

Außenbereichssatzung der Gemeinde Türkenfeld für die Grundstücke Flur Nr. 1925, 1926, 1927/2, 1929/1 und 1928/1 (tlw.) (Außenbereichssatzung „Birkenweg“)

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund des § 35 Abs. 6 i.V.m. § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung folgende Satzung:

I. Räumlicher Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung „Birkenweg“ umfasst die Grundstücke Flurnummer 1925, 1926, 1927/2, 1928/1 und 1929/1 (tlw.), jeweils Gemarkung Türkenfeld. Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Planzeichnung). Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

II. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb der in Ziffer I festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 6 BauGB in Verbindung mit § 35 Abs. 2 BauGB. Der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplanes für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 BauGB unberührt.

III. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten, wobei die Abstandsflächentiefe nach den Vorgaben der „Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe - Abstandsflächensatzung“ der Gemeinde Türkenfeld in der jeweils gültigen Fassung zu bemessen ist)

2. Dachform

SD Satteldach (die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelängsseite auszuführen)
DN 30°-45° zulässige Dachneigung

3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Die Begründung (Teil B) liegt bei.

4. Sonstige Festsetzungen

Ga/St Flächen für Garagen und Stellplätze
Na Flächen für Nebenanlagen
Ga/St/Na Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
Bemaßung
Geltungsbereich der Außenbereichssatzung

IV. Hinweise durch Planzeichen

Flurstücksgrenze
1925 Flurstücksnummer
bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude
zu entfernendes Gebäude
Gemarkungsgrenze
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Biotop mit Nummer)

V. Festsetzungen durch Text

1. Bauweise, Anzahl Wohneinheiten, Maß der baulichen Nutzung

Vorhaben, die der Wohnnutzung dienen, sind nur als Einzelhäuser in offener Bauweise mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig, wobei je Einzelhaus eine maximale Grundfläche von 230 m² nicht überschritten werden darf und je Einzelhaus maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Das zweite Vollgeschoss muss hierbei im Dachgeschoss liegen.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die Grundflächenzahl (GRZ), bezogen auf die einzelnen Baugrundstücke (= Gesamtgrundstück), einen Wert von 0,4 nicht überschreiten.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Errichtung von Wohnzwecken oder kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben ist nur innerhalb der im zeichnerischen Teil der Außenbereichssatzung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Die Errichtung von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen oder der im zeichnerischen Teil der Außenbereichssatzung dafür festgesetzten („Ga“, „St“, „Na“) Flächen zulässig. Nebengebäude (z. B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 20 m² können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem Grundstück errichtet werden.

4. Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Birkenweg“ der Gemeinde Türkenfeld tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

VI. Textliche Hinweise

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Satzungsgebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) angrenzende landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzter Flächen entschädigungslos zu dulden und hinzunehmen. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

2. Artenschutz

Nachdem die im Geltungsbereich der Außenbereichssatzung vorhandenen Strukturen als Habitat für verschiedene Fledermaus- und Vogelarten fungieren können, wird empfohlen, rechtzeitig vor Beginn von künftigen Bau- oder Abbrucharbeiten im Satzungsgebiet eine Potenzialabschätzung durch einen anerkannten Experten erstellen zu lassen.

3. 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. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Oberflächenwasser / Starkregen

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Fürstenfeldbruck erforderlich. Bei Starkniederschlägen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Generell wird den Bauherren empfohlen, die gesamte Objektplanung auch hinsichtlich Starkregenereignissen auszulegen, wobei hierzu die Vorgaben der DIN 1986-100 i. V. m. dem Merkblatt DWA-M 553 „Hochwasserangepasstes Planung und Bauen“ zu beachten sind.

5. Zugänglichkeit der in der Satzung 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 kommunalen Vorschriften und Regelwerke können in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, bei der auch die Außenbereichssatzung „Birkenweg“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Türkenfeld hat in der Sitzung vom 23.09.2020 die Aufstellung der Außenbereichssatzung "Birkenweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Birkenweg" in der Fassung vom 24.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 03.03.2021 in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 beteiligt.

3. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Birkenweg" in der Fassung vom 24.02.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.03.2021 bis 12.04.2021 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung "Birkenweg" in der Fassung vom 16.06.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 i.V.m §4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 24.06.2021 in der Zeit vom 30.06.2021 bis 30.07.2021 erneut beteiligt.

5. Der Entwurf der Außenbereichssatzung "Birkenweg" in der Fassung vom 16.06.2021 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 i.V.m. §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 30.06.2021 bis 30.07.2021 erneut öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.09.2021 die Außenbereichssatzung "Birkenweg" gemäß §35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 15.09.2021 als Satzung beschlossen.

Türkenfeld, den

.....
Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt:

Türkenfeld, den

.....
Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

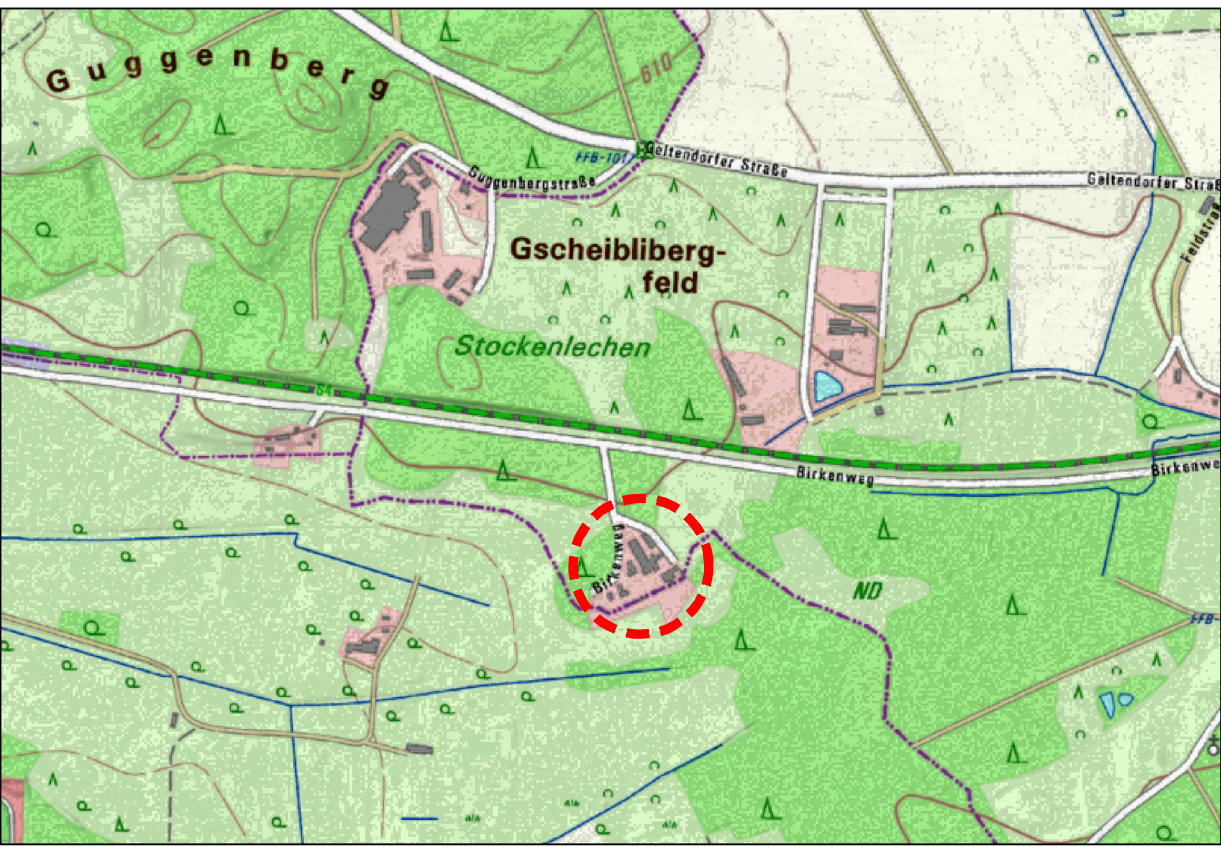
8. Der Satzungsbeschluss zu der Außenbereichssatzung "Birkenweg" wurde am 20.09.2021 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 Satz 1 und 2, Abs. 4 sowie der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Außenbereichssatzung hingewiesen. Die Außenbereichssatzung "Birkenweg" ist damit in Kraft getreten.

Türkenfeld, den

.....
Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M 1:10.000



Gemeinde
TÜRKENFELD

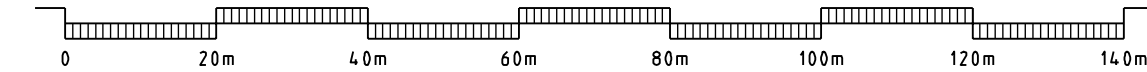
Landkreis Fürstenfeldbruck



AUSSENBEREICHSSATZUNG

"Birkenweg"

M = 1:1000



KISSING, den 24.02.2021
geändert am 16.06.2021
geändert am 15.09.2021

Planzeichnung mit
Satzungstext (Teil A)



ARNOLD CONSULT AG
Beratende Ingenieure und Architekten
Bahnhofstr. 14 1 86438 Kissing
Tel.: 0 82 33 / 7 915 - 0, Fax: 7 915 - 16
E-Mail: info@arnold-consult.de