

Gemeinde	Türkenfeld Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Mischgebiet Stangl
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	Schaser/Dörr/Bauer/Geßl QS: ChS
Aktenzeichen	TUE 2-48
Plandatum	10.11.2021 (Satzungsbeschluss) 28.07.2021 (Entwurf) 22.04.2020 (Vorentwurf)

Satzung

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.



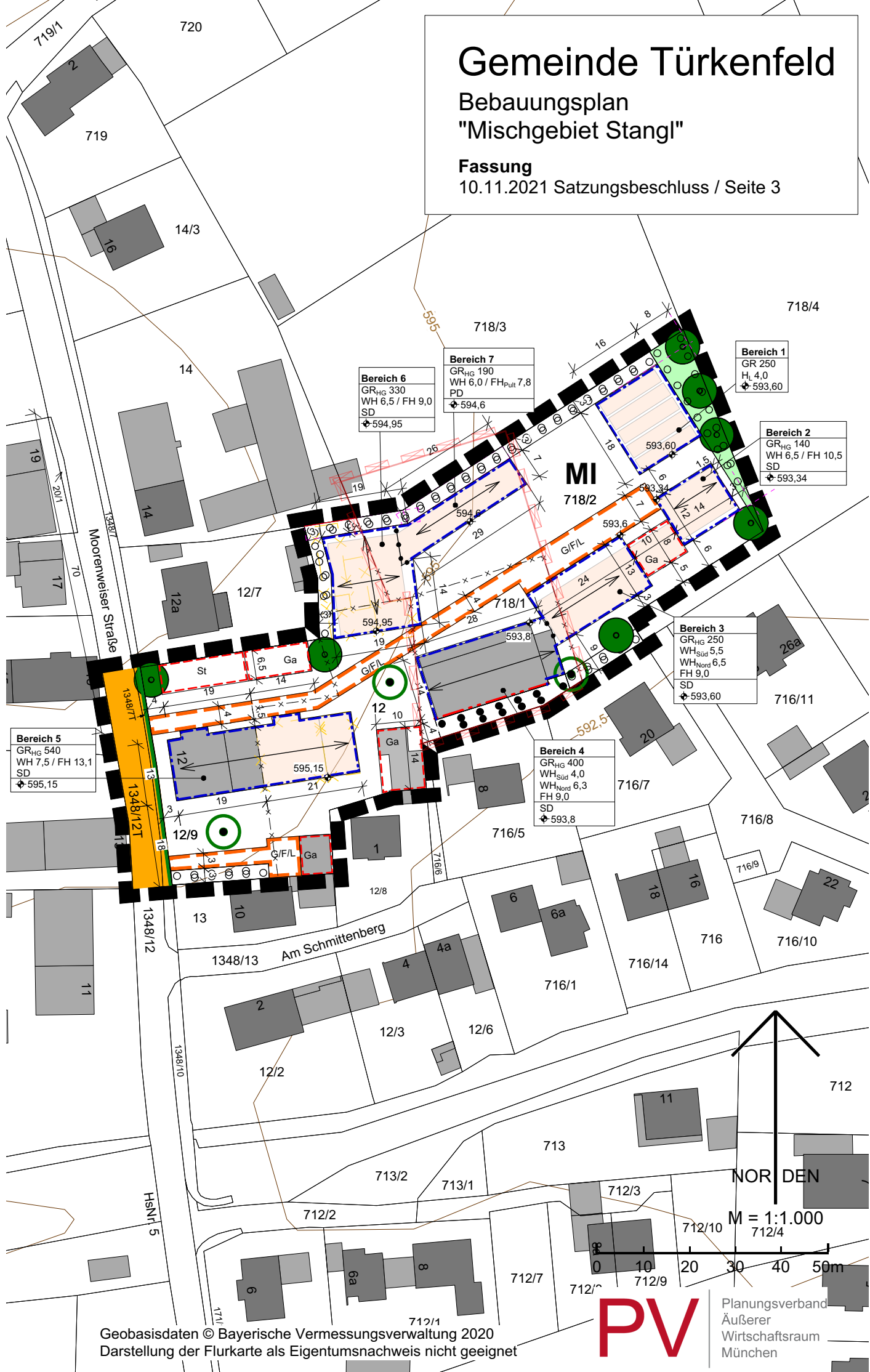
Lageplan o.M. Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2017.

