

- Teil B -

Gemeinde Türkenfeld
Landkreis Fürstenfeldbruck



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

T E X T T E I L

vom 09.04.2025

Fassung vom:
10.12.2025
25.03.2025 (Satzungsbeschluss)

Planungsgemeinschaft

**Arnold Consult AG, Kissing | Dr. Andreas Schuler -
Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Neu-Ulm**

PRÄÄMBEL

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1, des § 9 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), aufgrund des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 699), aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2025 (GVBl. S. 637) sowie aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), folgende

2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“

als

Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Änderungsgebiet „Gewerbegebiet Süd“ gilt die von der Planungsgemeinschaft *Arnold Consult AG*, Bahnhofstraße 141 in 86438 Kissing | *Dr. Andreas Schuler - Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz*, Schützenstraße 32, 89231 Neu-Ulm ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 25.03.2025, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 25.03.2026 die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 25.03.2026 liegt der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ umfasst die Grundstücke Flur Nrn. 276, 276/5 bis 276/11 und 278/2 sowie Teilflächen aus den Grundstücken Flur Nrn. 277, 278, 280/1, 1517, 1518, 1542 und 1544 bis 1551, jeweils Gemarkung Türkenfeld, südlich der bereits bestehenden gewerblich genutzten Grundstücke Flur Nrn. 275, 275/2 und 275/4, westlich der Straße „An der Kälberweide“ sowie nördlich und östlich bestehender Forstflächen, am südwestlichen Rand der Ortslage Türkenfeld.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

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:

1. Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. 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.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

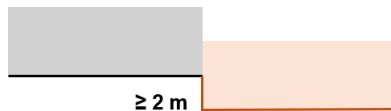
1. Anlagen zur Erzeugung von Strom und Wärme aus Windenergie,
2. Tankstellen,
3. Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet 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,
4. Vergnügungsstätten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) ist in der Nutzungsschablone 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 bis zu maximal 75 m errichtet werden dürfen. Zur Gliederung der Fassaden ist nach jeweils 40 laufender Meter zusammenhängender Fassade ein Rück- / Vorsprung in der Gebäudetiefe von mindestens 2,0 m in der weiterführenden Fassade auszubilden.



- 2.3.2** Einzelne Gebäude bzw. baulich zusammengebaute Gebäudekomplexe mit einer Gesamtgrundfläche von $\geq 100 \text{ m}^2$, müssen als längsgerichtete Baukörper mit einem Verhältnis von Gebäudebreite (Giebelseite) zu Gebäudelänge (Traufseite) von mindestens 1 zu 1,5 umgesetzt werden, wobei die kürzere Gebäudeseite zur Straße „An der Kälberweide“ auszurichten ist.
- 2.3.3** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.4 Abstandsflächen

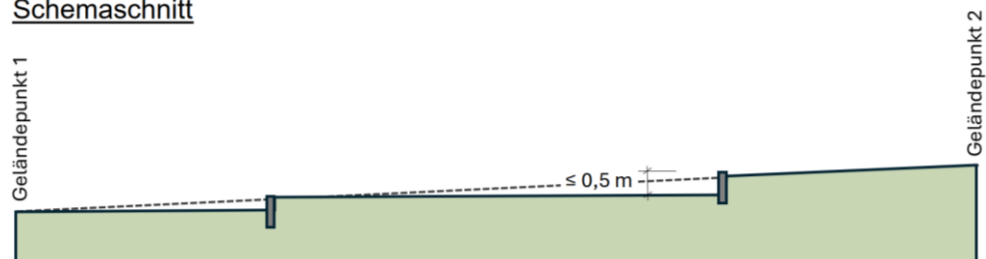
Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerischer Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind in Verbindung mit der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe („Abstandsflächensatzung“) der Gemeinde Türkenfeld damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbegrenzungen in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.5 Höhenlage neuer Gebäude, Bezugspunkte

