1358/9 PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de 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 stellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeigne

Fläche für Stellplätze 8.1.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem hergestellten Gelände nicht Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücks-

flächen (Baugrenzen) zulässig. 5.5 Tiefgaragen und deren Rampen sind im WA 2 innerhalb des Baulandes sowie außer-

halb 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 Wand-

höhe wird gemessen vom nächstgelegenen Höhenpunkt (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 Ubrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,3 m. Sie wird gemessen jeweils senkrecht zur straßenseitigen Außenwand von der Straßenoberkante an der Grundstücks-

grenze 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 Doppelhäusern 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 von der Oberkante Gelände nicht überschreiten. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl nach A 3.1.2 ist zu beachten.

Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports wird mit max. 3,0 m festgesetzt. 10 Grünordnung Sie wird gemessen vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit folgender Zweckbestim-

Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

6.1.2

Bauliche Gestaltung

nur symmetrisches Satteldach zulässig festgesetzte Hauptfirstrichtung; der Hauptfirst ist entlang

7.1.2 Bei Satteldächern in WA 1 und WA 3 beträgt die Dachneigung 25° bis 38°.

der Gebäudelängsseite anzuordnen.

11.3 Festlegung des Umgriffs der Ausgleichsfläche auf Teilfläche des Flurstücks 1950 der

8.1.3 Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk,

8.1.4 Heckenpflanzungen (lebende Zäune) sind nur in standortgerechten und stadtklima-

einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Verkehrsflächen

hige Beläge zu verwenden.

9.1

Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder

Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt

verträglichen Gehölzen zulässig. Grenzständige Heckenpflanzungen sind nur bis zu

einer maximalen Höhe von 2.0 m zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind als

erkehrsberuhigter Bereich

9.4 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind nur versickerungsfä-

Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffent-

öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:

nach DIN 18034 für Altersgruppe bis 12 Jahre. Die Ver-

wendung giftiger Gehölze ist unzulässig. Die Anordnung ei-

ner Fläche für Wendemöglichkeiten für Krankenwagen ist

zulässig. Diese ist auf das notwendige Minimum zu be-

private Grünfläche; Nebenanlagen, die der angrenzenden

Wohnnutzung oder der Bewirtschaftung der Gartengrund-

stücke dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² zu-

Erhalt bestehender Gehölze; Pflege und Ersatz bei Verlust

zu pflanzender, standortgerechter Laubbaum II. oder III.

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist ver-

bindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeich-

Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit

einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronen-

zu pflanzender, standortgerechter, heimischer Laubbaum

Mindestpflanzqualität: Hochstämme, mindestens viermal

verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und

nung um bis zu 2 m abweichen.

nung um bis zu 2 m abweichen.

ansatz bei 2,5 m Höhe.

I. oder II. Ordnung

10.8 Je vollendeter 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum II.

10.11 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertig-

11.2 Die Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 1950 der Gemarkung Tür-

kenfeld wird den Eingriffs-Flurstücken 1358/6 (Teilfläche) und 1375 der Gemarkung

oder III. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb des Baugrundstückes ist ein Pflanzabstand

von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Mindestpflanzgualität:

Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und ei-

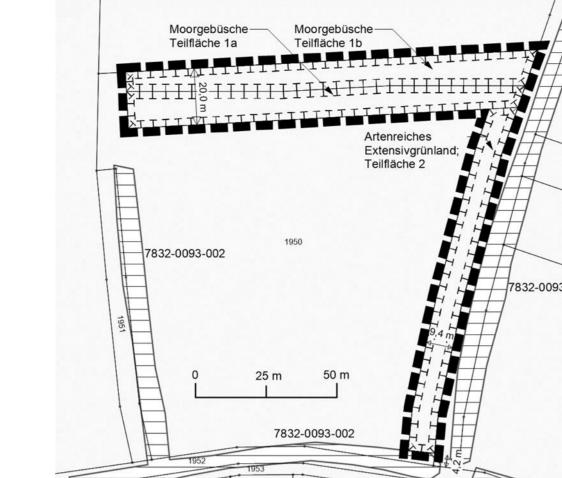
nem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe. Alternativ ist je vollendeter 250 m² Baugrund-

stücksfläche ein Obstbaum regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm,

