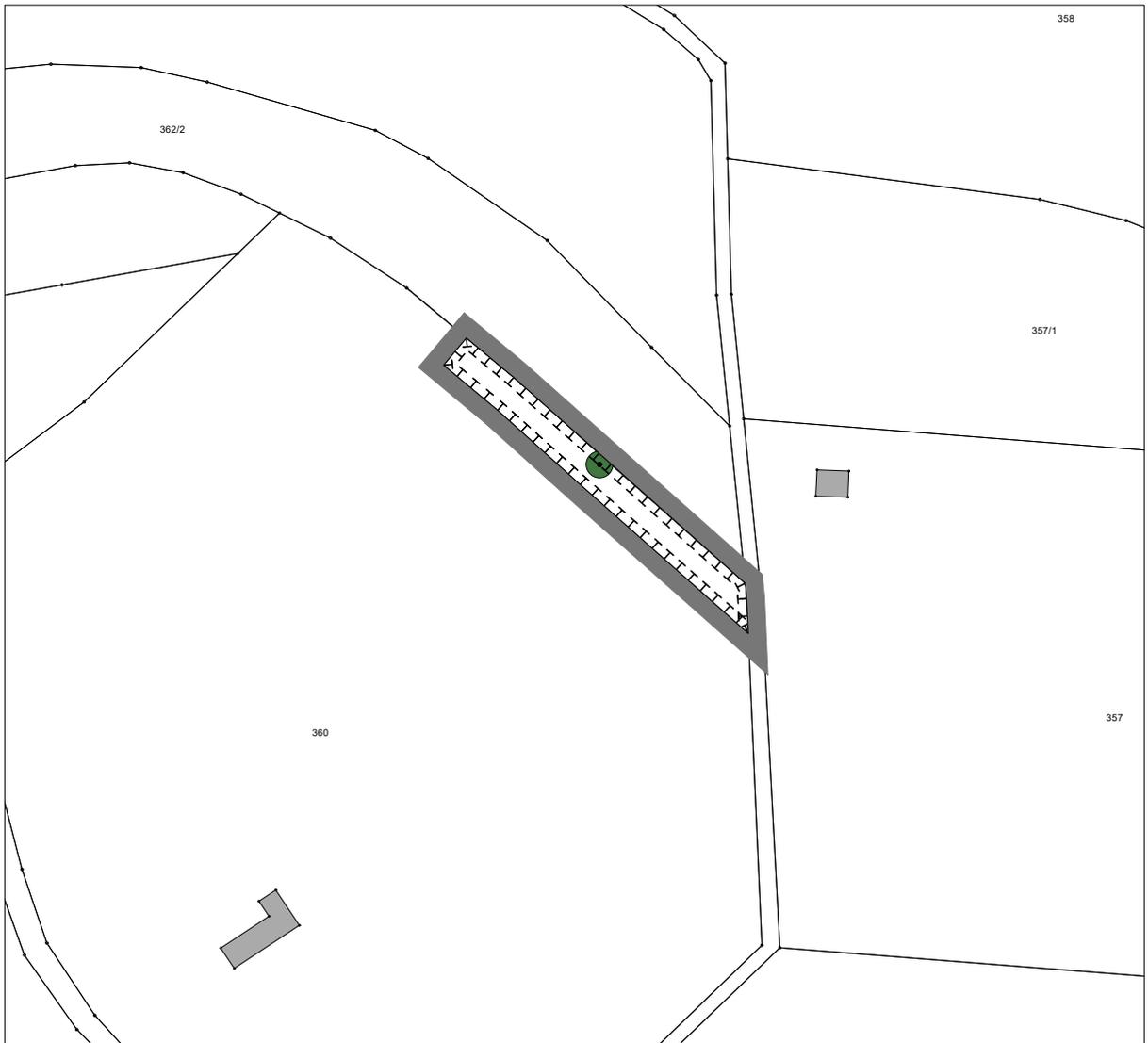


Ausgleichsfläche A1 auf Fl.-Nr. 239 (TF) Gemarkung Zankenhausen

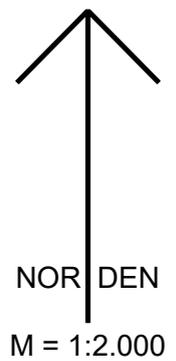


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

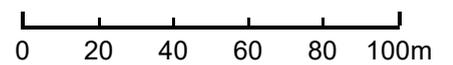




**Ausgleichsfläche A2 auf Fl.-Nr. 360 (TF)
Gemarkung Türkenfeld**



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2023
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

