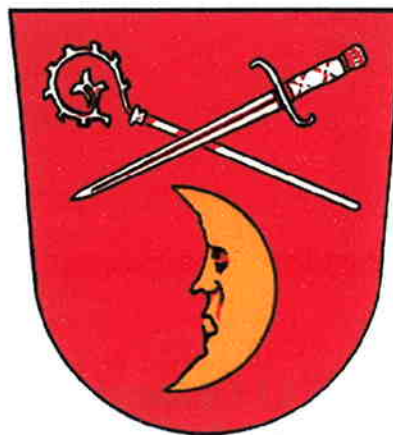


GEMEINDE JESENWANG
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

B E B A U U N G S P L A N
P F A F F E N H O F E N - O S T
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 24.09.2003

Bestandteile des Bebauungsplanes		Seite
Satzungstext		
A	Übersichtsplan aus FNP M 1:5000	3
B ₁	Zeichnung Planbereich 1 M 1:1000	4
B ₂	Zeichnung Planbereich 2 M 1:2000	5
B ₃	Festsetzungen durch Planzeichen	6
B ₄	Hinweise durch Planzeichen	7
C	textliche Festsetzungen	8
D	Textliche Hinweise	10
E	Verfahrenshinweise, Siegel	11
F	Begründung	12
Anlage 1: Abwägung zur naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung		16

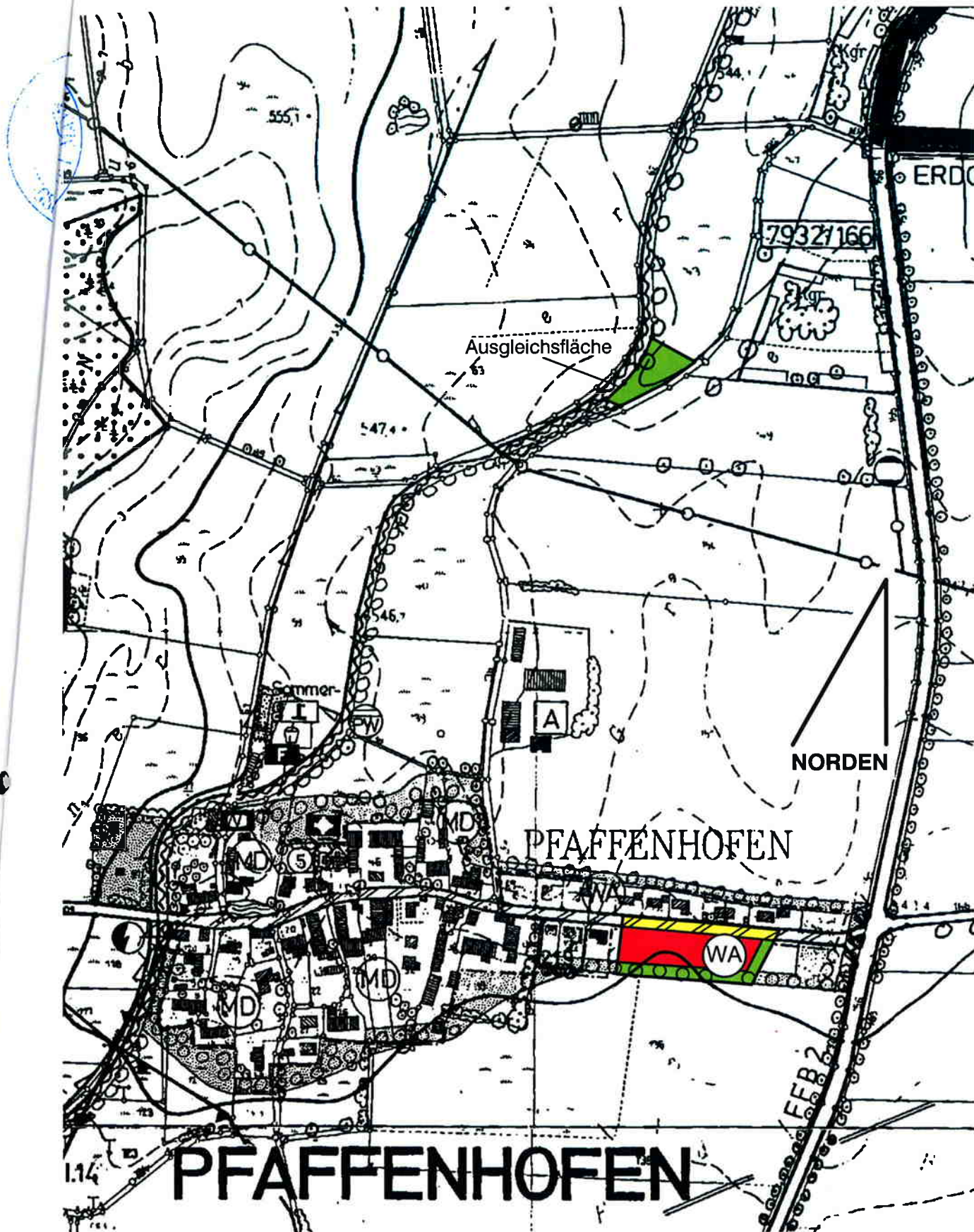
A SATZUNGSTEXT

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**.

A ÜBERSICHTSPLAN M 1:5000

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



BEBAUUNGSPLAN PFAFFENHOFEN-OST MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

B₁ Zeichnung Planbereich 1 M 1:1000



Jesenwang, den 29.09.03

J. Wieser
1. Bürgermeister



Schondorf, den 02.04.2003
geändert: 11.06.2003
geändert: 23.07.2003
geändert: 24.09.2003

Th. J. Eckardt
Architekt Dipl. Ing.

PLANUNGSBÜRO

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

BEBAUUNGSPLAN PFAFFENHOFEN-OST MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

B₂ Zeichnung Planbereich 2 M 1:2000



Jesenwang, den 29.09.03 Schondorf, den 24.09.2003





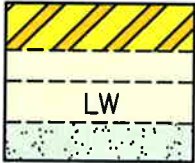


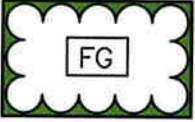

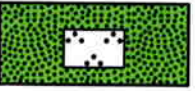
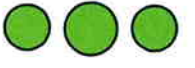



J. Wieser
1. Bürgermeister


Th. J. Eckardt
Architekt Dipl. Ing.

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

BPI Jes. Pfaffenh. - Ost 24.9.03

B₃ Festsetzungen durch Planzeichen

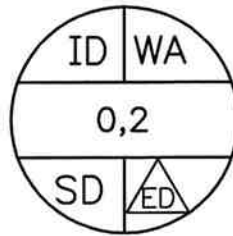
WA	allgemeines Wohngebiet
ID	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
	offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppel- häuser zulässig
0,2	Grundflächenzahl (GRZ) ohne die Flächen nach §19 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze
	Fläche für Garagen und Nebengebäude
	Maßangabe in Metern, z.B. 3 m
	öffentliche Verkehrsflächen: verkehrsberuhigte Zone Gehweg landwirtschaftlicher Fahrweg Verkehrsgrünfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Private Grünfläche (s. Ziffer C 2.): Ortsrandeingrünung
	Ausgleichsfläche: Feldgehölz
	Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	öffentliche Grünfläche: Anger
	Bäume zu pflanzen
SD	Satteldach, Dachneigung 35° - 43°
	Firstrichtung des Hauptgebäudes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z. B. Zahl der Geschosse
als Höchstgrenze

z. B. Grundflächenzahl (GRZ)

Satteldach,
Dachneigung 35° - 43°



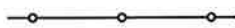
z. B. allgemeines Wohngebiet

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

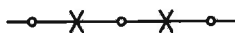
B₄ Hinweise durch Planzeichen

135/2

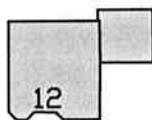
Flurstücksnummer, z. B. 135/2



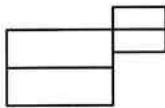
Grundstücksgrenze



entfallende Grundstücksgrenze



bestehendes Haupt- bzw. Nebengebäude



Vorschlag für die Baukörperstellung



Vorschlag für die Teilung von Grundstücken

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO festgesetzt.
2. In der festgesetzten Grundflächenzahl sind die Flächen nach (§ 19 (4) BauNVO (Garagen, Nebengebäude, Zufahrten und dgl.) nicht berücksichtigt. Die privaten Grünflächen zählen nach Art. 5 (1) Satz 1 BayBO zur Grundstücksfläche.
3. Garagen und Nebengebäude sind nur in den überbaubaren Flächen 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. Ab einer Grundstücksgröße über 950 m² sind bei Einzel- und Doppelhäusern max. vier Wohneinheiten zulässig.
5. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
6. 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. Beim Bau von Doppelhäusern müssen beide Haushälften die gleiche Dachneigung, -eindeckung und Firsthöhe aufweisen.
8. 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 darunter liegenden Fenster und dürfen eine Breite von 1,50 m nicht überschreiten.
9. Die Dächer sind als Satteldächer auszuführen. Für die Dacheindeckung sind Dachpfannen in ziegelrot bis erdgebundenen Farbtönen zu verwenden.
10. Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
11. Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.
12. Die max. Kniestockhöhe beträgt 0,75 m bzw. 1,0 m beim nordwestlichsten Bauraum gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.
13. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens, gemessen von der fertigen bzw. geplanten Erschließungsstraße, darf 0,30 m nicht überschreiten. Sollte das Baugelände höher liegen als die Erschließungsstraße,

so darf die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens max. 0,30 m über dem höchsten Geländepunkt errichtet werden.

14. Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als senkrechter Lattenzaun mit einer max. Höhe von 1,25 m Oberkante Gehsteig bzw. Straße auszubilden. Sockel sind bis 0,25 m zulässig. Zwischen den Grundstücken sind Maschendrahtzäune bis 1,0 m Höhe zulässig.
15. Für je 200 qm Fläche des Baugrundstückes ist an geeigneter Stelle mindestens ein Laubbaum (standortgerechte heimische Bäume, auch Obstbäume) zu pflanzen (Pflanzgröße 18/20 cm Stammumfang, 3 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.
16. 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. Thuja, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen). Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
17. Die privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) 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: Spitzahorn, Liguster, Eberesche, Weide, Waldbirne, Rose, Hasel, Hartriegel, Schlehe.
18. Auf der Ausgleichsfläche entlang des Erlbaches ist ein 5-reihiges Feldgehölz im Pflanzraster von 1,5 x 2,0 m anzupflanzen, der Baumanteil soll 10% betragen. Die restliche Fläche ist mit min. 20 Stieleichen in unregelmäßigen Abständen von ca. 5 m und mit Sträuchern unterpflanzt an zu legen, Pflanzgröße 8/10, 2 x verpflanzt bzw. , Pflanzgröße 60/100 mit 3 Trieben.
Die Bepflanzung soll in der Pflanzperiode des ersten Jahres nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sein. Folgende Bäume und Sträucher gelten als Anregung für die Bepflanzung: Bäume: Schwarzerle, Esche und Silberweide als Hochstämme, Sträucher: Grau-, Purpur- und Salweide, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball, Schlehe, Schwarzhollunder und Heckenkirsche.
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.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
2. Zur Vermeidung von Müll sollten Komposthaufen angelegt werden.
3. Die östlichen Gebäude im Bebauungsplangebiet befinden sich im Immissionsbereich der Kreisstraße FFB 2. Wegen der Immissionen wird auf die Ausführungen in der Begründung Ziffer F 11 verwiesen.
4. Die im Süden und Osten angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv bewirtschaftet. Auf die angrenzende Bebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen einwirken.
5. Bepflanzungen entlang müssen die gesetzlichen Grenzabstände einhalten (AGBGB).
6. Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage treten, ist das Landesamt für Denkmalpflege sofort zu verständigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).
7. Die Nutzung von Sonnenenergie und eine ökologische Bauweise wird begrüßt.
8. Wegen der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte wird für die beiden östlichsten Gebäude festgelegt, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer nicht auf der straßenzugewandten Seite (Kreisstr. FFB 2) anzuordnen sind.
9. Das Niederschlagswasser soll in Versickerungsanlagen flächenhaft über die belebte Bodenzone abgeleitet werden. Nur in Ausnahmefällen ist eine Versickerung über Rigolen oder Rohrsystemen möglich.
10. Das Baugebiet liegt ca. 400 m nördlich der Platzrunde (Endabflug 25, Abflug 02) des Sonderlandeplatzes Jesenwang. Es ist daher mit Lärmimmissionen, denen nicht abgeholfen werden kann, zu rechnen.

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Jesenwang hat in der Sitzung vom 17.02.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.04.2003 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
(Siegel) Jesenwang, den 06.10.03
.....
1. Bürgermeister J. Wieser
2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB von 22.04.2003 bis 22.05.2003 öffentlich ausgelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.
(Siegel) Jesenwang, den 06.10.03
.....
1. Bürgermeister J. Wieser
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zuletzt vom 08.08.2003 bis 08.09.2003 im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und in der Gemeindekanzlei Jesenwang öffentlich ausgelegt.
(Siegel) Jesenwang, den 06.10.03
.....
1. Bürgermeister J. Wieser
4. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.09.2003 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
(Siegel) Jesenwang, den 06.10.03
.....
1. Bürgermeister J. Wieser
5. Der Beschluss der Gemeinde Jesenwang über den Bebauungsplan ist am 02.10.2003 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 06.10.03
.....
1. Bürgermeister J. Wieser