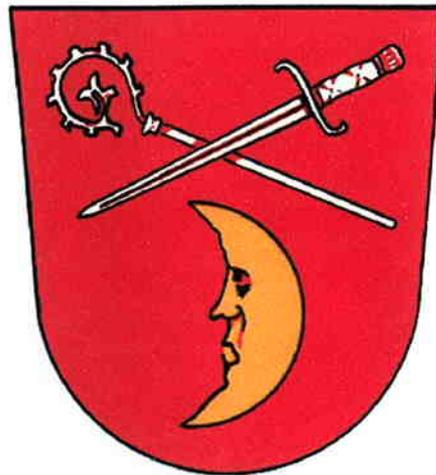


1
GEMEINDE JESENWANG
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

B E B A U U N G S P L A N
J A H N S T R. / S t 2 0 5 4
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 27.11.2002

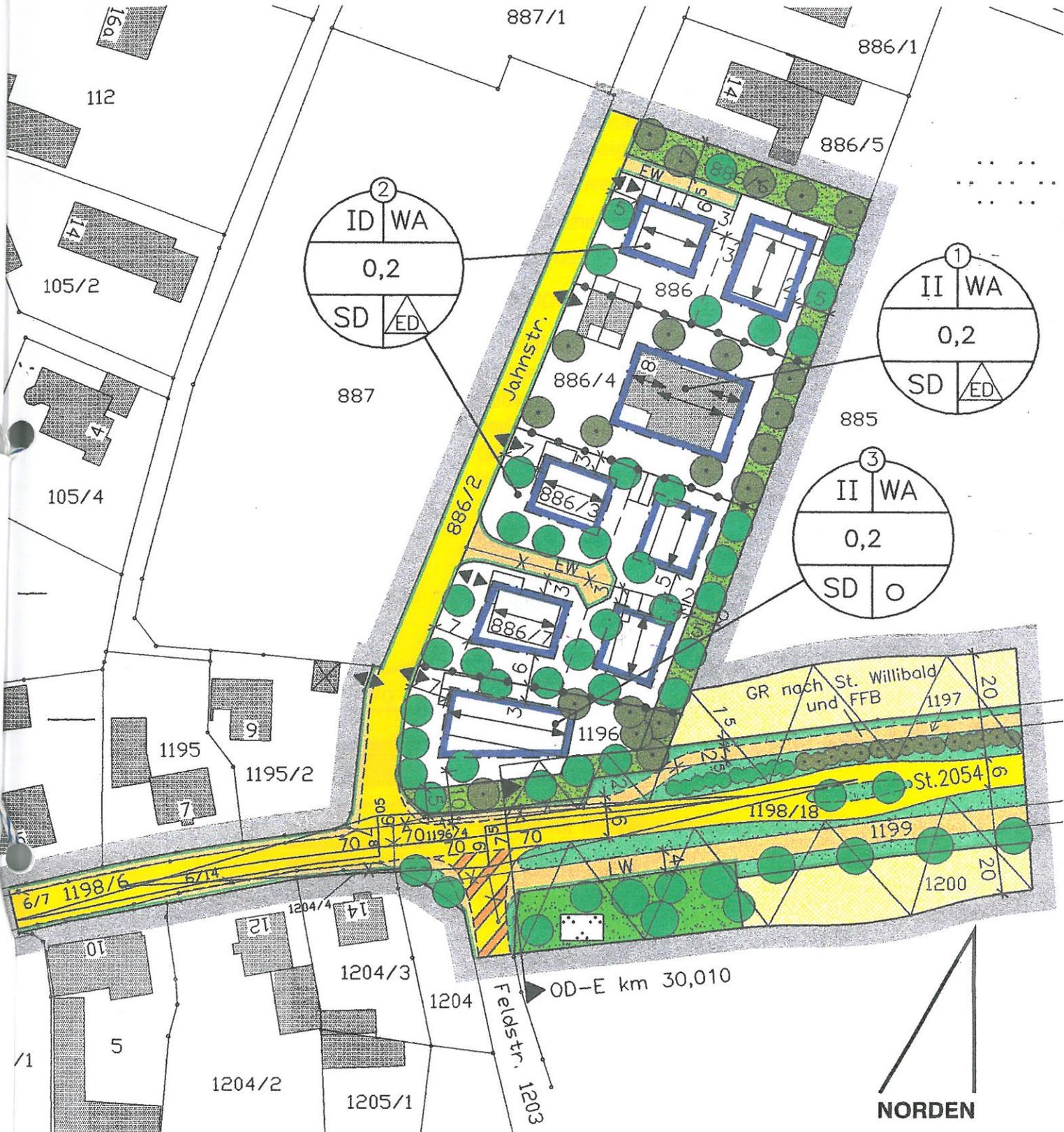
Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
A	Satzungstext	2
B ₁	Planzeichnung 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Textliche Hinweise	9
E	Verfahrenshinweise, Siegel	10
F	Begründung	11
Anlage 1:	Fassaden mit Überschreitung der Immissionspegel	17
Anlage 2:	Festsetzung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen	18
Anlage 3:	Schalltechnische Untersuchung vom 16.09.2002	19 ff

A SATZUNGSTEXT

Präambel

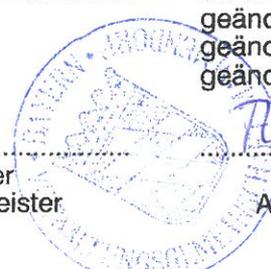
Die Gemeinde Jesenwang erlässt gemäß § 1, § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches 1998 - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 08 1998 (GVBl. S. 796), Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Verordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

B, Planzeichnung M 1:1000



Jesenwang, den 16.12.02

J. Wieser
 J. Wieser
 1. Bürgermeister



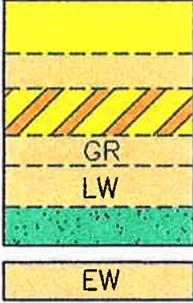
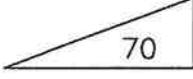
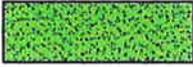
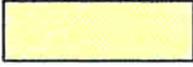
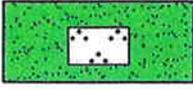
Schondorf, den 05.03.2002
 geändert: 19.09.2002
 geändert: 09.10.2002
 geändert: 27.11.2002

Th. J. Eckardt
 Th. J. Eckardt
 Architekt Dipl. Ing.

PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
 Landsberger Straße 80
 86938 Schondorf a.A.
 Telefon: 08192 - 246
 Telefax: 08192 - 297

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen

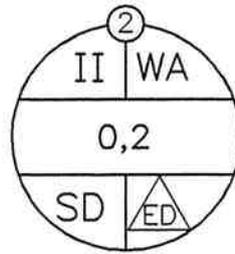
WA	allgemeines Wohngebiet
ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppel- häuser zulässig
○	offene Bauweise
0,2	Grundflächenzahl (GRZ)
	Baugrenze
	Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
	öffentliche Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Fußweg verkehrsberuhigte Zone Geh- und Radweg landwirtschaftlicher Fahrweg Verkehrsrünfläche öffentl. rechtl. Eigentümerweg
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Ein- und Ausfahrt
	Begrenzung von Sichtflächen mit Maßangabe in Metern, z. B. 70 m
	Private Grünfläche (s. Ziffer C 2.): Ortsrandeingrünung
	Fläche für die Landwirtschaft: Acker
	öffentliche Grünfläche: Park
	Bäume zu pflanzen
	Bäume zu erhalten
	Feldhecke zu pflanzen
	Feldhecke zu erhalten
SD	Satteldach, Dachneigung 35° - 43°
	Firstrichtung des Hauptgebäudes
	Grenze unterschiedlicher Nutzung
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z. B. Zahl der Geschosse
als Höchstgrenze

z. B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung 35° - 43°



z. B. Nr. 2 des Baugebietes

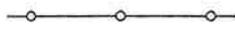
z. B. allgemeines Wohngebiet

z.B. offene Bauweise
nur Einzel- oder
Doppelhäuser zulässig

B₃ Hinweise durch Planzeichen

886

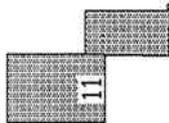
Flurstücksnummer, z. B. 886



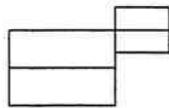
Grundstücksgrenze



entfallende Grundstücksgrenze



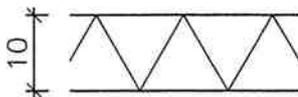
bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude



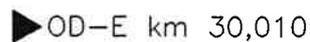
Vorschlag für die Baukörperstellung



Vorschlag für die Teilung von Grundstücken



Anbauverbotszone mit Maßangabe in Metern,
z. B. 10 m



Ortsdurchfahrtsgrenze (St 2054)