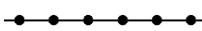


Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen des Bebauungsplans Türkenfeld „Saliterstraße umfassend Teilflächen aus den Fl.Nr. 715 und 716“ i.d.F. vom 29.11.1993 einschließlich dessen rechtsverbindlicher Änderungen.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzungen unterschiedlichen Maßes der Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

- 2.2 ~~Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist maximal 1 Wohneinheit zulässig.~~

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GR 100** zulässige Grundfläche in Quadratmetern, z.B. 100 qm

- 3.2 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

- 3.3 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von ~~0,6~~ **0,55** überschritten werden:

~~Davon abweichend gilt:~~

- ~~• Für die Parzellen 7, 8, 9 ist eine Überschreitung bis max. 0,5 zulässig.~~
- ~~• Für die Parzellen 10a, 11a, 11b, 16, 18, 19, 21 ist eine Überschreitung bis max. 0,6 zulässig.~~
- ~~• Für die Parzelle 17 ist eine Überschreitung bis max. 0,66 zulässig.~~

- 3.4 ~~Im Bereich von Grundstücken der Parzellen 6a und 20a, die lediglich der Parkierung und deren Zufahrt dienen, ist eine Überschreitung bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.~~

- 3.5 **WH 6,3 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. **6,5** m

Die Wandhöhe wird gemessen ~~von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden~~ von der festgesetzten Höhenkote

des jeweiligen Bauraums bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern.

3.6 FH 10,2 10,4

maximal zulässige Firsthöhe, z.B. 10,2 m 10,4 m

Die Firsthöhe wird gemessen von der festgesetzten Höhenkote des jeweiligen Bauraums bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.

3.7  592,9

~~Maximal zulässige Höhe Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bezogen auf den jeweiligen Bauraum~~

Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 592,9 m ü. NHN (unterer Höhenbezugspunkt).

3.8 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OK FFB EG) darf max. 0,4 m über dem Höhenbezugspunkt nach 3.7 liegen.

3.9 Das Gelände ist je Parzelle bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt im hausnahen Bereich bis zu einer maximal zulässigen Breite von 2,0 m aufzuschütten.

3.10 Abgrabungen ~~und Aufschüttungen~~ gegenüber dem bestehenden Gelände sind nur bis zu einer Höhe von maximal 0,5 m zum Höhenbezugspunkt zulässig.

3.11 Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks an die Höhen der öffentlichen Erschließungsfläche angeglichen werden.

3.12 Das Gelände ist an den Rändern des Plangebiets an die Bestandshöhen des Geländes anzugleichen.

3.13 Stützmauern sind bis max. 0,5 m Höhe zulässig. Stützmauern zur öffentlichen Erschließungsfläche und zu den Ortsrandeingrünungen sind unzulässig.

3.14 Die Stützmauern sind in Natursteinmaterial auszubilden. Für die Stützmauern zur Herstellung der Zufahrten zu Grenzgaragen ist ~~ausnahmsweise~~ Betonmaterial zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

4.1  offene Bauweise

4.2  nur Einzelhäuser zulässig

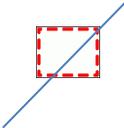
4.3  nur Doppelhäuser zulässig

4.4  Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.5  Baugrenze

- 4.6 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone in der Tiefe um bis zu 1,5 m, durch Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Dies gilt nicht für die gemeinsame Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 5.1  Fläche für **Garagen**/Carports
- Garagen**/Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Anstelle von **Garagen**/Carports sind auch offene Stellplätze und Nebenanlagen nach **A.5.5** zulässig.
- 5.2 Die Gesamtfläche für **Garagen** und Carports darf folgende Größen nicht überschreiten: max. 36 m² ~~je Doppelhaushälfte Nr. 2, 3, 4, 5, 6, 11a, 11b,~~
- ~~Davon abweichend gilt für die Parzelle 20: Die Fläche für die Einzelgarage/ carport darf max. 18 m² nicht überschreiten. je Einzelhaus Nr. 7, 8, 9 und je Doppelhaushälfte 10a, 10b, 12, 13~~
- 5.3 **Garagen** müssen mind. einen Abstand von 5 m (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Carports (zweiseitig offene Konstruktion ohne Garagentor) müssen mind. einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
- 5.4  Fläche für Stellplätze
- Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb ~~der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) der Fläche für Carports~~ zulässig. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5  Fläche für Nebenanlagen
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, Fahrradschuppen, etc.) sind mit einer Fläche von **insgesamt** max. 10 m² ~~nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen, innerhalb der Flächen für Carports und innerhalb der Baugrenzen~~ zulässig. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.6 Die zulässige Wandhöhe für **Garagen**, Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird ~~talseitig~~ gemessen ~~vom natürlichen Gelände vom hergestellten Gelände~~ bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

