

GEMEINDE JESENWANG
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan Feldstraße mit integrierter Grünordnung



PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
Auto: 0172 - 27 37 57 3

Jesenwang, den 03.09.1998

J. Wieser
1. Bürgermeister



Schondorf, den 03.12.1998
ergänzt und berichtigt gemäß
Schreiben des Landratsamtes
Fürstenfeldbruck v. 19.03.1998
am 31.03.1998

Th. J. Eckardt
Architekt Dipl.-Ing.

Poststraße

Bestandteile des Bebauungsplanes

- A Satzung
- B₁ Plan 1:1000
- B₂ Festsetzungen durch Planzeichen
- C Festsetzungen durch Text
- D Hinweise
- E Verfahrenshinweise, Siegel
- F Begründung

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Jesenwang erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), Art. 98 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 26. April 1994 (GVBl. S. 251) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

GEMEINDE JESENWANG
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REG. BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan Feldstraße mit integrierter Grünordnung



Norden
M 1:1000

PLANUNGSBÜRO
Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
Auto: 0172 - 27 37 57 3

Schondorf, den 28.08.1996
geändert: 24.03.1997
14.07.1997
08.10.1997
03.12.1997

Jesenwang, den

12.08.1998

Th. J. Eckardt

Th. J. Eckardt

BBPL Jsw Feldstr. / 03.12.1997

Poststraße



B₂

Festsetzung durch Planzeichen

WA

allgemeines Wohngebiet

ID

Zahl der Geschosse,
Dachgeschoß als Vollgeschoß zwingend

II

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, Dach-
geschoß nur als Nicht-Vollgeschoß zulässig

E

offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig

ED

offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig

0,35

Geschoßflächenzahl (GFZ)

0,18

Grundflächenzahl (GRZ)



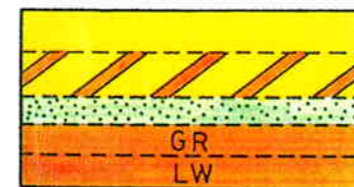
Baugrenze

Ga

Flächen für Garagen

7,5

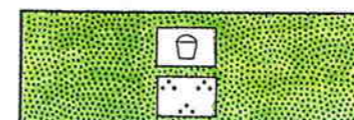
Maßangabe in Metern



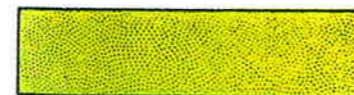
öffentliche Verkehrsflächen:
Straßenverkehrsfläche
verkehrsberuhigte Zone
Verkehrsgrünfläche
Geh- und Radweg
Landwirtschaftlicher Fahrweg



Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



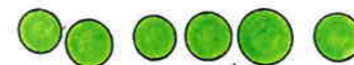
öffentliche Grünfläche:
Kinderspielplatz
Parkanlage



Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung);
diese sind bei der GRZ- und GFZ-Berechnung
nicht mitzurechnen



Ein- und Ausfahrtsrichtung



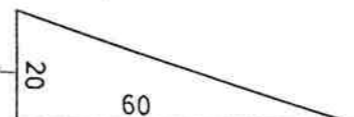
Bäume zu pflanzen

SD

Satteldach, Dachneigung bei ID 37° - 43°,
bei II 30° - 35°



Firstrichtung der Hauptgebäude



Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

B₂

Festsetzung durch Planzeichen

WA

allgemeines Wohngebiet



Zahl der Geschosse,
Dachgeschoß als Vollgeschoß zwingend

II

Zahl der Geschosse als Höchstgrenze, Dach-
geschoß nur als Nicht-Vollgeschoß zulässig



offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppel-
häuser zulässig



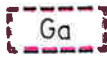
Geschoßflächenzahl (GFZ)

0,18

Grundflächenzahl (GRZ)



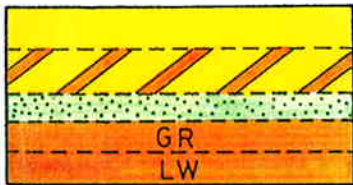
Baugrenze



Flächen für Garagen



Maßangabe in Metern



öffentliche Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche

verkehrsberuhigte Zone

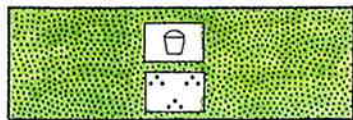
Verkehrsgrünfläche

Geh- und Radweg

Landwirtschaftlicher Fahrweg



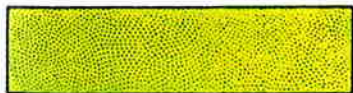
Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung
sonstiger Verkehrsflächen



öffentliche Grünfläche:

Kinderspielplatz

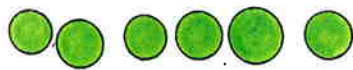
Parkanlage



Private Grünfläche (Ortsrandeingrünung);
diese sind bei der GRZ- und GFZ-Berechnung
nicht mitzurechnen