- 2.5.1** Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK = oberer Abschluss des Gebäudes, wie Attika bei Flachdächern und First bei Sattel- bzw. Pultdächern) ist in der Nutzungsschablone 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 maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) um maximal 1,50 m überschreiten.
- 2.5.3** Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten geplanten Geländehöhen dürfen um maximal 0,50 m über- bzw. unterschritten werden. Die Gestaltung des Geländes zwischen einzelnen festgesetzten Geländehöhen ist linear auszuführen. Zur Umsetzung von Teilbereichen mit ebener Geländegestaltung sind

auf den künftigen privaten Baugrundstücken je Baugrundstück maximal drei eigenständige Stützwände bis zu einer Höhe (höchste Ansichtsfläche) von jeweils maximal 0,50 m zulässig. Bei der Anordnung von mehreren Stützmauern auf einem Baugrundstück muss zwischen diesen ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Zur Straßen- / Gehweghinterkante sowie zu sonstigen Grundstücksgrenzen ist mit Stützmauern ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten. In diesem Streifen darf das Gelände mit einem maximalen Gefälle von 5 % auf das Niveau des höher- bzw. tieferliegenden Nachbargrundstückes angepasst werden.

Schemaschnitt



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** Bei neuen Gebäuden im Gewerbegebiet sind auf mindestens 2/3 der jeweiligen Dachflächen Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen umzusetzen. Diese Anlagen sind entweder in die Dachfläche integriert oder als Aufständigung auf dem Dach realisierbar, wobei sie bei Flachdächern nicht mehr als 1,50 m über die Oberkante des jeweiligen Gebäudes (Attika etc.) hinausragen dürfen. Zur äußeren Dachkante ist mit diesen Anlagen ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) darf durch Solarthermie- oder Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden.
- 2.6.4** Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.
- 2.6.5** 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. Generell ist ein Abstand von Unterkante Einfriedung zum Gelände von 10 cm einzuhalten. Sockel sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

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 Für die einzelnen Nutzungen im Plangebiet ist auf dem jeweiligen privaten Baugrundstück mindestens die in der Satzung zur Einführung einer Pflicht zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge („Stellplatzsatzung“) der Gemeinde Türkenfeld (in der jeweils gültigen Fassung) festgelegte Anzahl an Kfz-Stellplätzen nachzuweisen. Für gewerbliche Anlagen gelten abweichend von der gemeindlichen Stellplatzsatzung die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Richtzahlen.

<i>Verkehrsquelle</i>	<i>Zahl der Stellplätze (St.)</i>	<i>hiervon für Besucher</i>
Gewerbliche Anlagen		
Handwerks-, Gewerbe- und Industriebetriebe	1 St./70m ² NUF (Nutzfläche)	10%
Flächen für Produktion, Fertigung und Montage	1 St./90m ² NUF oder je 3 Besch.	-/-
Lagerflächen und Lagerplätze innerhalb von Gebäuden	1 St./120m ² NUF, oder je 3 Besch. jedoch mind. 1 St.	-/-
Ausstellungs- und Verkaufsflächen	1 St./100m ² NUF oder je 3 Beschäftigte, jedoch mind. 2 St.	-/-
Kraftfahrzeugwerkstätten	6 St./Wartungs- u. Reparaturstand	-/-
Automatische Kraftfahrzeugwaschstraßen	5 St./Waschanlage	-/-
Kraftfahrzeugwaschplätze zur Selbstbedienung	3 St./Waschplatz	-/-

Die Anzahl der nach o.g. Richtzahlenliste nachzuweisenden Kfz-Stellplätze kann im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren durch Umsetzung folgender Mobilitätsmaßnahmen ausnahmsweise wie folgt reduziert werden:

- Errichtung und Bereitstellung eines Car-Sharing-Stellplatzes und -Fahrzeuges für fünf nachzuweisende Kfz-Stellplätze,

- Errichtung und Bereitstellung eines mindestens 3,5 m² umfassenden, fahrradbasierten Sharing-Angebotes für Elektrofahrräder, Lastenfahrräder etc. für zwei nachzuweisende Kfz-Stellplätze,
- Errichtung und Bereitstellung von fünf zusätzlichen, nicht notwendigen Fahrradabstellplätzen für einen notwendigen Kfz-Stellplatz.