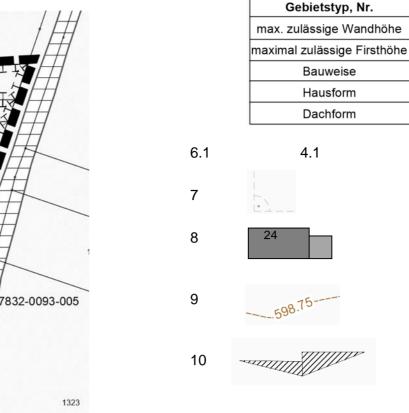
dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Zeichne-

grenzen und mit Rasengittersteinen auszuführen.

lichkeit und Rettungsdiensten zu belastende Fläche.



Nutzungsschablone



Gebietstyp, Nr.

Bauweise

Hausform

LASF FW _____

19 Artenschutz

19.1 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. Schutz von Insekten und Fledermäusen

> Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampflampen) ver wendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, vol 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.

Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer

Immissionsschutz Schall

20.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß nach Gleichung (6) der DIN 4109-1: 2018-01, ent-Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von sprechend dem jeweiligen maßgeblichen Lärmpegel und der Raumnutzung aufweisen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderliständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen chen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werund sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

> Kinderzimmer) genutzt werden, mit lüftungstechnisch notwendigen Fenstern mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden, wenn die DIN 18005 eingehalten werden soll. Ausnahmen sind zulässig, wenn je nach Baufortschritt innerhalb des Plangebiets nachgewiesen wird, dass an der jeweiligen Fassade die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete der DIN 18005 eingehalten werden.

> > Empfehlung von Maßnahmen für schutzbedürftige Räume ab

und 2. Obergeschoss müssen Räume, die überwiegend zum Schlafen (Schlaf- und

20.2 An den in der Planzeichnung folgendermaßen gekennzeichneten Bereichen zum 1.

20.2.1 Empfehlung von Maßnahmen für schutzbedürftige Räume ab

20.3 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärme-Höhenkote Oberkante Planstraße in Meter über Normalhö-

pumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmer 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. Für die überschlägige Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit einer Luft-Wärmepumpe wird der Schallrechner des Bundesverbands Wärmepumpe e.V. empfohlen (https://www.waermepumpe.de/schallrech

von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

Denkmalschutz Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde ge-

gungsanlage angeschlossen werden.

mäß Art. 8 Abs. 1-2 BavDSchG.

27.1 Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversor-Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den

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

27.3 Niederschlagswasser

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.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind

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 Uberflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. 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.

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

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2021 die Aufstellung des Bebauungs plans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2021 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 29.03.2023 hat in der Zeit vom 18.04.2023 bis 22.05.2023 stattgefunden.

Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2023 hat in der Zeit vom 18.04.2023 bis 22.05.2023 stattgefunden. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2023 wurde mit der Be

Internet veröffentlicht. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2023 wurden die

Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 eingeholt. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2024 bis 24.04.2024 erneut im Internet veröffentlicht und in Bezug auf die År

derung und ihre möglichen Auswirkungen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Veröffentlichung und der Frist zur Stellungnahme angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

geänderten Teilen abgegeben werden können.

Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Körperschaft des öffentlichen Rechts

17.07.2024 (Satzungsbeschluss)

20.03.2024 (2. Entwurf)

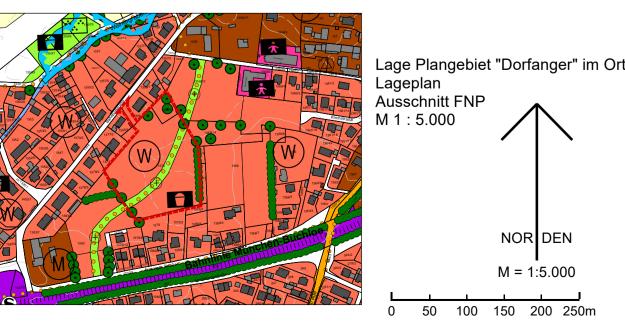
29.03.2023 (Vorentwurf)

20.09.2023 (Entwurf)

TUE 2-49

Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

QS: Schwander



Festsetzungen

Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. 2.1.1 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zu-

Maß der baulichen Nutzung

zulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 168 m²

fläche 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt. 3.1.2 Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 2 BauNVO ge-

von 0.80 durch die unterbauten Bauteile 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

nannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 überschritten wer-

3.1.1 Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grund-

zugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe), z.B. 599,1 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)).