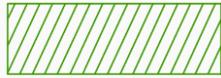
- 5.7  Für die Tiefe der Abstandsflächen gilt in den so gekennzeichneten Bereichen abweichend vom Bauordnungsrecht:
- | | |
|--------------|------------------------|
| Parzelle 6a: | 0 m |
| Parzelle 5: | 3 m |
| Parzelle 15: | 4 m (Nordwestfassade) |
| Parzelle 15: | 0,4 m (Südwestfassade) |

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung; die Hauptfirstrichtung muss entlang der Gebäudelängsseite verlaufen.
- ~~6.1.2 Für das Doppelhaus der Parzellen 12 und 13 ist eine maximale Haustiefe von 10 m zulässig.~~
- 6.1.3 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 25° bis 35°.
- 6.1.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 6.1.5 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (Schleppgauben oder Giebelgauben) zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- 6.1.6 Bei den Einzelhäusern sind als Dachaufbauten darüber hinaus Zwerchgiebel zulässig, deren Wandhöhe die festgesetzte Wandhöhe nach A.3.5 um bis zu 1,0 m überschreiten dürfen. Zwerchgiebel sind mit Sattel- oder Schleppdach auszuführen. Die Dachneigung von Zwerchgiebeln mit Satteldach sind der Dachneigung des Hauptdachs anzupassen.
- 6.1.7 Die Breite von Dachaufbauten (incl. Zwerchgiebel) beträgt max. 1,6 m 2,0 m Außenmaß, der Abstand zum Ortgang mind. 3,0 m und untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Dachaufbauten (incl. Zwerchgiebel) muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten darf 1/3 der zugeordneten traufseitigen Außenwand des Gebäudes nicht überschreiten.
- 6.1.8 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie in der gleichen Neigung wie das Dach mit max. 0,2 m Abstand zur Dachhaut zulässig. Die Moduleile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern von Nebenanlagen und Garagen/Carports sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 4,0 0,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.
- 6.1.9 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Flachdächern von grenzständigen Nebenanlagen gemäß 6.1.7 bleiben bei der Ermittlung von Abstandsflächen unberücksichtigt.

- 6.1.10 Für **Garagen/Carports** und Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis Neigung 7° zulässig. Diese sind jeweils mit extensiver Dachbegrünung auszuführen.
- 6.2 Doppelhäuser sind profilgleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- 6.3 Bei Doppelhäusern ist zwischen Terrassen eine Sichtschutzwand mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- 6.4 **Aneinandergebaute Garagen/Carports sind profilgleich ohne Versatz auszuführen. Bei aneinandergebauten Garagen/Carports mit Pultdach muss der Pultdachfirst über die gemeinsame Längsseite verlaufen.**

7 Einfriedungen

- 7.1  Uneingefriedeter Vorgartenbereich; Einfriedungen sind in diesem Bereich unzulässig.

- 7.2 Die Zufahrten zu Garagen/Carports nach A 5.1 und offene Stellplätzen nach A 5.4 dürfen nicht eingefriedet werden.**

- 7.3 Außerhalb der Fläche nach A 7.1 sind Einfriedungen wie folgt auszuführen:

- 7.3.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von **mind. 15 cm** auszuführen.

- 7.4 **Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten.**

- 7.4.1 Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.

- 7.4.2 Heckenpflanzungen (lebende Zäune) sind nur in standortgerechten und stadtklima-verträglichen Gehölzen zulässig. Grenzständige Heckenpflanzungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

8 Verkehrsflächen

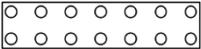
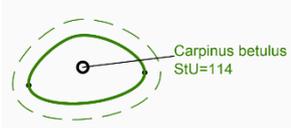
- 8.1  Straßenbegrenzungslinie

- 8.2  öffentliche Verkehrsfläche

- 8.3  Straßenbegleitgrün

- 8.4  Einfahrt/ Ausfahrt

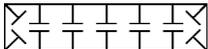
Die Einfahrt/ Ausfahrt zu den Baugrundstücken ist nur an den festgesetzten Stellen zulässig.

- 8.5  öffentlicher Parkplatz
- 8.6  öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg-offene Stellplätze (P) mit Zufahrt
- 8.7  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen; bei Parzelle 4 zusätzlich zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche.
- 8.8 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.
- 9 Grünordnung
- 9.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung
- 9.1.1  Spielplatz
- 9.2  private Grünfläche
- 9.3  Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Die Sträucher im Unterwuchs sind ab einer Wuchshöhe von 2,5 m abschnittsweise auf einer Länge von jeweils max. 20 m auf Stock zusetzen.
- 9.4  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern
Innerhalb der Umgrenzung ist eine Reihe standortgerechter, zertifiziert gebietseigener Gehölze mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Es sind ausschließlich Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
- 9.5  zu fällender Baum
- 9.6  zu erhaltender Baum
- 9.7  Zu erhaltender Baum innerhalb der Feldhecke mit Bezeichnung und Stammumfang, z.B. *Carpinus betulus* mit Stammumfang 114 cm; Kronen-/Wurzel-Schutzbereich 1,50 m (gestrichelte Linie); Vermessung Stand März 2023
- 9.8 Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen, ausgefallene Gehölze sind in der gleichen Wuchsklasse wie der zu erhaltende Baum als Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9.9  zu pflanzender, standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung auf den Baugrundstücken

- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m abweichen, jedoch sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
 Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.
- 9.10  zu pflanzender, standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung im Bereich der öffentlichen Grünfläche und im Bereich der Wendeschleife.
 Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m abweichen.
 Mindestpflanzqualität: Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.
- 9.11 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 9.12 Unbebaute Baugrundstücksflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Terrassen und andere ebenerdige Freisitze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzusäen und dauerhaft zu erhalten. Flächen mit Schotter, Kies oder ähnlichem Belag, insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien, sind unzulässig.

10 Natur- und Artenschutz

10.1 ~~Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.~~

10.2  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Ausgleichsflächen im Umfang von ~~1.620~~ ~~1.875~~ 1.812 m² auf Fl.-Nr. 239, Gemarkung Zankenhausen bzw. ~~1.290~~ ~~1.074~~ 1.036 m² auf Fl.-Nr. 360, Gemarkung Türkenfeld werden dem Eingriff auf dem Flurstück 716/13, Gemarkung Türkenfeld im Geltungsbereich der Satzung zugeordnet.

Ausgleichsmaßnahme A1 auf Fl.-Nr. 239, Gemarkung Zankenhausen:

Die Fläche ist zu einer extensiven Wiese umzugestalten. Als Stichtag für die einschürige Mahd wird der 1. Juli eines jeden Jahres bestimmt. Die Fläche ist unter Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk mit einer Schnitthöhe von 10 cm zu mähen. Das Schnittgut ist 5 Tage auf der Fläche zu belassen und danach zu entfernen. Das Ausbringen von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Ausgleichsmaßnahme A2 auf Fl.-Nr. 360, Gemarkung Türkenfeld:

Anlage einer 3-reihigen, gestuften Feldhecke mit einem Baumanteil von 10% und südlich vorgelagertem Krautsaum. Es sind standortgerechte, zertifiziert gebietseigene Laubgehölze im Dreiecksverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m zu pflanzen. Die Grenzabstände zu landwirtschaftlichen Flächen sind einzuhalten.

Mindestpflanzqualitäten Sträucher: 1 x verpflanzt, 3 Triebe, 60-80 cm hoch
Mindestpflanzqualitäten Bäume: leichte Heister 1x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

Die Fläche ist mit einem Wildschutzzaun zu schützen und gegenüber der Weidefläche dauerhaft abzugrenzen.

Ab einer Wuchshöhe von 4,0 m sind die Sträucher in Abschnitten von max. 50 m auf Stock zu setzen.

11 Wasserwirtschaft

11.1 Die geplanten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs sind erst zulässig, wenn durch Maßnahmen am Höllbach sichergestellt ist, dass **für** das Plangebiet ~~hochwasserfrei ist.~~ **keine Gefährdung durch Hochwasser (Höllbach) für die Ereignisse HQ 100 und HQ extrem nachgewiesen werden kann.**

11.2



Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern im Norden des Plangebietes (Fläche „A“) ist im Zuge der Erschließung des Plangebiets als Mulden-Wall-Konstruktion mit folgenden Abmessungen auszuführen:

Mulde: Breite = 1,50 m / Tiefe = 0,3 m (Anordnung entlang nördlicher Grundstücksgrenze)

Wall: Breite = 1,50 m / Höhe = 0,3 m

Mulde und Wall sind 1:1,5 ab- bzw. anzuböschten, Der Wall ist gemäß 8.4 zu bepflanzen, die Mulde ist von Bepflanzung weitestgehend freizuhalten.

11.3 ~~Je Baugrundstück für ein Einzelhaus bzw. eine Doppelhaushälfte~~ Je Baugrundstück ist ein unterirdisches Regenwasser-Auffangbecken (Zisterne) mit einem ~~Fassungsvermögen von 6,5 m³ Stauvolumen (4,5 m³ Nutzvolumen, 2 m³ Rückhaltevolumen) zu errichten.~~ Nutzvolumen zur Gartenbewässerung und einem Rückhaltevolumen von 30 l je m² versiegelter Fläche vorzusehen. **Davon ausgenommen sind die Parzellen 4, 5, 6.**

11.4



offenes Regenrückhaltebecken zum Rückstau für die gedrosselte Einleitung in den Höllbach

12 Bemaßung

12.1



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

- 1  Hochwassergefahrenfläche HQ 100 Höllbach; entfällt bei baulichen Maßnahmen am Höllbach (Vergrößerung Durchfluss Brücke und Mäandrierung Höllbach)
- 2  Hochwassergefahrenfläche HQ extrem, Planfall (nach Durchführung Maßnahme am Höllbach)

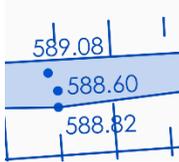
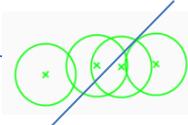
C Hinweise

- 1  Geltungsbereich Bebauungsplan „Saliterstraße umfassend Teilflächen aus den Fl.Nr. 715 und 716“ i.d.F. vom 29.11.1993
- 2  Geltungsbereich Bebauungsplan „Mischgebiet Stangl“ i.d.F. vom 10.11.2021, bekanntgemacht am 07.03.2023
- 3  bestehende Grundstücksgrenze
- 4  vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- 5 716/13 Flurstücksnummer, z.B. 716/13
- 6  vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung, z.B. Baugrundstück Nr. 8

7 Nutzungsschablone

Gebietstyp
max. zulässige Wandhöhe
maximal zulässige Firsthöhe
Bauweise
Dachform

- 8  bestehende Bebauung mit Hausnummer, z.B. Hausnummer 24
- 9  Höhenlinien Bestand, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 591,25 ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null NHN)
- 10  **Vorschlag Situierung Löschwassertank**

- 11  Höhenpunkt in Meter über NHN, geplante Oberkante Straße, geplante Oberkante Gelände Spielplatz und Überlaufbecken (gemäß Erschließungsplanung IB Glatz & Kraus, Planungsstand vom 20.11.2023), z.B. 591,98 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null NHN)
- 12  Höhenpunkt Bestandsvermessung in Meter über NHN, z.B. 592,46 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null NHN)
- 13  Höhenpunkt Bestandsvermessung OK Kanaldeckel in Meter über NHN, z.B. 590,13 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null NHN)
- 14  Verlauf Höllbach und Böschung Bestand mit Höhenpunkten Bestandsvermessung in Meter über NHN, z.B. 589,08 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null NHN)
- 15  ~~Bestandsbäume außerhalb des Geltungsbereichs (Vermessung)~~
- 16 Auf die Beachtung folgender Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Türkenfeld in ihrer **jeweils gültigen Fassung** wird hingewiesen:
- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen – Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS – (aktueller Stand derzeit vom 07.02.2008)
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (aktueller Stand derzeit vom 01.02.2021)
- 17 Grünordnung
- 17.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist, entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans, zu bepflanzen.
- 17.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

- 17.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
 Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
 Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
 Betula pendula (Sand-Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Rot-Buche)
 Prunus avium (Vogel-Kirsche)
 Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
 Quercus petraea (Trauben-Eiche)
 Quercus robur (Stiel-Eiche)
 Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
 Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
 Tilia cordata (Winter-Linde)
 Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)
 + regionale Obstbaumarten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)
 Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
 Frangula alnus (Faulbaum)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
 Rosa arvensis (Feld-Rose)
 Salix caprea (Sal-Weide)
 Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
 Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

18 Artenschutz

- 18.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

Auf die Broschüre des Bundesamts für Naturschutz „Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich; Fakten, Argumente und Empfehlungen (2019)“ wird hingewiesen.

