

Gemeinde

Türkenfeld

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Am Dorfanger

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Geißl, Dörr

QS: Schwander

Aktenzeichen

TUE 2-49

Plandatum

17.07.2024 (Satzungsbeschluss)
20.03.2024 (2. Entwurf)
20.09.2023 (Entwurf)
29.03.2023 (Vorentwurf)

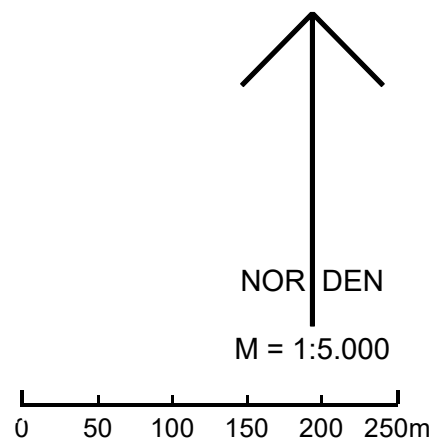
Satzung

Die Gemeinde Türkenfeld erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.



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

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



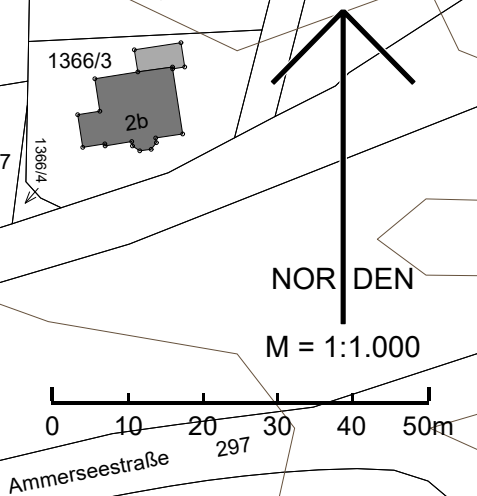


WA 1
WH 6,5
FH 10,7
o
△
SD

WA 2
WH 9,0
FH 10,7
o
△
SD

WA 3
WH 6,5
FH 10,7
o
△
SD

LII2b
54/53



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

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

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


3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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





3.2 **599,1**
 Höhenkote in Meter über Normalhöhen-Null (unterer Bezugspunkt für die Bemessung der max. zulässigen Wandhöhe), z.B. 599,1 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170)).

3.3 **WH 6,5** 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.


3.4 **FH 10,7** maximal zulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 10,7 m
Die Firsthöhe wird gemessen vom festgesetzten unteren Höhenbezugspunkt bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut.





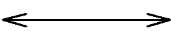
- 3.5 Der Erdgeschoss-Fertigfußboden liegt max. 0,5 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt.
- 3.6 Aufschüttungen sind max. bis zum Höhenbezugspunkt nach A 3.2 zulässig. Abgrabungen über das bisher bestehende Gelände sind nicht zulässig.
- 3.7 Stützmauern sind bis zu 0,5 m über der tatsächlichen Geländeoberfläche zulässig. Stützmauern zur öffentlichen Erschließungsfläche sowie zur öffentlichen Grünfläche sind unzulässig.
- 3.8 Die Stützmauern sind in Natursteinmaterial auszubilden.
- 3.9 Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des jeweiligen Baugrundstücks an die Höhen der öffentlichen Erschließungsfläche angeglichen werden.
- 3.10 Das Gelände muss an den äußeren Grenzen des Baugebietes an die bisher bestehenden Geländehöhen anschließen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise, Abstandsflächen

- 4.1  Es gilt die offene Bauweise.
- 4.1.1  nur Einzelhäuser zulässig
- 4.1.2  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 4.1.3  Baugrenze
- 4.2 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Außentreppen, Vordächer, Balkone um bis zu 1,5 m, durch Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3 m überschritten werden. Zur Grundstücksgrenze ist ein Mindestabstand von 2 m einzuhalten. Dies gilt nicht für die gemeinsame Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern. Die zulässige Gesamtgrundflächenzahl ist zu beachten.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen




- 5.1  Fläche für Garagen und Carports
Garagen und Carports sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Anstelle von Carports 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.
- 5.3 Garagen müssen mind. einen Abstand von 5 m (Stauraum) zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen. Carports (zweiseitig offene Konstruktion) müssen mind. einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

- 5.4  Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- 5.5 Tiefgaragen und deren Rampen sind im WA 2 innerhalb des Baulandes sowie außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl ist zu beachten.
- 5.5.1 Tiefgaragenrampen sind einzuhausen. Die Wandhöhe beträgt max. 3 m. Die Wandhöhe wird gemessen vom nächstgelegenen 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 Übrigen nur eine Wandhöhe von max. 1,3 m. Sie wird gemessen jeweils senkrecht zur straßenseitigen Außenwand von der Straßenoberkante an der Grundstücksgrenze 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.
- 5.6 Die zulässige Wandhöhe für Garagen und Carports wird mit max. 3,0 m festgesetzt. Sie wird gemessen vom nächstgelegenen Höhenbezugspunkt bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- 6 Flächen für Versorgungsanlagen
- 6.1  Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung mit folgender Zweckbestimmung:
- 6.1.1  Elektrizität
- 6.1.2  Abfall
- 7 Bauliche Gestaltung
- 7.1 **SD** nur symmetrisches Satteldach zulässig
- 7.1.1  festgesetzte Hauptfirstrichtung; der Hauptfirst ist entlang der Gebäudelängsseite anzuordnen.
- 7.1.2 Bei Satteldächern in WA 1 und WA 3 beträgt die Dachneigung 25° bis 38°.




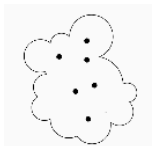

- 7.1.3 Bei Satteldächern in WA 2 beträgt die Dachneigung 15° bis 38°.
- 7.1.4 Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln im Farbton rot, rot-braun oder anthrazit auszuführen. In die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind hiervon ausgenommen.
- 7.1.5 Dachaufbauten sind nur bei Satteldächern ab einer Dachneigung von 32° als Gauben (Schleppgauben oder Giebelgauben) zulässig. Dacheinschnitte und Quergiebel sind unzulässig.
- 7.1.6 Davon abweichend sind Dachaufbauten als außenwandflächenbündige Zwerchgiebel 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 Zwerchgiebelbreite auf B=3,0 m je Einzelzwerchgiebel festgesetzt.
- 7.1.7 Die Breite von Gauben beträgt max. 2,0 m Außenmaß, der Abstand zum Ortgang mind. 3,0 m und untereinander mind. 2,0 m.
- 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 nicht überschreiten.
- 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 Außenwand eingerückt sind.
- 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 Dachbegrünung auszuführen.
- 7.2 Doppelhäuser in WA 1 und WA 3 sind profilgleich ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.
- 7.3 In WA 2 sind alle Hauptgebäude innerhalb eines Baufensters mit der gleichen Dachneigung 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.
- 7.5 Bei Doppelhäusern ist zwischen Terrassen eine Sichtschutzwand mit einer Länge von max. 4 m und einer Höhe von max. 2 m zulässig.
- 8 Einfriedungen**
- 8.1.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von 15 cm auszuführen.


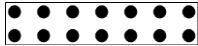
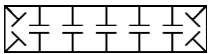
- 8.1.2 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,20 m über dem hergestellten Gelände nicht überschreiten.
- 8.1.3 Geschlossene Einfriedungen aus Kunststoff, Mauer-, Bretter- oder Plattenwerk, Gabionen sowie Einfriedungen aus Kunststein, Kunststoffstäben, Stacheldraht oder Rohrmatten sind unzulässig. Diese dürfen auch hinter Einfriedungen nicht aufgestellt werden.
- 8.1.4 Heckenpflanzungen (lebende Zäune) sind nur in standortgerechten und stadtklima-verträglichen Gehölzen zulässig. Grenzständige Heckenpflanzungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang der Erschließungsstraßen sind als Gehölzpflanzungen ausschließlich freiwachsende Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