Dachhaut.

Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null (unterer Be-

maximal zulässige Wandhöhe in Meter, z.B. 6,5 m Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt nach A 3.2 bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,7 m Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren 3.5 Der Erdgeschoss-Fertigfußboden liegt max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbe-

3.6 Aufschüttungen sind max. bis zum Höhenbezugspunkt nach A 3.2 zulässig. Abgra-

bungen über das bisher bestehende Gelände sind nicht zulässig. Stützmauern sind bis zu 0,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern zur öffentlichen Erschließungsfläche sowie zur öffentlichen Grünfläche

3.8 Die Stützmauern sind in Natursteinmaterial auszubilden.

Höhen der öffentlichen Erschließungsfläche angeglichen werden.

henden Geländehöhen anschließen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

4.1.1

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig 4.1.3

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.

Fläche für Garagen und Carports

Es gilt die offene Bauweise.

nur Einzelhäuser zulässig

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Anstelle von Carports und Garagen 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. Garagen müssen mind. einen Abstand von 5 m (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Carports (zweiseitig offene Konstruktion) müssen mind. einen Ab-

stand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

7.1.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder

sind unzulässig. 7.1.6 Davon abweichend sind Dachaufbauten als außenwandflächenbündige Zwerchgiebel

3.9 Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks an die Zwerchgiebelbreite auf B=3,0 m je Einzelzwerchgiebel festgesetzt. 3.10 Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des Baugebietes an die bisher beste-

mind. 3,0 m und untereinander mind. 2,0 m.

nicht überschreiten.

ßenwand eingerückt sind.

Dachbegrünung auszuführen.

eindeckung auszuführen. 7.3 In WA 2 sind alle Hauptgebäude innerhalb eines Baufensters mit der gleichen Dach-

neigung auszuführen. 7.4 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.

max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m zulässig.

8.1.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.

Einfriedungen

7.1.3 Bei Satteldächern in WA 2 beträgt die Dachneigung 15° bis 38°.

Solarenergie sind hiervon ausgenommen.

7.1.5 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (Schleppgauben oder Giebelgauben) zulässig. Dacheinschnitte und Quergiebel sind

anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von

bei Einzelhäusern zulässig. Sie dürfen die festgesetzte maximal zulässige Wandhöhe um max. 2,1 m überschreiten. Die max. zulässige Zwerchgiebelbreite darf für WA 1 und WA 3 max. 1/3 der Gebäudelänge betragen. Für WA 2 wird die max. zulässige

7.1.7 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß, der Abstand zum Ortgang

7.1.8 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

7.1.9 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 Au-

10.9 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen. 7.1.10 Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis zu einer Neigung von 7° zulässig. Diese sind jeweils mit extensiver 10.10 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Ge-

ländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen oder Terrassen. 7.2 Doppelhäuser in WA 1 und WA 3 sind profilgleich ohne Versatz und mit gleicher Dach-

11 Natur- und Artenschutz

Türkenfeld zugeordnet.

risch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.

stellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur 7.5 Bei Doppelhäusern ist zwischen Terrassen eine Sichtschutzwand mit einer Länge von Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeich-

Drittel der Gehölze auf den Stock zu setzen. Das Schnittgut ist von der Fläche abzueinem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe. Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern 11.5 Teilfläche 2: 10.7 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen so-Die Fläche ist zu striegeln und mit autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivwie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartenge-

11.4 Teilfläche 1

grünland nachzusäen. Die Fläche ist ab dem zweiten Jahr ein- bis zweimal jährlich ab dem 01.07. zu mähen. Eine Nachbeweidung ist zulässig. Auf Dünger und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Mähgut ist von der Fläche abzutransportieren.

Bemaßung

12.1 $\frac{16,0}{}$

Weide zu ergänzen.

