

- Teil B -

Gemeinde Türkenfeld

Landkreis Fürstentfeldbruck



**Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“
3. Änderung**

T E X T T E I L

vom 29.11.2023

**Fassung vom:
06.05.2024
17.07.2024 (Satzungsbeschluss)**

**ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9, des § 10 Abs. 1 und des § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 6, des Art. 79 und des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgende

3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“

als

Satzung.

B.1. Allgemeine Vorschriften

B.1.1. Inhalt der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der Arnold Consult AG, Bahnhofstraße 141 in 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 17.07.2024, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 17.07.2024 die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 17.07.2024 liegt der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ ebenfalls bei.

B.1.2. Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ wird für den Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 259/16, 259/100, 259/101, 259/102 und 259/103, jeweils Gemarkung Türkenfeld, zwischen der Weißenhornstraße (Flur Nr. 259/31) im Südwesten und den vorwiegend bereits wohnbaulich genutzten Grundstücken Flur Nrn. 259/14, 259/17, 259/32, 259/33, 259/99 und 273, jeweils Gemarkung Türkenfeld, zwischen der Kreuz- und Weißenhornstraße, im südwestlichen Teil der Ortslage Türkenfeld aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

B.2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

B.2.1. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

B.2.2. Maß der baulichen Nutzung

B.2.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.2.2. 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 in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 75 % überschritten werden.

B.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gebäudetypen

B.2.3.1. Im gesamten Änderungsgebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es dürfen ausschließlich Einzelhäuser errichtet werden.

B.2.3.2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

B.2.3.3. Terrassen, Terrassenüberdachungen und Balkone an Gebäuden im allgemeinen Wohngebiet dürfen sich bis zu einer Tiefe von 2,5 m auf Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen erstrecken. Die Gesamtbreite dieser Anlagen darf 50 % der jeweiligen Fassadenlänge des zugehörigen Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reiheneinheit) nicht überschreiten.

B.2.4. Mindestgröße der Grundstücke

Die Mindestgröße von Baugrundstücken muss mindestens 400 m² betragen.

B.2.5. Anzahl der Wohnungen

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 250 m² privater Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.

B.2.6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. 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 innerhalb des Änderungsgebietes unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenvorgaben in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

B.2.7. Höhenlagen

B.2.7.1. Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet darf höchstens 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Für die Ermittlung maßgebend ist die bestehende natürliche Geländeoberfläche im Bereich der geplanten Gebäudemitte, jeweils getrennt für Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen.

B.2.7.2. Die Wandhöhe (WH) bzw. Firsthöhe (FH), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss der Wand (WH) bzw. zum oberen Abschluss des jeweiligen Gebäudes (First, FH), darf 5,0 m (WH) bzw. 9,5 m (FH) nicht überschreiten.

(Hinweis: Die Berechnung der Wandhöhe entspricht nicht Art. 6 BayBO.)

B.2.8. Gestaltung der Hauptgebäude

B.2.8.1. Die Firstlinie der Hauptgebäude muss entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) verlaufen.

B.2.8.2. Dachform und Dachneigung
Die Dächer der Hauptgebäude sind nur als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 43° zu errichten. Bei den Dächern erdgeschossiger Wintergärten oder erdgeschossiger Anbauten (Erker etc.) darf von den festgesetzten Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude abgewichen werden.

B.2.8.3. Dacheindeckung

Als Dacheindeckungsmaterial sind nur einfarbige (auch geflammte) Dachziegel oder Dachpfannen in den Farben ziegelrot bis rotbraun bzw. grau bis anthrazit zu verwenden. Es ist zu gewährleisten, dass jedes Dach eine einheitliche Farbgebung erhält. Bei Wintergärten und Pergolen sind auch Glasdächer zulässig.

B.2.8.4. Dachaufbauten

Die Firste von Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) und Zwerchgiebeln (mit der Traufwand bündig) müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 60 % der jeweiligen Länge des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten. Dachgauben in einer zweiten Dachgeschosebene (Spitzbodenbereich) sowie Dacheinschnitte (an vier Seiten von Dachflächen umgeben) sind nicht zulässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen generell zulässig.

B.2.9. Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

B.2.9.1. Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl gilt die Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen („Garagen- und Stellplatzsatzung“ der Gemeinde Türkenfeld in der jeweils gültigen Fassung.

B.2.9.2. Garagen, Carports bzw. Nebengebäude sind im allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der eigens in der Planzeichnung (Teil A) dafür festgesetzten Flächen („Ga“) oder innerhalb der durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Garagen, Carports oder Nebengebäude sind entweder mit der Dachform, Dachneigung und Dachdeckung des zugehörigen Hauptgebäudes oder mit einem extensiv begrünten Flachdach (≤ 5) auszuführen. Auf Grenzgaragen sind Dachaufbauten jeder Art (Dachgauben etc.) generell unzulässig.

B.2.9.3. Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² sowie nicht überdachte, oberirdische Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle auf dem jeweiligen Grundstück errichtet werden, wobei nicht überdachte, oberirdische Stellplätze nur im Bereich des Vorgeleges zwischen der Flucht der östlichen Baugrenzen und der öffentlichen Verkehrsflächen (Flur Nr. 259/16) zulässig sind.