9 Verkehrsflächen

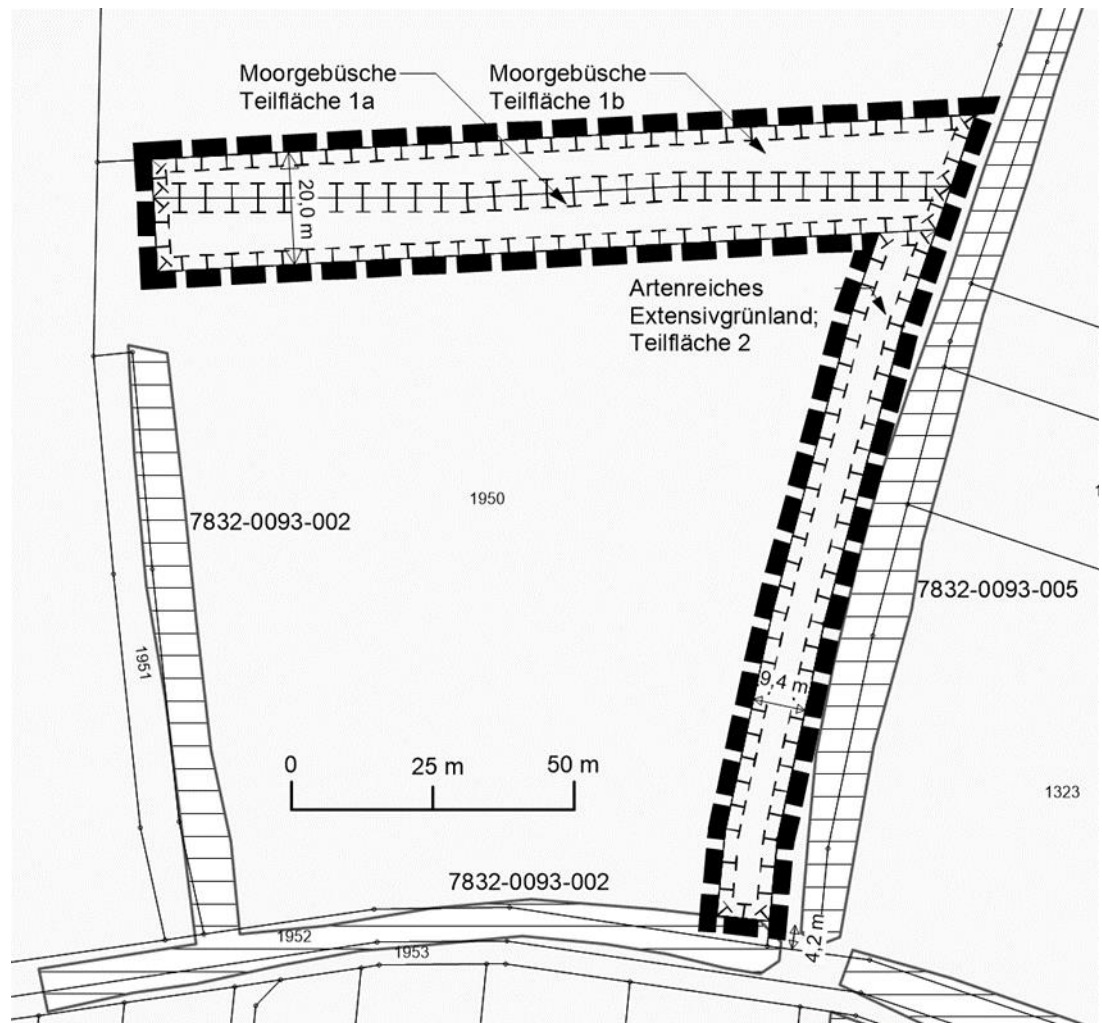
- 9.1  Straßenbegrenzungslinie
- 9.2  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
- 9.3  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Öffentlichkeit und Rettungsdiensten zu belastende Fläche.
- 9.4 Für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Fußwege sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

10 Grünordnung

- 10.1  öffentliche Grünfläche mit folgender Zweckbestimmung:
- 10.1.1  Spielplatz
nach DIN 18034 für Altersgruppe bis 12 Jahre. Die Verwendung giftiger Gehölze ist unzulässig. Die Anordnung einer Fläche für Wendemöglichkeiten für Krankenwagen ist zulässig. Diese ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen und mit Rasengittersteinen auszuführen.
- 10.2  private Grünfläche; Nebenanlagen, die der angrenzenden Wohnnutzung oder der Bewirtschaftung der Gartengrundstücke dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig.
- 10.3  Erhalt bestehender Gehölze; Pflege und Ersatz bei Verlust
- 10.4  zu pflanzender, standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung.

- Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m abweichen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.
- 10.5  zu pflanzender, standortgerechter, heimischer Laubbaum I. oder II. Ordnung
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 2 m abweichen.
Mindestpflanzqualität: Hochstämme, mindestens viermal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 20 bis 25 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe.
- 10.6  Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- 10.7 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und zu bepflanzen sowie gärtnerisch zu gestalten (Verbot von Stein- oder Schotterflächen zur Gartengestaltung).
- 10.8 Je vollendeter 250 m² Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum II. oder III. Ordnung zu pflanzen. Innerhalb des Baugrundstückes ist ein Pflanzabstand von mindestens 6 m zwischen den Gehölzen einzuhalten. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe. Alternativ ist je vollendeter 250 m² Baugrundstücksfläche ein Obstbaum regionaltypischer Sorte in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen. Zeichnerisch festgesetzte Bäume sind anzurechnen.
- 10.9 Öffnungslose Fassaden von Nebengebäuden sind mit Klettergehölzen zu begrünen.
- 10.10 Die durchwurzelbare Bodenüberdeckung von Tiefgaragenflächen und sonstigen Geländeunterbauungen muss mind. 80 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind versiegelte Flächen, z.B. Zuwegungen oder Terrassen.
- 10.11 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 11 Natur- und Artenschutz
- 11.1  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 11.2 Die Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche des Flurstücks 1950 der Gemarkung Türkenfeld wird den Eingriffs-Flurstücken 1358/6 (Teilfläche) und 1375 der Gemarkung Türkenfeld zugeordnet.

11.3 Festlegung des Umgriffs der Ausgleichsfläche auf Teilfläche des Flurstücks 1950 der Gemarkung Türkenfeld:



11.4 Teilfläche 1

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

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

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

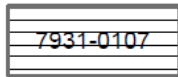
11.5 Teilfläche 2:

Die Fläche ist zu striegeln und mit autochthonem Saatgut für artenreiches Extensivgrünland 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.

12 Bemaßung

12.1  Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahme

1.1  gesetzlich geschütztes Biotop mit Nr. gemäß Flachlandbiotopkartierung


C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze



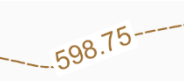
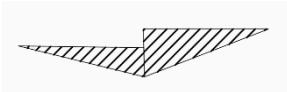