Nachrichtliche Ubernahme gesetzlich geschütztes Biotop mit Nr. gemäß Flachland-

Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

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

Teilfläche 1b: Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten. Auf 10 % der Fläche sind

standortgerechte autochthone Sträucher der Arten Moorbirke, Faulbaum und Grau-

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

Schneeball, Pfaffenhütchen, Holunder, Liguster und Hartriegel zu bepflanzen.

Hinweise

1 ----bestehende Grundstücksgrenze

2 ----vorgeschlagene Grundstücksgrenze zu entfernende Grundstücksgrenze

Auf die Beachtung folgender Satzungen der Gemeinde Türkenfeld in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (aktueller Stand derzeit vom 01.02.2021). Die Abstandsflächen werden gemes-

gen- und Stellplatzsatzung – GaStS – (aktueller Stand derzeit vom

Nummerierung Baufenster WA 2, z.B. Baufenster 4.1

bestehende Bebauung mit Hausnummer, z.B. Hausnum-

Höhenlinien natürliches Gelände, mit Höhenangabe in Me-

ter über NHN, z.B. 598,75 m ü. NHN

/orgeschlagene Bebauung (Hauptbaukörper)

Vorschlag Situierung Tiefgaragenrampe

Mögliche Bewegungsfläche Feuerwehr

Vorschlag Situierung Löschwassertank

Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))

Zufahrtsmöglichkeit Baugrundstücke

hen-Null, z.B. 599,4 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-

freizuhaltende Sichtfelder

Rechter Winkel (90°)

18 Grünordnung

zu bepflanzen. 18.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von

Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Cornus mas (Kornelkirsche) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Betula pendula (Sand-Birke) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rot-Buche) Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Flurstücksnummer, z.B. 454 vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung, z.B. Baugrundstück Nr. 4

Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen – Gara-Mini-Blockheizkraftwerke" und die Broschüre "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen –

sen von der herzustellenden Geländeoberfläche, die der Straßenoberkante der Erschließungsstraße entspricht (mit den zulässigen Abwei-

18.1 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,

Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnah-18.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Pyrus pyraster (Wild-Birne) Quercus robur (Stiel-Eiche) Sorbus aria (Echte Mehlbeere) Sorbus aucuparia (Vogelbeere) Tilia cordata (Winter-Linde)

Quercus petraea (Trauben-Eiche) Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

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)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Salix caprea (Sal-Weide) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Viburnum opulus (Wasser-Schneeball) Viburnum lantana (Wolliger Schneeball) 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

sen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt. Grundwasser Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von

Löschwasser Unabhängig vom ermittelten Druck der Wasserleitung wird darauf hingewiesen, dass

Solaranlagen

takt aufzunehmen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen an Gebäuden oder auf Dächern sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Für eine ruhige Nachbarschaft" des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewie-

Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwal-

tungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kon-

bei höherem Bedarf auf den jeweiligen Grundstücken weiteres Löschwasser durch

die Bauwerber bereitzustellen ist. Für Tiefgaragen sind mind. 1.600 l/min bzw. 96 m³/h

24 Landwirtschaft

25 Emissionen Kirche

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

schaftlichen Flächen und Betriebe kommen.

Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind

24.3 Die Zufahrten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen müssen gewährleistet bleiben bzw. sichergestellt werden. Die Begrünungen der einzelnen Grundstücke sind so anzulegen und zu pflegen, dass keine Einschränkung (z.B. durch Beschattung) der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen entsteht. Etwaige Einbußen

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.

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

Richtlinien, Lothstraße 13d, 80335 München, http://www.fh-muenchen.de Gemeinde Türkenfeld, Schloßweg 2, 82299 Türkenfeld, Tel. 08193/9307-0 gemeinde@tuerkenfeld.de

Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-

Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht ge-

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

München, den ..

24.2 Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirt-

sind auszugleichen.

Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

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

Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

gründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 im

gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.04.2024 bis 24.04.2024 erneut eingeholt. Dabei wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB bestimmt, dass die Dauer der Auslegung angemessen verkürzt wird und Stellungnahmen nur zu den Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.07.2024 den

Türkenfeld, dei

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4

zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen