

Gemeinde

Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Am Dorfanger

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, Dörr

QS: Schwander

Aktenzeichen

TUE 2-49

Plandatum

29.03.2023 (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– diesen Bebauungsplan als Satzung.



Lage Plangebiet "Dorfanger" im Ort - M 1 : 5.000

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 04/2022
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



Lage Maßnahmenfläche Fl.Nr. 1950 und Plangebiet Dorfanger - M 1:10.000

Luftbild: BayernAtlas, 03/2023

A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

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

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

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 **GR 168** zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 168 m²

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

3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

3.1.3 Bei einer Anordnung einer Tiefgarage kann die festgesetzte Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 durch die unterbauten Bauteile überschritten werden.

3.2 **±598,7** Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null (Straßenoberkante) für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe, z.B. 598,7 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)). Die Höhenkote kann in der Höhe oder Tiefe um 0,15 m abweichen.

3.3 **WH 6,5** maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m
Die Wandhöhe wird gemessen vom nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern. Die Wandhöhe bei Doppelhäusern in WA 1 und WA 3 ist zwingend einzuhalten.

- 3.4 **FH 10,7** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,7 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.
- 3.5 Der Erdgeschoss-Fertigfußboden liegt max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 3.6 Aufschüttungen sind max. bis zur Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden zulässig. Abgrabungen über das bisher bestehende Gelände sind nicht zulässig. Stützmauern sind bis zu 0,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig. Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des Baugebietes an die bisher bestehenden Geländehöhen anschließen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Es gilt die offene Bauweise.


4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig

4.1.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.1.3  Baugrenze

4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen 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 und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Anstelle von Carports sind auch offene Stellplätze und Nebenanlagen nach A.5.5.3 zulässig.

5.2 Die Grundfläche für Garagen und Carports darf je Baufenster max. eine Größe von 36 m² betragen.


5.3 Garagen müssen mind. einen Abstand von 5 m (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Carports (zweiseitig offene Konstruktion) 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) zulässig.

- 5.5 Tiefgaragen und deren Rampen sind im WA 2 innerhalb des Baulandes sowie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5.1 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) bis zur Attika. Es wird ein Flachdach bzw. Pultdach mit extensiver Begrünung festgesetzt.
- 5.5.2 An der Grundstücksgrenze ist der oberirdische Gebäudeteil der Tiefgaragenrampe bis zu einer Länge von max. 13 m zulässig, wenn die Einhausung nur bis zu einer Länge von 9 m an der Grundstücksgrenze eine Wandhöhe von max. 3 m hat, im Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,3 m. Sie wird gemessen vom nächstgelegenen festgesetzten Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) bis zum Schnittpunkt der Oberkante (OK) Außenwand mit der Dachhaut.
- 5.5.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO wie Gartenhäuser, Müllhäuser sind bei Einzel- und Doppelhäuser in WA 1 und WA 3 nur bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 10 m² je Baugrundstück und für den Geschosswohnungsbau in WA 2 je Gebäude von max. 20 m² zulässig. Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und eine maximale Wandhöhe von 2,7 m gemessen vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) nicht überschreiten. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl nach FS Nr. 3.1.2 ist zu beachten.
- 5.6 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt (Straßenoberkante) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 5.7  Flächen für die Abfallentsorgung der Parzellen 4 und 5-10

6 Bauliche Gestaltung

- 6.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 6.1.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung; der Hauptfirst ist entlang der Gebäudelängsseite anzuordnen.
- 6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung 15° bis 35°.
- 6.1.3 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.
- 6.1.4 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (Schleppgauben oder Giebelgauben) zulässig. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.




- 6.1.5 Davon abweichend sind Dachaufbauten als Quergiebel bei Einzelhäusern zulässig. Sie dürfen die tatsächliche Wandhöhe in WA 1 und WA 3 um max. 1,0 m, in WA 2 um max. 2,1 m überschreiten.
- 6.1.6 Die Breite von Gauben beträgt max. 1,6 m Außenmaß, der Abstand zum Ortgang mind. 3,0 m und untereinander mind. 2,0 m.
- 6.1.7 Die Oberkante der Dachaufbauten 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 Modulteile sind in rechteckigen, nicht abgestuften Flächen anzuordnen. Auf Flachdächern von Nebenanlagen sind aufgeständerte Anlagen zulässig. Sie dürfen die Attikahöhe um 0,5 m überschreiten, wenn sie mindestens 0,5 m von der Außenwand eingerückt sind.
- 6.1.9 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 in WA 1 und WA 3 sind profiligleich ohne Versatz und mit gleicher Dachdeckung auszuführen.
- 6.3 In WA 2 sind alle Hauptgebäude innerhalb eines Baufensters mit der gleichen Dachneigung auszuführen.
- 6.4 In WA 2 und WA 3 sind Hauptgebäude bis max. 12,0 m Haustiefe zulässig, in WA 1 bis max. 11 m. Das Maß der Hauslänge muss größer sein als das der Haustiefe.
- 6.5 Bei Doppelhäusern ist zwischen Terrassen eine Sichtschutzwand mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m zulässig.