2.8.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten 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. Zudem sind auch in dem 3 m breiten Vorgelege (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) entlang der gesamten neuen Erschließungsstraße (Stichstraße) keine offenen, ebenerdigen Stellplätze außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.8.3 Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Entladetätigkeiten sind vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen einzurichten.

2.8.4 Versiegelungen der Geländeoberflächen im Bereich von Lager-, Stell- und privaten 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 der Artenliste a) zu pflanzen, wobei bereits bestehende Bäume hierbei angerechnet werden dürfen. Als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen sind ausschließlich heimische Heckensträucher zulässig.

2.9.2 Auf den in der Planzeichnung (Teil A) auf den künftig privaten Grundstücksflächen festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist grundstücksbezogen auf mindestens 75 % der jeweiligen Flächen eine freiwachsende, 2-reihige Hecke mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern gemäß Artenliste a) und b) zu pflanzen (1 Pflanze / 2,25 m²; Pflanzraster 1,5 x 1,5 m), wobei innerhalb der Fläche mit Pflanzbindungen mindestens 1 Laubbaum je 15 lfm dieser Fläche zu realisieren ist. Auf den Flächen mit Pflanzbindung bereits bestehende Gehölze können angerechnet werden. Die verbleibenden gehölzfreien Flächen sind als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Diese Flächen sind maximal 2mal pro Jahr zu mähen, wobei der

1. Schnitt ab dem 15.06. und ein 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist abzuräumen.

2.9.3 Flachdächer und bis zu 10° geneigte Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern auszubilden. Dies gilt auch für Flachdächer unter Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. 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 6 oberirdische Stellplätze ist dabei mindestens ein standortgerechter Laubbaum in Baum-scheiben von mindestens 10 m² Größe gemäß Artenliste a) zu pflanzen.

2.9.5 Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl und Pflanzqualität zu beachten. Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume

*)Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
*)Birke	Betula spec.
*)Hainbuche	Carpinus betulus
*)Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Mehlbeere	Sorbus aria
Speierling	Sorbus domestica
*)Winter-Linde	Tilia cordata
*)Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Obstgehölze als Hochstamm	
*) für öffentliches Straßenbegleitgrün geeignete Arten	

b) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
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 - 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.

2.9.6 Sicherstellung des Standraumes von Bäumen
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag ver-
sehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum
muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m³ betragen und eine
Tiefe von 80 cm haben.
Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Lei-
tungsfreiheit gewährleistet sein.

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

2.9.8 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 gege-
benenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rah-
men 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.

2.9.9 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.

2.9.10 Wasserversickerung

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

2.9.11 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind, neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf von mindestens 52.388 Wertpunkten erforderlich. Zudem ist infolge des Eingriffes in bestehende Waldflächen ein Waldausgleich im Umfang von 6.554 m² Fläche (Buchenwald, Waldmantel, Vorwälder auf urbanen Standorten) erforderlich. Weder der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf noch der Waldausgleich können innerhalb des Änderungsgebietes kompensiert werden.

Als externe Kompensationsfläche steht eine 3.060 m² umfassende Teilfläche des *Grundstückes Flur Nr. 1042, Gemarkung Eching am Ammersee*, etwa 3 km südöstlich des Änderungsgebietes in der Gemeinde Eching am Ammersee zur Verfügung (siehe Anlage, Aufwertung 27.540 Wertpunkte). Nachdem diese externe Ausgleichsfläche nicht im Gebiet der Gemeinde Türkenfeld liegt, wird die konkrete Sicherung dieser Fläche und die Festlegung der hierauf umzusetzenden forstwirtschaftlichen und naturschutzrechtlichen Maßnahmen („Aufforstung zum Eichen-Hainbuchenwald frischer bis staunasser Standorte einschließlich Waldmantel feuchter Standorte“) außerhalb des Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ geregelt und per Dienstbarkeit zugunsten der aktuellen Bebauungsplanänderung gesichert.