B.2.9.4. Abfall- und Wertstoffbehälter

Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder

einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

- B.2.9.5. Die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind mit offenporigen, versickerungsfähigen Belägen oder befestigten Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

B.2.10. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- B.2.10.1. Auf den privaten Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist pro volle 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste a) oder b) sowie drei Sträucher der Artenliste c) zu pflanzen.
- B.2.10.2. Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten und zu unterhalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten oder gekiesten Steingärten und großflächigen (≥ 10 m²) Pflasterflächen ist hierbei unzulässig.
- B.2.10.3. Für die zeichnerisch und textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodendraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Grau-Pappel	Populus canescens
Zitter-Pappel	Populus tremula
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Wildapfel	Malus communis

Traubeneiche	Quercus petrea
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Obstgehölze als Hochstamm	
c) Sträucher	
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Besenginster	Cytisus scorpiarius
Sanddorn	Hippophae rhamnoides
Liguster	Ligustrum vulgare
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus communis
Späte Traubenkirsche	Prunus serotina
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Büschel-Rose	Rosa multiflora
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wildbrombeere	Rubus fruticosus
Öhrchenweide	Salix aurita
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Mehlbeere	Sorbus intermedia
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm.

Sträucher:

2 mal verpflanzt, Höhe mindestens 60 bis 100 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag
versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare
Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen
und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Abweichung von Baumstandorten

Von den Standorten der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens eine Pflanzperiode nach Nutzungsaufnahme des Wohngebäudes umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen 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.

Wasserversickerung

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

B.2.11. Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen

B.2.11.1. Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind als senkrechte Holzlatten- oder Metallstabgitter-/mattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,20 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenhinterkante zulässig. Maschendrahtzäune, Betonwände, gemauerte Einfriedungen, Gabionenzäune und sonstige vollflächige Einfriedungen (materialunabhängig) sind als Einfriedung gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Sockel bis zu einer maximalen Höhe von 10 cm zulässig. Sonst sind keine Sockel zulässig.

Die Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zu öffentlichen Grünflächen sowie zu benachbarten privaten Baugrundstücken ist als Maschendrahtzaun ohne Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m auszuführen.

Die Vorplätze vor Garagen/Carports sind in einer Tiefe von 5,0 m ab Straßenhinterkante nicht einzufrieden und von Bebauung freizuhalten.

- B.2.11.2. Aufschüttungen und Abgrabungen über 100 cm Höhe bzw. Tiefe, jeweils bezogen auf das natürlich anstehende Geländeniveau, sind auf den privaten Baugrundstücken generell unzulässig.

B.2.12. Niederschlagswasserbeseitigung

- B.2.12.1. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/Hangwasser ist auf den privaten Grundstücken vor Ort über die belebte Bodenzone oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TREN GW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

- B.2.12.2. Im Übrigen gilt die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung („Entwässerungssatzung“) der Gemeinde Türkenfeld in der jeweils gültigen Fassung.

B.2.13. Sonstige Festsetzungen

- B.2.13.1. Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Neubauten im Änderungsgebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.
- B.2.13.2. Werbeanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig. Dies gilt nicht für Schilder, die auf Beruf oder Gewerbe im Sinne des § 13 BauNVO bzw. auf zulässige Nutzungen gemäß Kapitel B.2.1. hinweisen. Diese sind am Ort der Berufs- oder Gewerbeausübung nur in den Erdgeschosszonen, d. h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses, mit einer Ansichtsfläche von maximal 0,50 m² je Gebäude zulässig.

B.3. Schlussbestimmungen

B.3.1. Änderung rechtsverbindlicher Bebauungspläne

Mit Inkrafttreten der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ wird der seit 29.10.1993 rechtsverbindliche Bebauungsplan für das Gebiet „Kreuzstraße“ sowie die ebenfalls bereits rechtsverbindliche 1. und 2. Änderung hierzu, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ liegen, geändert und insoweit unwirksam.

B.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).

B.3.3. In-Kraft-Treten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

B.4. Textliche Hinweise

B.4.1. Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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 aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von 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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

B.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.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Fürstenfeldbruck ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

B.4.3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von im Umfeld des Änderungsgebietes liegenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke und / oder Anwesen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B: während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

B.4.4. Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und

Schichtenwasser sowie gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

B.4.5. Bauwasserhaltung und wild abfließendes Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Fürstfeldbruck erforderlich.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen 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.

B.4.6. Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

B.4.7. Abwehrender Brandschutz

B.4.7.1. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zuständigkeit zur Beratung im Bereich des Vorbeugenden Brandschutzes beim Kreisbrandrat in dessen Funktion als Brandschutzdienststelle liegt.

Den Bauherren wird empfohlen bereits frühzeitig die Planung ihres Bauvorhabens mit der Brandschutzdienststelle abzustimmen.

B.4.7.2. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Allgemeinen Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

B.4.7.3. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Wohngebieten im Abstand von ca. 140 m zu situieren.

B.4.7.4. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach

der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

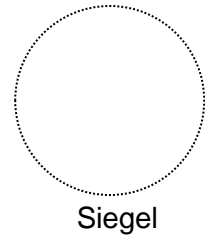
B.4.8 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

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 kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Türkenfeld, bei der auch die 3. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Kreuzstraße“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Türkenfeld, _____

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Emanuel Staffler
Erster Bürgermeister