7 Einfriedungen




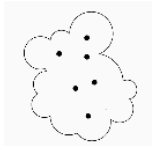


- 7.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.
- 7.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem nächstgelegenen Höhenbezugspunkt nicht überschreiten.
- 7.3 Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.

- 7.4 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  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke zu belastende Flächen; bei der Parzelle 4 zusätzlich zugunsten der Öffentlichkeit zu belastende Fläche.
- 8.4 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

9 Grünordnung

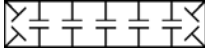
- 9.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
- 9.1.1  Spielplatz
nach DIN 18034 für Altergruppe bis 12 Jahre. Die Verwendung giftiger Gehölze ist unzulässig.
- 9.2  private Grünfläche; Nebenanlagen, die der angrenzenden Wohnnutzung oder der Bewirtschaftung der Gartengrundstücke dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.
- 9.3  Erhalt bestehender Gehölze; Pflege und Ersatz bei Verlust
- 9.4  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.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.
- 9.5  zu pflanzender, standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung im Bereich der öffentlichen Grünfläche

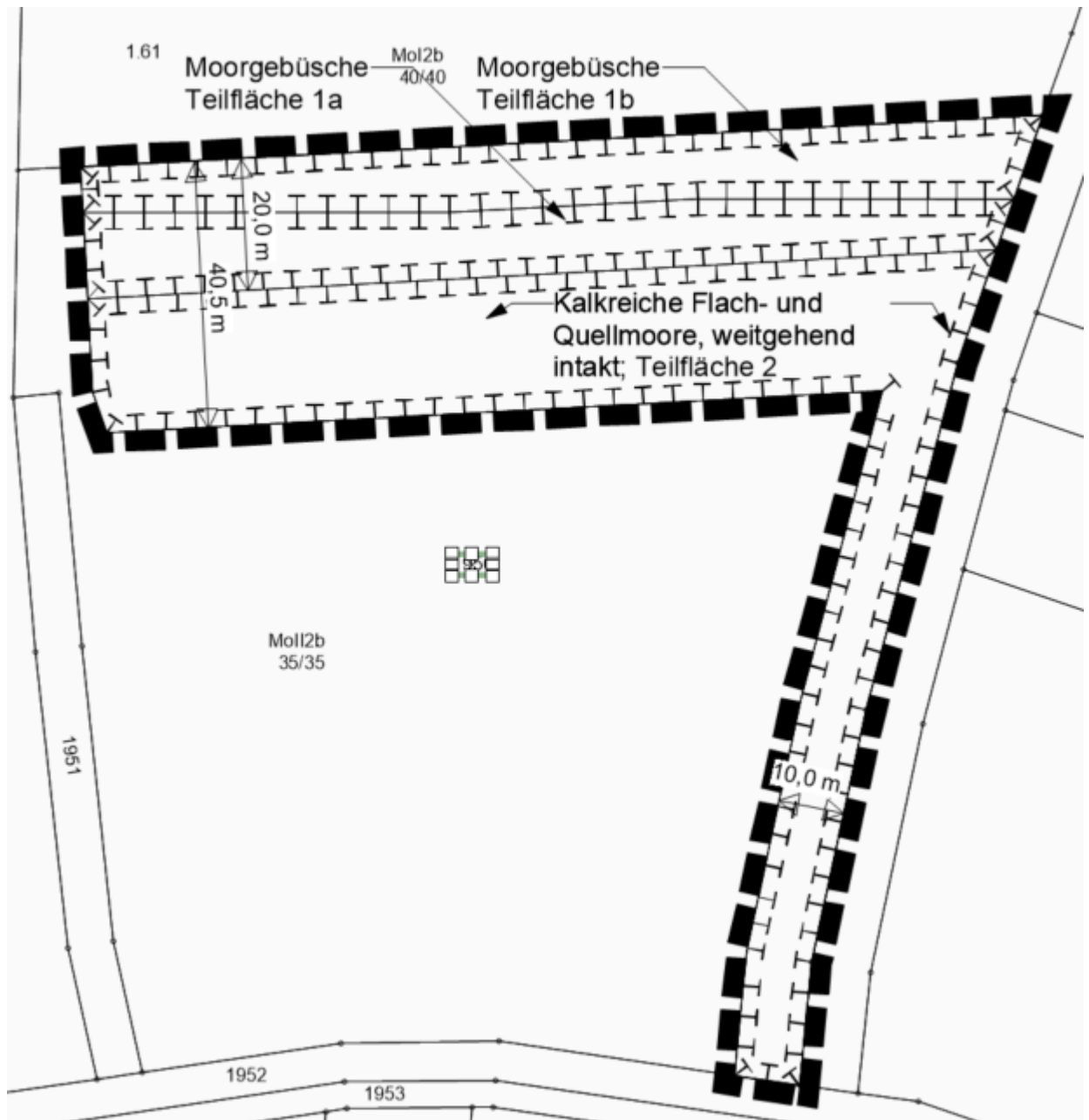
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m abweichen.