Als weitere externe Kompensationsfläche wird eine 3.494 m² umfassende Teilfläche des *Grundstückes Flur Nr. 428/0, Gemarkung Türkenfeld*, etwa 2,4 km nordöstlich des Änderungsgebietes der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (Teilplan 2, Aufwertung 31.446 Wertpunkte). Diese Fläche ist in enger Abstimmung mit dem Revierförster (Forstrevier Türkenfeld) zu einem biotopbaum- und totholzreichen Waldmeister-Buchenwald mit Eichen zu entwickeln und entsprechend

zu pflegen. An der West-, Nord- und Ostseite der Kompensationsfläche ist ein mindestens 10 m breiter gestufter Waldrand auszubilden, der auf der Westseite in einen vorgelagerten artenreichen Krautsaum mündet. Im Kernbereich der Aufforstungsfläche sind auf ca. 500 m² schnellwachsende Gehölze wie Weiden und Pappeln zu pflanzen, um in diesem Bereich früher dickere Bäume mit Strukturen und Totholz zu generieren.

Artenliste:

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Buche	Fagus sylvatica (Schattbereiche)
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silberweide	Salix alba

Kleinbäume und Sträucher Waldrand:

Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Wildapfel	Malus sylvestris
Hundsrose	Rosa canina
Holunder	Sambucus nigra
Saalweide	Salix caprea
Korbweide	Salix viminalis

Die gesamte Aufforstung ist in den ersten 5 Jahren umlaufend mit einem Wildschutzzaun gegen Verbiss zu schützen. Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen.

Zur Erreichung des angestrebten Entwicklungsziels sind folgende Vorgaben zur Bewirtschaftung der Kompensationsfläche zu beachten:

- in den ersten Jahren ist die Pflanzung mind. einmal jährlich auszumähen um konkurrierenden Aufwuchs zu unterdrücken;
- negative Bestandsglieder (Protze, Wölfe, Reiber, Peitsche) sind als zukünftige Biotopbäume zu erhalten;
- bei Jungbestandspflege ab BHD (Brusthöhendurchmesser) > 10 cm, sind die Bäume, anstatt einer Entnahme zur allgemeinen Totholzanreicherung zu ringeln oder zu köpfen;
- die Entnahme von hiebsreifen Bäumen ist auf Einzelstämme zu beschränken;
- es ist keine Anlage von Rückegassen vorzunehmen;
- Es gilt folgende Definition eines festen Ziels für Totholz und Biotopbäume: Totholz 20 m³ / ha, Biotopbäume 10 / ha.

Die Maßnahmen auf den beiden externen Ausgleichsflächen (Flur Nr. 1042, Gemarkung Eching am Ammersee; Flur Nr. 428/0, Gemarkung Türkenfeld) sind spätestens ein Jahr nach erfolgter Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ umzusetzen.

2.9.12 Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

2.9.12.1 Rodung der Gehölze Zeitraum 01.10. bis Ende Februar, Absammeln Amphibien anschließend (V1a)

Aufgrund der Vorkommen von Gelbbauchunke und Kammmolch ist wie folgt vorzugehen: oberirdischer Rückschnitt der Gehölze darf nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und Ende Februar erfolgen. Vor der Fällung sind die Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei Vorkommen von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Fläche darf nicht bzw. nur in notwendigen Fahrgassen mit schwerem Gerät befahren werden, um das Töten von Amphibien im Boden (Winterruhe) zu verhindern. Die Wurzelstöcke dürfen erst nach der Winterruhe der Tiere (Witterungsabhängig ab April) gerodet werden. Die Vorgaben zur Amphibien-Absammlung sind unter Kapitel 2.9.12.4 beschrieben.

2.9.12.2 Rodung der Gehölze Zeitraum 01.10. bis Ende Februar, Absammeln Amphibien davor (V1b)

Das Absammeln der Amphibien ist nur im Zeitraum ab August bis Ende September vorzunehmen. Vor der Fällung sind die Höhlen und Spalten auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Bei Vorkommen von Tieren ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Anschließend können die Gehölze ohne Einschränkung gefällt und gerodet werden.