Ein- und Ausfahrtsrichtung



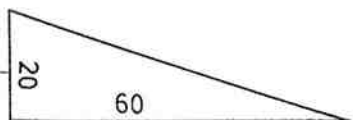
Bäume zu pflanzen

SD

Satteldach, Dachneigung bei ID 37° - 43°,
bei II 30° - 35°



Firstrichtung der Hauptgebäude



Sichtdreieck mit Maßangabe in Metern



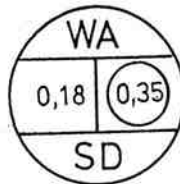
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:



Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung 37° - 43°



allgemeines Wohngebiet

Geschoßflächenzahl (GFZ)

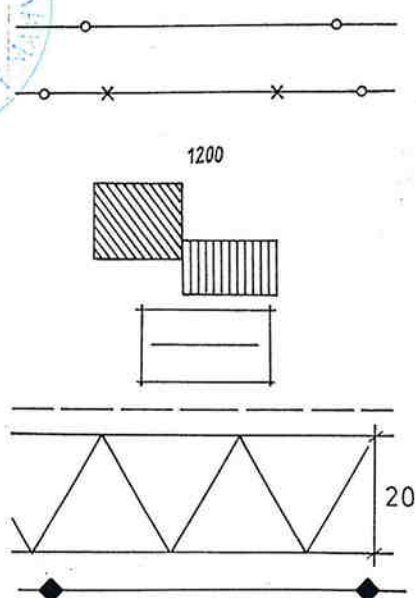
C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. Bei der Ermittlung der Geschößflächen bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Ziff. 3 BauNVO).
3. Flächen von Aufenthaltsräumen einschl. des Treppenraumes und der Umfassungswände sind in Nichtvollgeschossen nach § 20 (3) 2 BauNVO mitzurechnen.
4. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
5. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BauBO sind einzuhalten.
6. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
7. Bei den nördlichsten Gebäuden dürfen Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nicht auf die straßenzugewandte Seite der Staatsstraße St 2054 orientiert werden.
8. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Verhältnis von mindestens 3:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
9. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortsgang und Traufe nicht überschreiten. Überdachungen von Garagenvorplätzen und Terrassen sind zulässig.
Die Dachgauben sollen nicht breiter sein als die darunterliegenden Fenster und dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
10. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
11. Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
Fenster und Türen sind nur in Holz zulässig.
12. Loggien und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.
Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.
13. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 0,75 m gemessen von Obèrkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand. Bei zweigeschossigen Gebäuden (II ID) ist nur ein konstruktiver Kniestock bis 15 cm zulässig.
14. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Straßenoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.

Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhe des vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen.

15. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,0 m Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,1 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind sockellose grüne Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.
16. Für je 250 qm Fläche des Baugrundstückes sind an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 2 x verpflanzt). Die im Plan eingetragenen zu pflanzenden Bäume werden angerechnet, je Haus ist jedoch mindestens ein „Hausbaum“ vorzusehen, dessen Standort sich im unmittelbaren Bereich der Straßenverkehrsfläche zu befinden hat.
17. Zugelassen sind alle heimischen Gehölze wie z.B. Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, Buche, Berg-Spitzahorn, Eiche, Linde, Esche. Nicht zugelassen sind jedoch fremdländische Arten wie z.B. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen). Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
18. Die Grünflächen am Ortsrand sind mit heimischen Bäumen (je 50 qm 1 Baum) und Sträuchern (je 5 qm 1 Strauch) zu bepflanzen.
- Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Acer plantanoides / Spitzahorn; | Liguster; |
| Sorbus ancuparia / Eberesche; | Weißdorn; |
| Pirus / Waldbirne; | Salix purpurea / Weide; |
| Corylus avellane / Hasel; | Rosa canina / Rose; |
| Euonymus europaea / Pfaffenhütchen; | Cornus sanguinea / Hartriegel; |
| Prunus spinosa / Schlehe. | |
19. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
20. Die nach dem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Oberflächenbefestigungen und Einfriedungen sind in einem Freiflächengestaltungsplan mit dem Bauantrag nachzuweisen und bis zur Bekanntgabe der Fertigstellung der Gebäude auszuführen. Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.
21. Im Bereich von Sichtdreiecken sind die Grundstücke über 1 m Höhe hinaus von Bepflanzung und etwaiger sonstiger Lagerung freizuhalten; ausgenommen Bäume mit einem Kronansatz ab 3 m über Oberkante Straße.

D HINWEISE



Grundstücksgrenze

entfallende Grundstücksgrenze

Flurstücksnummer z.B. 1200

bestehendes Hauptgebäude

bzw. Nebengebäude

Vorschlag für die Baukörperstellung

Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

Anbauverbotszone mit Maßangabe
in Metern

20 kV Freileitung
mit Sicherheitsabstand von 3 m

Bauanträge im Bereich der Freileitung sind den Stadtwerken Fürstenfeldbruck vorzulegen.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege sofort zu verständigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).

Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.

Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden. Das Regenwasser sollte zur Verringerung des Wasserverbrauchs genutzt werden.

Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage angeschlossen sein.

Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erteilt werden.

Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlage zu versickern.