18.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin ~~oder Natriumdampflampen~~ verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off-Leuchten mit einem Abstrahlwinkel < 70°, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten. Auf Bodeneinbaustrahler, Kugellampen, Fassadenbeleuchtung und Skybeamer ist zu verzichten. Im Freien sind bevorzugt Bewegungsmelder zu verwenden. Beleuchtungen sollen in der Nacht grundsätzlich abgeschaltet werden. Andernfalls sollten Lampen in der zweiten Nachthälfte gedimmt und in den frühen Morgenstunden (zwei Stunden vor Sonnenaufgang) abgeschaltet werden (Reduzierschaltung oder Halbnachtschaltung).

19 Immissionsschutz

Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmärmerer Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten.

Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.

20 ~~Emissionen~~ Landwirtschaft

20.1 Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Flächen im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelastung während der Ernte- und Vegetationszeit auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist.

20.2 Bewirtschaftung benachbarte Flächen

Durch die Baumaßnahme mit umgrenzender Bepflanzung dürfen keine Nachteile für den Eigentümer bzw. Bewirtschafter umliegenden landwirtschaftlich genutzter Feldstücke entstehen. Ergeben sich durch die Bebauung und die Eingrünung (Schattenwurf) Ertragseinbußen – so sind diese auszugleichen. Die Bepflanzung muss ordnungsgemäß gepflegt ggf. zurückgeschnitten werden, um eine ordentliche Bewirtschaftung der anliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen zu ermöglichen. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist Art. 48 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs zu beachten.

21 Emissionen Kirche

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

22 Emissionen Mischgebiet

Auf mögliche Emissionsentwicklungen aus dem benachbarten nordwestlich gelegenen Mischgebiet wird hingewiesen. Die Abwägung der Emissionen aus dem Mischgebiet erfolgte im Rahmen des entsprechenden Bauleitplanverfahrens. Auf die schalltechnischen Untersuchungen (Berichts-Nr. ACB-1018-8410/02-b vom 18.10.2018 und 8410/04-k vom 28.04.2021) wird verwiesen.

23 Solaranlagen

Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf Dächern wie auf Fassaden blendfrei zum nahegelegenen Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

24 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

25 Erschließung

25.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden.

25.2 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen werden.

25.3 Grundwasser

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Fürstfeldbruck eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) BayWG bzw. § 8 WHG einzuholen.

Eine permanente Grundwasserabsenkung und –ableitung in den Höllbach ist nicht zulässig. Es wird die Ausführung von wasserdichten Kellern empfohlen.

25.4 Niederschlagswasser

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 sowie DWA-M 102 zu beachten.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- bzw. Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. Die Planer und Bauherren sollten sich über die Broschüre des BBK „Empfehlungen bei Sturzfluten“ weitergehend informieren. Dort sind die baulichen Aspekte einer wasserdichten Ausführung ausführlich behandelt. Auch die Anwendung der gemeinsamen Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV wird dringend empfohlen. Für das im Baugebiet bei Starkregen abfließende Regenwasser muss eine sichere Ableitung ohne Beeinträchtigung von Unterliegern gewährleistet sein.

Auf die DIN 1986-100 i.V.m. dem Merkblatt DWAM_553_“Hochwasserangepasstes Planen und Bauen“ wird hingewiesen.

26 Brandschutz

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

27 Altlasten / Auffüllungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). **Auffällige Verunreinigungen sind auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern.** Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Im Bereich von Auffüllungen ist eine Versickerung nicht erlaubt bzw. muss vorab die Unbedenklichkeit nachgewiesen werden.

28 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Türkenfeld, Schloßweg 2, 82299 Türkenfeld, Tel. 08193/9307-0 gemeinde@tuerkenfeld.de

Kartengrundlage	Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.
Maßentnahme	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
Planfertiger	München, den PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Gemeinde	Türkenfeld, den Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
6. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
7. Zu dem geänderten/ ergänzten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis erneut beteiligt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird / und Stellungnahmen nur zu den geänderten/ ergänzten Teilen abgegeben werden können.
8. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Türkenfeld, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

9. Ausgefertigt

Türkenfeld, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Türkenfeld, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Emanuel Staffler