2.9.12.3 Baustelleneinrichtungsflächen und Bauzeiten (V2)

Auf Baustelleneinrichtungsflächen an Gehölzrändern ist zu verzichten (Abstand mindestens 10 m zu Gehölzrand). Eine Baustellenbeleuchtung, die direkt auf die Gehölze und den Waldrand gerichtet ist, ist nicht zulässig.

2.9.12.4 Absammeln und Umsiedeln von Amphibien (V3)

Je nach Bauablauf (siehe Kapitel 2.9.12.1 und 2.9.12.2) sind die Amphibien abzusammeln und in die vorher erstellten Ersatzhabitate (CEF 1 und CEF 2) umzusiedeln. Die Umsiedlung der Amphibien hat in ein für die Art geeignetes Gewässer zu erfolgen. Dieses ist im Vorfeld zu optimieren bzw. herzustellen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es sind mindestens fünf Begehungen durchzuführen. Nach drei Begehungen ohne Nachweis kann das Absammeln eingestellt werden. Nach dem Absammeln sind bestehende Gewässer trocken zu legen und es ist darauf zu achten, dass sich keine neuen Gewässer bilden. Die Baufläche ist mit einem Amphibienzaun bis zum Ende der jeweiligen Bauzeit gegen Neueinwanderungen abzusperren.

2.9.12.5 *Erhalt Quartier Fledermäuse / Ersatzmaßnahmen*

Der im Südwesten des Plangebietes erfasste Baum mit einer Fledermaus-Höhle ist mit ausreichend Abstand zum Bereich der Höhle (mindestens 1 m darüber und darunter) abzulängen und an einen Baum im Umfeld standsicher zu befestigen. Alternativ sind drei Höhlenkästen im Umfeld des Plangebietes als Ersatz aufzuhängen. Bei einem Vorfinden (siehe Kapitel 2.9.12.1 und 2.9.12.2) von weiteren, besetzten Fledermaushöhlen ist eine weitere Abstimmung der Maßnahme mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig.

2.9.13 **Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

2.9.13.1 *Gelbbauchunke (CEF 1)*

Verteilt auf der doppelten Fläche des Bestands sind mindestens 10 Kleingewässer, überwiegend in Form von periodisch austrocknenden Gewässern mit einer maximalen Wassertiefe von 40 cm neu anzulegen. Die Kleingewässer sind im Abstand von ca. 3 Jahren neu anzulegen bzw. von Vegetation zu befreien.

Der Abstand zum Bestand darf maximal 300 m betragen. Das Umfeld soll weitgehend dem aktuellen Bestand entsprechen (Besonnung, Bodenverhältnisse, Vegetation). Das Umfeld der ehemaligen Kiesgrube bietet sich dafür gut an (siehe Kapitel 2.9.13.2). Ergänzend sind die gerodeten Wurzelstöcke als potenzielle Winterquartiere zu verwenden. Die Maßnahmen können mit der CEF-Maßnahme 2 (siehe Kapitel 2.9.13.2) kombiniert werden.

2.9.13.2 *Kammolch Neuanlage Gewässer südlich der BP-Fläche (CEF 2)*

Auf dem Areal der ehemaligen Kiesgrube („Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“, Teilfläche Flur Nr. 1542, Gemarkung Türkenfeld) sind zwei Gewässer von je mindestens 150 m² anzulegen. Es ist eine Wassertiefe von 20 cm bis max. 100 cm (tiefster Punkt) und eine Breite von mindestens 5 m sowie eine Kombination aus tiefen und flachen Bereichen einzuhalten. Zur Eiablage und als pflanzfreie Schwimmzonen sind Flachwasserzonen mit submerser Vegetation anzulegen. Kammolche bevorzugen Gewässer später Sukzessionsstadien. Für eine zeitige Annahme der neuen Gewässer ist Pflanzmaterial aus den vorherig genutzten Gewässern wieder einzubringen. Wasserführung zwischen April und August bei normaler Witterung.

Mindestens 70 % der Flächen sollten besonnt sein, ggf. sind Rückschnitte der umliegenden Gehölze notwendig. Totholz und Kies-Steinhaufen im direkten Umfeld dienen als Versteckmöglichkeit und der Überwinterungsmöglichkeit.

Eine dauerhafte Pflege der Struktur ist zu gewährleisten (Rückschnitt von beschattenden Bäumen, Aushub von Laubfall, Entsorgung von Faulschlamm, Pflege der Wasserpflanzen). Die Gewässer sollten regelmäßig austrocknen. Diese und weitere Details (Abdichtung, Zuführung Niederschlagswasser,

Pflanzmaterial, Saatgut) sind nochmals im Zuge der Ausführungsplanung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2.10 Werbeanlagen

- 2.10.1** Im gesamten Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe bzw. der 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, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind generell 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.

2.12 Niederschlagswasserbeseitigung

- 2.12.1** Im Bereich der gewerblichen Bauflächen ist das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und über Mulden zur Versickerung zu bringen. Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist hierbei eine Sickerfläche von mindestens 75 m² erforderlich.
- 2.12.2** Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten soweit technisch möglich nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.
- 2.12.3** Das im Bereich der neu geplanten Stichstraße anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist über Rigolen im Straßenraum zur Versickerung zu bringen, wobei das Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) zuvor mittels Filteranlagen vorgereinigt werden muss. Bei der Vorreinigung für das auf der Straßenfläche anfallende Niederschlagswasser müssen die Vorgaben der

DWA A138-1 erfüllt werden. Zudem dürfen nur Anlagen mit DiBt (Deutsches Institut für Bautechnik) - Zulassung verwendet werden. Alternativ kann das anfallende Oberflächenwasser auch über Mulden zur Versickerung gebracht werden.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Änderung bestehender Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ werden der seit 03.03.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“ sowie die seit 07.11.2022 rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ liegen, geändert und insoweit 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 2. 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 des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt

der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Fürstenfeldbruck einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

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 Bauwasserhaltung, wasserrechtliches Verfahren

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

4.5 Wild abfließendes Wasser, Starkregen

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.

In ausnahmsweise für Wohnnutzung zulässigen Gebäuden, die aufgrund der Topografie ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Topografie ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche, beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

4.6 Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser auf einer Altlast ist grundsätzlich nicht erlaubt. In Einzelfällen ist eine Versickerung denkbar, meist ist jedoch ein Bodenaustausch erforderlich. Die Bereiche, in denen gesammeltes Niederschlagswasser versickert wird, müssen frei von Verunreinigungen sein. Dies ist von einem auf dem Bodenschutzsektor qualifizierten Fachbüro zu bestätigen. Die Detailplanung hat im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens beim Landratsamt Fürstentfeldbruck zu erfolgen.

4.7 Vorsorgender Bodenschutz

- 4.7.1** Alle Eingriffe in den Auffüllkörper sind von einem auf dem Altlastensektor fachlich qualifizierten Ingenieurbüro zu überwachen und zu dokumentieren.
- 4.7.2** Der Sanierungserfolg, also der Nachweis, dass durch das verbleibende Material keine erhebliche Gefährdung des Grundwassers ausgeht, ist durch einen Sachverständigen begründet auf Basis des LfU Merkblatts 3.8/1 darzulegen.
- 4.7.3** Der Gutachter hat alle Aushubmaterialien gemäß den vorliegenden Vorkenntnissen und entsprechend ihrer organoleptischen Merkmale haufwerksweise zu

separieren. Diese Haufwerke sind gemäß den Vorgaben der LAGA PN 98 zu beproben und zu analysieren.

4.7.4 Je nach Art und Konzentration der ermittelten stofflichen Belastungen sowie der geplanten Art der Verwertung sind die angefallenen Materialien gemäß den geltenden technischen Regeln einzustufen und zu verwerten. Diese sind, je nach Verwertungsart die Ersatzbaustoffverordnung (EBV), die BBodSchV, der Leitfaden zu den Eckpunkten zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Taubauen (LVGBT) oder die Deponieverordnung.