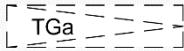

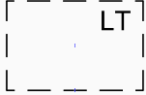


3  zu entfernende Grundstücksgrenze

4 454 Flurstücksnummer, z.B. 454

5  vorgeschlagenes Baugrundstück mit Nummerierung, z.B. Baugrundstück Nr. 4

6 Nutzungsschablone

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

- 6.1 4.1 Nummerierung Baufenster WA 2, z.B. Baufenster 4.1
- 7  Rechter Winkel (90°)
- 8  bestehende Bebauung mit Hausnummer, z.B. Hausnummer 24
- 9  Höhenlinien natürliches Gelände, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 598,75 m ü. NHN
- 10  freizuhaltende Sichtfelder
Die Sichtfelder sind in einer Höhe von 0,8 m bis 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.
- 11  Vorgeschlagene Bebauung (Hauptbaukörper)
- 12  Vorschlag Situierung Tiefgaragenrampe
- 13  Mögliche Bewegungsfläche Feuerwehr
- 14  Vorschlag Situierung Löschwassertank
- 15  Höhenkote Oberkante Planstraße in Meter über Normalhöhen-Null, z.B. 599,4 m ü. NHN (Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN2016 (Statuszahl 170))
- 16  Zufahrtmöglichkeit Baugrundstücke

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

- Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen – Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS – (aktueller Stand derzeit vom 07.02.2008)
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (aktueller Stand derzeit vom 01.02.2021). Die Abstandsflächen werden gemessen von der herzustellenden Geländeoberfläche, die der Straßenoberkante der Erschließungsstraße entspricht (mit den zulässigen Abweichungen).

18 Grünordnung

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, 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 Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.

18.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Pyrus pyraeaster (Wild-Birne)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Carpinus betulus (Hainbuche)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Salix caprea (Sal-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

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.


19.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen


Für die Beleuchtung der Freiflächen und Straßenräume sollen nur Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin (z.B. LED oder Natriumdampflampen) verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtengehäuse, FCO). Die Leuchtengehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

20 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, entsprechend dem jeweiligen maßgeblichen Lärmpegel und der Raumnutzung aufweisen. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen müssen beim Nachweis des erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile mitberücksichtigt werden.

20.2 An den in der Planzeichnung folgendermaßen gekennzeichneten Bereichen zum 1. und 2. Obergeschoss müssen Räume, die überwiegend zum Schlafen (Schlaf- und 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.

20.2.1  Empfehlung von Maßnahmen für schutzbedürftige Räume ab 1. OG

20.2.2  Empfehlung von Maßnahmen für schutzbedürftige Räume ab 2. OG

20.3 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es ist auf den Einbau lärmarmen Geräte zu achten. Der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten muss in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und darf am Immissionsort nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Für die überschlägige Prüfung der schalltechnischen Verträglichkeit einer Luft-Wärmepumpe wird der Schallrechner des Bundesverbands Wärmepumpe e.V. empfohlen (<https://www.waermepumpe.de/schallrechner/>).

- 20.4 Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke“ und die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Beide Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt.
- 21 Grundwasser
- Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.
- 22 Löschwasser
- Unabhängig vom ermittelten Druck der Wasserleitung wird darauf hingewiesen, dass 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 vorzuhalten.
- 23 Solaranlagen
- 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.
- 24 Landwirtschaft
- 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.
- 24.2 Während der Bauphase darf es zu keiner Behinderung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betriebe kommen.
- 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 sind auszugleichen.
- 25 Emissionen Kirche
- Die Emissionen, die von der Kirche ausgehen (überwiegend Glockengeläut), sind

von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

26 Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

27 Erschließung

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

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

27.3 Niederschlagswasser

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.

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

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft 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.

28 Brandschutz

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

29 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

30 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
- Gemeinde Türkenfeld, Schloßweg 2, 82299 Türkenfeld, Tel. 08193/9307-0 gemeinde@tuerkenfeld.de

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 04/2022. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

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

Planfertiger München, den

.....
PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Türkenfeld, den

.....
Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 20.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans 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.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung über den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2023 hat in der Zeit vom 18.04.2023 bis 22.05.2023 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 im Internet veröffentlicht.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.09.2023 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2023 bis 06.11.2023 eingeholt.
6. 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 Änderung 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.
7. Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.03.2024 wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 geänderten Teilen abgegeben werden können.
8. Die Gemeinde Türkenfeld hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.07.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 17.07.2024 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Türkenfeld, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

9. Ausgefertigt

Türkenfeld, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Emanuel Staffler

10. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Türkenfeld, den

(Siegel)

Erster Bürgermeister Emanuel Staffler