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.

- 9.6 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 9.7 Je vollendeter 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung zu pflanzen. Es ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 9.8 Öffnungslosen Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 9.9 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen oder Terrassen.
- 9.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

10 Natur- und Artenschutz

- 10.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 10.2 Die Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 1950 der Gemarkung Türkenfeld wird den Eingriffs-Flurstücken 1358/6 (Teilfläche) und 1375 der Gemarkung Türkenfeld zugeordnet.
- 10.3 Festlegung des Umgriffs der Ausgleichsfläche auf Teilfläche des Flurstücks 1950 der Gemarkung Türkenfeld:



10.4 Teilfläche 1

Teilfläche 1a: 40 % der Fläche sind mit standortgerechten autochthonen Sträuchern der Arten Moorbirke, Faulbaum und Grau-Weide zu bepflanzen. Weitere 20 % der Fläche sind mit autochthonen Sträuchern der Arten Wasser-Schneeball, Wolliger Schneeball, Pfaffenhütchen, Holunder, Liguster und Hartriegel zu bepflanzen.

Teilfläche 1b: Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Auf 10 % der Fläche sind standortgerechte autochthone Sträucher der Arten Moorbirke, Faulbaum und Grau-Weide zu ergänzen.

Für die Gehölzpflanzungen sind Sträucher der Pflanzqualität, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden. Es ist ein Pflanzabstand zu angrenzenden Flächen und in der Reihe von max. 2,0 m einzuhalten. Ausfallende Gehölze sind in der festgesetzten Pflanzqualität zu ersetzen. Im Turnus von 10 Jahren ist jeweils ein Drittel der Gehölze auf den Stock zu setzen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzutransportieren.

10.5 Teilfläche 2:

Die Fläche ist zu Striegeln und mit autochthonem Saatgut für Streuwiesen nachzusäen. Die Fläche ist ab dem zweiten Jahr einmal jährlich ab dem 15.09. zu mähen. Eine Nachbeweidung ist zulässig. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren.

11 Wasserwirtschaft

11.1 Klärung im weiteren Verfahren.

12 Bemaßung

12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m


B Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3  zu entfernende Grundstücksgrenze


4 454 Flurstücksnummer, z.B. 454


5  vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung, z.B. Baugrundstück Nr. 7

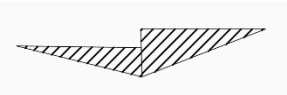
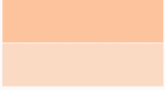
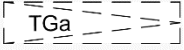
6 Nutzungsschablone

| Gebietstyp, Nr. |
|-----------------------------|
| max. zulässige Wandhöhe |
| maximal zulässige Firsthöhe |
| Bauweise |
| Hausform |
| Dachform |

7  Rechter Winkel (90°)

8  bestehende Bebauung mit Hausnummer, z.B. Hausnummer 24

9  Höhenlinien natürliches Gelände, mit Höhenangabe in Metern über NHN, z.B. 598,75 m ü. NHN

- 10  freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 11  Vorgeschlagene Bebauung (Hauptbaukörper)
- 12  Vorschlag Situierung Tiefgaragenrampe
- 13 Auf die Beachtung folgender Satzungen 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). Die Abstandsflächen werden gemessen von der herzustellenden Geländeoberfläche, die der Straßenoberkante der Erschließungsstraße entspricht (mit den zulässigen Abweichungen).
- 14 Grünordnung
- 14.1 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.
- 14.2 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.

- 14.3 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 pyraister (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)
 + heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
 Cornus mas (Kornelkirsche)
 Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Haselnuss)
 Crataegus laevigata (Zweig. 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)

15 Artenschutz

- 15.1 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.

15.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, 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.

16 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 lärmarmen 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.

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.

19 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.

20 Erschließung

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

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

20.3 Niederschlagswasser

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.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Entwässerung des Plangebietes über die Bahnhofstraße liegt vor. Auf eine lokale Versickerung muss wegen der dichten Bebauung und der beengten Platzverhältnisse verzichtet werden.

Die weitere Abstimmung mit den Behörden erfolgt im Verfahren.

.

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.

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.

21 Brandschutz

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

22 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.

23 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 04/2022. 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 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