Gemeinde Türkenfeld

Bebauungsplan "Mischgebiet Stangl"

Fassung

10.11.2021 Satzungsbeschluss / Seite 3




Präambel

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs die Festsetzungen der Ortsabrundungssatzung „betreffend Fl. Nr. 718/1 und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 718, nahe Moorenweiser Straße, Gemarkung Türkenfeld“, rechtsverbindlich in der Fassung vom 16.02.2011.

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

1.2  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **MI** Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Die zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt modifiziert: Die Nutzung nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO (Tankstellen) ist nicht zulässig. Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind nicht zulässig.

Für den Bereich 1 ist ausschließlich die Nutzung als Fläche für die temporäre Lagerung von Baumaschinen zugelassen.


2.2 Die Anwendung der Genehmigungsfreistellung für handwerkliche und gewerbliche Betriebe wird im gesamten Geltungsbereich nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen.



3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Bereich 1 mit Baugrenze und Abgrenzungslinie festgesetzter Teilbereich im Baugebiet, z.B. Bereich 1



3.2 GR_{HG} 450 maximal zulässige Grundfläche Hauptnutzung, z.B. 450 m²

3.3 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 v. H. der zulässigen Grundfläche festgesetzt.

- 3.4 Für die Bereiche 3, 4 und 6 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Vordächer und Verlängerungen des Hauptdachs an der hofseitigen Gebäudelängsseite bis zu einer maximalen Ausladung von 2,50 m zulässig. Für den Bereich 6 gilt dies nur für die östliche hofseitige Gebäudelängsseite.
- 3.5 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1-3 genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 3.6
- | | |
|------------------------|--|
| WH 6,5 | maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 6,5 m) |
| WH 4,0 _{Süd} | maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 4,0 m) an südseitiger Wand |
| WH 6,3 _{Nord} | maximal zulässige Wandhöhe (z.B. 6,3 m) an nordseitiger Wand |
- Die Wandhöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt nach A.3.10 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 3.7 FH 13,1 maximal zulässige Firsthöhe (z.B. 13,1 m)
- Die Firsthöhe wird gemessen vom unteren Bezugspunkt nach A.3.10.
- 3.8 FH_{Pult} 7,8 maximal zulässige Firsthöhe Pultdach (z.B. 7,8 m)
- Die Firsthöhe Pultdach wird gemessen vom unteren Bezugspunkt nach A.3.10.
- 3.9 H_L 4,0 maximal zulässige Höhe des Lagerguts (z.B. 4,0 m)
- Die Höhe des Lagerguts wird gemessen vom unteren Bezugspunkt nach A.3.10 bis zum höchsten Punkt des Lagerguts.
- 3.10  595,15 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null zur Ermittlung von Wand-, First- und Lagerguthöhe (unterer Bezugspunkt)
- 3.11 Der Erdgeschoss-Fertigfußboden liegt max. 0,3 Meter über dem unteren Bezugspunkt nach A.3.10 im Bereich des Bauraums. In den Bereichen 4 und 5 können Ausnahmen hiervon zugelassen werden in Bereichen, in denen dieser Wert im Bestand überschritten wird, sofern sich dies aus dem unebenen natürlichen Gelände ergibt und städtebauliche Belange sowie Belange des Nachbarschutzes nicht entgegenstehen.
- 4 überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Abstandsflächen
- 4.1 Es gilt die offene Bauweise. Im Bereich 3 und 4 gilt die abweichende Bauweise: Hier sind Baukörper länger als 50 m zulässig.
- 4.2 Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- 4.3  Baulinie
- 4.4  Baugrenze
- 4.5 In den Bereichen 6 und 7 werden für die Tiefe der Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht folgende Abstandsflächen festgesetzt: An allen Außenwänden ist 0,4 H, mindestens 3 m Abstand einzuhalten.
- 4.6 Für den Bereich 1 ist die Errichtung von Umfassungswänden und Überdachungen nicht zulässig.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen




- 5.1  Fläche für Garagen
Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Gartenhäuser, etc.) sind bis zu einer Größe von 20 qm auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.4 Die zulässige Wandhöhe für Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser) wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante natürliches Gelände (unterer Bezugspunkt) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern. Der untere Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes an der talseitigen Außenwand in der Mitte der jeweiligen Außenwand.

6 Bauliche Gestaltung


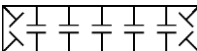
- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 40° zulässig; davon abweichend ist in den Bereichen 3, 4 und 6 ein asymmetrisches Satteldach mit einer Dachneigung von 18° - 40° zulässig.
- 6.2 **PD** nur Pultdach mit einer Dachneigung von 7° – 23° zulässig
- 6.3 Die Dachflächen sind mit nicht glasierten Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder als Blechdach in grau auszuführen.
- 6.4 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (Schleppgauben/ Giebelgauben) oder Quergiebel zulässig.

- 6.5 Dacheinschnitte sind unzulässig. Ausgenommen davon ist der Bereich 5. Hier ist maximal ein Dacheinschnitt je Dachseite bis zu einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Der Abstand von Dacheinschnitten zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m, zur Traufe mind. 1,0 m.
- 6.6 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß. Der Abstand von Gauben zum Ortgang beträgt mind. 3,0 m, untereinander mind. 2,0 m. Die Oberkante der Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein. Die Gesamtbreite aller Gauben darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 6.7 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

7 Verkehrsflächen

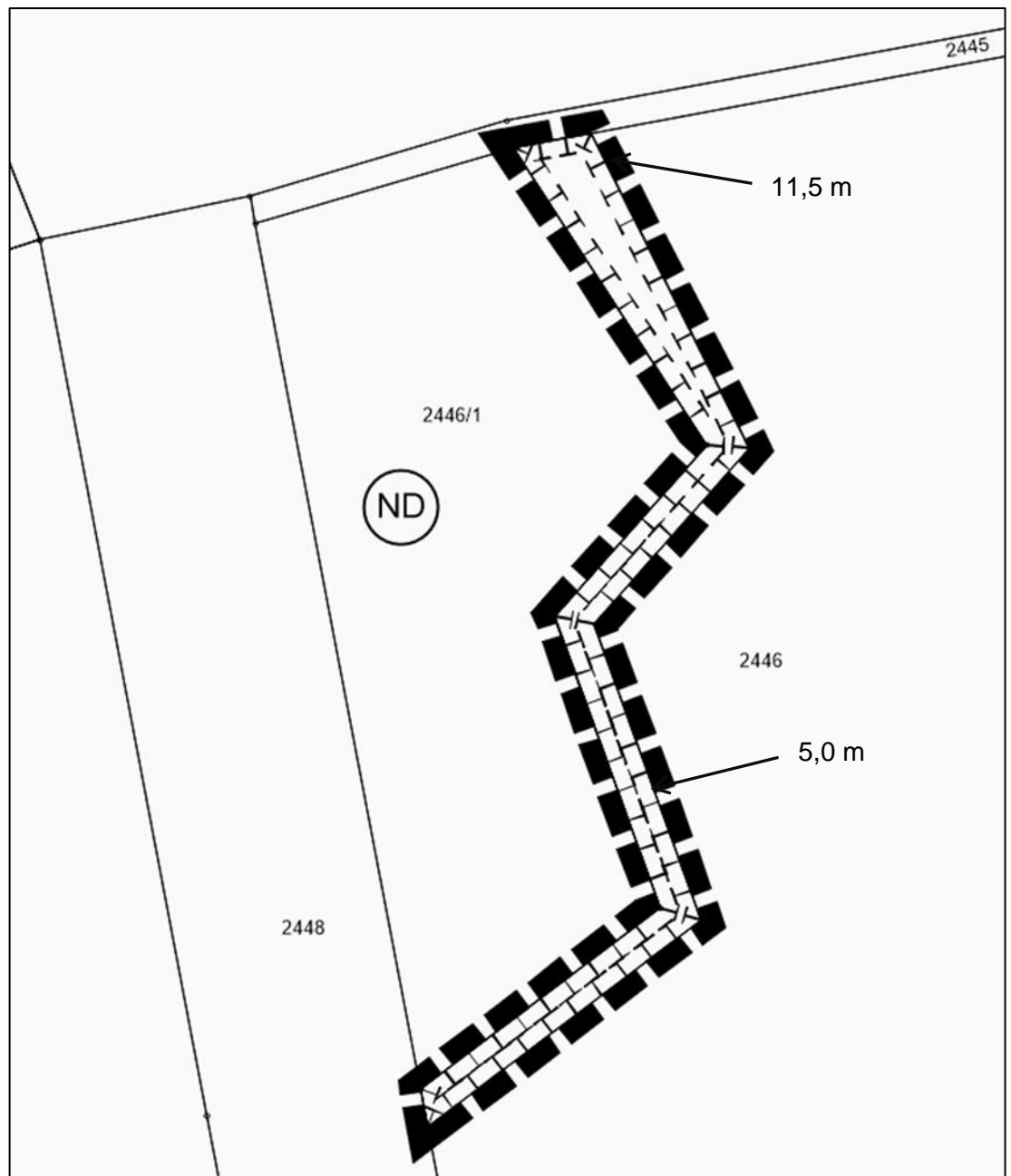
- 7.1  öffentliche Verkehrsfläche
- 7.2  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 12, 14 (TF), 718/1 und 718/2 zu belastende Flächen
- 7.4 Für Zufahrten und nicht überdachte Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Dies gilt nicht für Bereiche, in denen aus Gründen von Betriebsabläufen (z.B. regelmäßiges Befahren mit Lkw oder Umgang mit grundwasserbelastenden Substanzen) abweichende Bodenbeläge notwendig sind.

8 Grünordnung

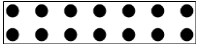
- 8.1  private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- 8.2  Der Eingriffsfläche auf Teilflächen der Flurstücke 718/2 und 718/1 der Gemarkung Türkenfeld wird eine Teilfläche des Flurstücks 2446 der Gemarkung Moorenweis (1.046 qm) als Ausgleichsfläche zugeordnet.

Innerhalb der Umgrenzung ist autochthones Saatgut für Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte einzusäen. Die Hochstaudenflur ist im jährlichen Wechsel auf jeweils der Hälfte der Fläche ab dem 01.09. zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen sind durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB) dinglich zu sichern. Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung des Rohbaus des ersten nach dieser Satzung umgesetzten Gebäudes herzustellen.




Lage der Ausgleichsfläche auf Flurstück 2446 der Gemarkung Moorenweis (M 1:1.000)

8.3  Fläche für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8.4  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

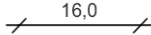

Innerhalb der Umgrenzung ist entlang der Nordseite des Geltungsbereiches eine Reihe Sträucher und sind entlang der Ostseite des Geltungsbereiches zwei Reihen Sträucher mit einem Abstand von jeweils 1 m zu pflanzen.

8.5  Baum zu erhalten

8.6  Baum zu pflanzen; Situierung kann um bis zu 5 m vom zeichnerisch festgesetzten Standort abweichen

- 8.7 Stellplätze sind durch Baumpflanzungen nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.
- 8.8 Pflanzqualitäten
- Für Strauchpflanzungen auf Grünflächen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 – 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Für Baumpflanzungen auf Grünflächen sind standortgerechte heimische Heister, einmal verpflanzt mit einer Höhe von 150 – 200 cm zu verwenden
 - Für Baumpflanzungen im Bereich von Bauland sind standortgerechte heimische Hochstämme, dreimal verpflanzt mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm zu verwenden.
- 8.9 Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Der Standort der Pflanzung kann um bis zu 5 m vom Standort des ausfallenden Gehölzes abweichen.
- 8.10 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 0,1 m auszuführen.
- 8.11 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

9 Bemaßung






- 9.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m
- 9.2  Hilfslinie Bemaßung (Bezug)


B Nachrichtliche Übernahme



Naturdenkmal (bei Ausgleichsfläche)

C Hinweise

- 1  bestehende Grundstücksgrenze
- 2  zu entfernende Grundstücksgrenze
- 3 718/2 Flurstücksnummer, z. B. 718/2
- 4  bestehende Bebauung
- 5  geplante Bebauung
- 6  abzubrechende Bebauung

- 7  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Ortsabrundungssatzung „betreffend Fl. Nr. 718/1 und eine Teilfläche aus Fl. Nr. 718, nahe Moorenweiser Straße, Gemarkung Türkenfeld“, rechtsverbindlich in der Fassung vom 16.02.2011.
Diese Ortsabrundungssatzung wird durch den vorliegenden Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs vollumfänglich ersetzt.
- 8

Art der baulichen Nutzung / Nr. Teilgebiet
Grundfläche
Wandhöhe / Firsthöhe ab unterem Bezugspunkt
Dachform
☛ unterer Bezugspunkt Höhe NHN

 Nutzungsschablone
- 9 **Stellplätze**
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 10 **Abstandsflächen**
Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Türkenfeld in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 11 **Grünordnung**
- 11.1 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.
- 11.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- | | |
|-----------------------------------|---|
| Bäume: | Sträucher: |
| Acer campestre (Feld-Ahorn) | Carpinus betulus (Hainbuche) |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn) | Cornus mas (Kornelkirsche) |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) |
| Betula pendula (Sand-Birke) | Corylus avellana (Haselnuss) |
| Carpinus betulus (Hainbuche) | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche) | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen) |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche) | Frangula alnus (Faulbaum) |
| Pyrus pyraister (Wild-Birne) | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche) | Ligustrum vulgare (Liguster) |
| Quercus robur (Stiel-Eiche) | Prunus spinosa (Schlehe) |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere) | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere) |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere) | Rosa arvensis (Feld-Rose) |
| Tilia cordata (Winter-Linde) | Salix caprea (Sal-Weide) |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) |
| Ulmus glabra (Berg-Ulme) | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) |
| | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) |

- 11.3 Artenschutz
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 12 Immissionsschutz
Die geplante Bebauung wurde durch ein Gutachten des Büros ACCON GmbH (Fassung vom 18.10.2018 i.V.m. dem Ergänzungsschreiben vom 28.04.2021) auf ihre Verträglichkeit mit der umgebenden Bebauung hin geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt: „Die Prognose der Betriebsgeräusche hat ergeben, dass unter den getroffenen Annahmen eine Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm gegeben ist.“ Die Ergebnisse des Gutachtens behalten weiter ihre Gültigkeit.
- 13 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.
- 14 Altlasten
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). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 15 Niederschlagswasser
Die Versickerung des Niederschlagswassers muss auf dem eigenen Grundstück erfolgen. Eine Geländeänderung im 1m-Bereich zu den Grundstücksgrenzen hin ist damit unzulässig.

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

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten für Flächen bis 1.000 m² grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.
- 16 Erschließung
Die Kreisstraße ist in diesem Bereich Teil des landkreisweiten Radwegenetzes und daher stark durch Radfahrer befahren. Ausreichende Sichtdreiecke auf die Kreisstraße müssen freigehalten werden. Auf die Kreisstraße muss ein Sichtdreieck nach RAST freigehalten werden, in dem keine Bebauung, Mülltonnenhäuschen, Zäune oder Bepflanzung über 0,8 m Höhe zulässig sind.

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

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

17 Emissionen Landwirtschaft

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 Lärmbeeinträchtigung während der Ernte- und Vegetationszeit auch vor 6 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu rechnen ist.

18 Emissionen Kirche

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

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 08/2020. 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 **10.07.2019** die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.
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 **22.04.2020** hat in der Zeit vom **30.06.2020** bis **31.07.2020** stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **22.04.2020** hat in der Zeit vom **30.06.2020** bis **31.07.2020** stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **28.07.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.08.2021** bis **28.09.2021** öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **28.07.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **24.08.2021** bis **28.09.2021** beteiligt.
6. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom **10.11.2021** den Bebauungsplan in der Fassung vom **10.11.2021** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Türkenfeld, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

7. Ausgefertigt

Türkenfeld, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

8. 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