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 Grundflächen bleiben die Flächen nach (§ 19 (4) BauNVO (Garagen, Nebengebäude, Zufahrten und dgl.) unberücksichtigt. Die privaten Grünflächen zählen nach Art. 5 (1) Satz 1 BayBO zur Grundstücksfläche.
3. Garagen und Nebengebäude sind außer in den privaten Grünflächen überall zulässig. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze inkl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
4. Je Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten, je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig.
5. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
6. Schallschutzmaßnahmen für Fassaden und Grundrissgestaltung:
 - 6.1 Bei Gebäuden, bei denen die schalltechnischen Orientierungswerte überschritten werden, sind die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern grundsätzlich auf der lärmabgewandten Seite anzuordnen. Diese sind in Anlage 1 Ziffer 1. dargestellt.
 - 6.2 Andernfalls müssen Fenster der Schallschutzklasse in Abhängigkeit von der Raumnutzung und -größe und den in Anlage 2 festgesetzten Bauschalldämmmass R_w eingebaut werden.
 - 6.3 Bei Fassaden mit einem Immissionspegel von über 50 dB(A) nachts sind die Fenster von schutzbedürftigen Räumen nur mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zulässig. Alternativ dazu können schallabsorbierende Vorbauten errichtet werden. Diese Fassaden sind in Anlage 1 Ziffer 2. gekennzeichnet.
 - 6.4 Die Fassaden an denen passive Schallschutzmaßnahmen für die Bauteile erforderlich werden, sind in Anlage 2 aufgeführt.
7. Die Baukörper sind nur rechteckig in einem Längen- Breitenverhältnis von mindestens 5:4 und ohne wesentliche „Vor- und Rücksprünge“ zu planen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
 - 7.1 Beim Bau von Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung, -eindeckung und Firsthöhe aufweisen.
8. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortgang und Traufe nicht überschreiten. Überdachungen von Garagenvorplätzen und Terrassen sind zulässig. Die Dachgauben sollen nicht breiter sein als die darunter liegenden Fenster und dürfen eine Breite von 1,40 m nicht überschreiten.

18. Stellplätze und Garagenzufahrten sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
19. 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.
20. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Zäune, Stapel und Haufen sowie Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art oder mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände weder angelegt noch errichtet werden, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Auch genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze, die diese Höhe überschreiten sind unzulässig. Ebenso wenig dürfen Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, soweit sich diese mehr als 0,8 m über die Fahrbahnebene erheben. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.
21. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird. Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn eine Zustimmung des Straßenbauamtes vorliegt.
22. Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2054 sind unzulässig.
23. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Umgriff alle früher festgesetzten Bebauungspläne.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
2. Zur Vermeidung von Müll sollten Komposthaufen angelegt werden.
3. Bäume dürfen auf freier Strecke nur mit einem Mindestabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße 2054 gepflanzt werden. Sonstige Anpflanzungen entlang der St 2054 sind im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt München vorzunehmen.
4. Die neuen Gebäude im Bebauungsplangebiet befinden sich im maßgeblichen Einflussbereich der Staatsstraße 2054.
Die Emission durch den Straßenverkehrslärm wurden nach der Richtlinie für Lärmschutz an Straßen, RLS-90 [2], berechnet. Grundlage der Untersuchung sind Verkehrszahlen aus dem Verkehrsmengenatlas Bayern von 2000, die für die Prognose mit einem zehnprozentigen Zuschlag versehen wurden. In der nachfolgenden Tabelle ist der aus den Verkehrszahlen resultierende Emissionspegel in 25 m Entfernung aufgeführt.

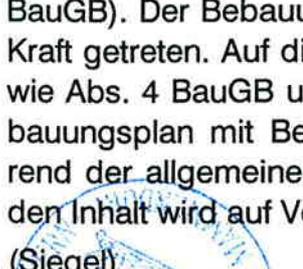
Emissionspegel $L_{m,E}$ durch den Straßenverkehr (Prognose)

Straße	DTV	LKW - Anteil Tag/Nacht	Geschwindigkeit in km/h	$L_{m,E}$ -Tag	$L_{m,E}$ - Nacht
Staatsstraße 2054	8.885	5,6% / 11,8%	50	63,0	52,8

Wegen der Immissionen wird auf die textlichen Festsetzungen (Ziffer C 6.) in Verbindung mit den Anlage 1 und 2, den Ausführungen in der Begründung (Ziffer F 5. und 6.) sowie auf die Anlage 3 (schalltechnische Untersuchung) verwiesen.

5. Die im Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv bewirtschaftet. Auf die angrenzende Bebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen einwirken.
6. Bepflanzungen entlang des östlichen Ortsrandes müssen die gesetzlichen Grenzabstände einhalten (AGBGB).
7. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege sofort zu verständigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Jesenwang hat in der Sitzung vom 31.10.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
(Siegel)  Jesenwang, den 20.12.02
.....
1. Bürgermeister J. Wieser
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 05.04.2002 bis 06.05.2002 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
(Siegel)  Jesenwang, den 20.12.02
.....
1. Bürgermeister J. Wieser
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 25.10.2002 bis 25.11.2002 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Jesenwang öffentlich ausgelegt.
(Siegel)  Jesenwang, den 20.12.02
.....
1. Bürgermeister J. Wieser
4. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.11.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel)  Jesenwang, den 20.12.02
.....
1. Bürgermeister J. Wieser
5. Der Beschluss der Gemeinde Jesenwang über den Bebauungsplan ist am 19.12.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen. Der Bebauungsplan mit Begründung liegt bei der Gemeinde Jesenwang während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.
(Siegel)  Jesenwang, den 20.12.02
.....
1. Bürgermeister J. Wieser