4.7.5 Verunreinigtes Aushubmaterial ist so zwischenzulagern, dass durch Niederschlagswasser Schadstoffe nicht ausgewaschen werden können. Die Verwertung / Entsorgung des Materials darf erst nach Beurteilung der Deklarationsergebnisse und des vorgesehenen Verwertungs- / Entsorgungswegs durch ein Fachbüro vorgenommen werden.

4.8 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens wird empfohlen für jedes einzelne Vorhaben einen qualifizierter Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten. Dabei sollten grundsätzlich mindestens 10 % der jeweiligen privaten Grundstücksfläche als bodenschlüssige Grünfläche ausgebildet werden. Der Freiflächengestaltungsplan sollte zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorgelegt werden.

4.9 Allgemeine Hinweise zum abwehrenden Brandschutz

4.9.1 Die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes liegt nicht bei der Feuerwehr, sondern beim Kreisbrandrat in dessen Funktion als Brandschutzdienststelle. Den Bauherren wird empfohlen, sich bereits frühzeitig mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

4.9.2 Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.

4.9.3 Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

4.9.4 Durch die öffentliche Löschwasserversorgung kann im Plangebiet eine Löschwassermenge von maximal 53,5 m³/h zur Verfügung gestellt werden (Grundschutz). Einem höherem Bedarf muss von den jeweiligen Bauherren durch entsprechende Maßnahmen (Löschwasserspeicher etc.) auf den privaten Grundstücksflächen selbst Rechnung getragen werden.

4.9.5 Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m Laufweglänge von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen bzw. möglich sind, müssen diese

über Feuerwehr-Zufahrten und ggf. Feuerwehr-Bewegungsflächen auf dem jeweiligen Grundstück erschlossen werden.

Es ist dauerhaft sicherzustellen (z. B. über Verkehrsbeschränkungen und Halteverbote), dass die Flächen für die Feuerwehr ungehindert der Feuerwehr zur Verfügung stehen.

4.9.6 Die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten.

4.10 Bestehende Versorgungsleitungen (Erdgas)

Die Leitungstrassen der im Änderungsgebiet bereits vorhandenen Erdgasleitungen sind von Bebauungen und Bepflanzungen freizuhalten.

Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

4.11 Mobilität

Den Bauherrn wird empfohlen, auf den privaten Grundstücken geeignete und überdachte Lasten-/Fahrradabstellplätze zu installieren.

4.12 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 speziellen Vorschriften und Satzungen können auch bei der Gemeinde Türkenfeld, bei der auch die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Anlage:

- Externe Ausgleichsfläche auf Grundstück Flur Nr. 1042, Gemarkung Eching am Ammersee (Flächengröße 3.060 m²) im Landkreis Landsberg am Lech

Anlage: Externe Ausgleichsfläche auf Grundstück Flur Nr. 1042, Gemarkung Eching am Ammersee (Flächengröße 3.060 m²) im Landkreis Landsberg am Lech



Maßnahme:

Aufforstung zum Eichen-Hainbuchenwald frischer bis staunasser Standorte einschließlich Waldmantel feuchter Standorte.

Artenliste:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide
Ulmus minor	Feld-Ulme
Quercus robur	Stiel-Eiche

Kleinbäume und Sträucher Waldrand:

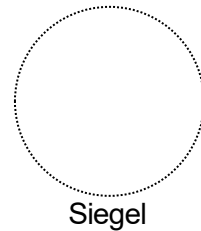
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Malus sylvestris	Wildapfel
Rosa canina	Hundsrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Saalweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Anlage und Pflege:

Es ist ein mehrstufiger Aufbau (Baum-, Strauch-, Krautschicht) mit einem Waldrand von 10 m (Waldmantel W13) nach Osten und Norden anzulegen. Die Mehrstufigkeit ist auch im Rahmen der Pflege und Bewirtschaftung zu erhalten.

Türkenfeld, _____

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

