



Planbezeichnung:

**1. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Pfaffenhofen-Ost“**

umfassend die Fl.Nrn. 135/4 u. 135/5 sowie
Teilflächen der Fl.Nr. 135/19,
Gemarkung Pfaffenhofen

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 28.10.2019
Satzungsfassung (red. geändert): 29.04.2020

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke
- D Planzeichnung (M 1:1000)
- E Begründung

Die Gemeinde


Jesenwang

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - diese Bebauungsplanänderung als


Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Pfaffenhofen-Ost“ i.d.F. vom 24.09.2003 (öffentlich bekannt gemacht am 02.10.2003).
Die nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert fort.



2. Art der baulichen Nutzung

Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.


3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,20 höchstzulässige Grundflächenzahl
Die privaten Grünflächen (Art. 7 BayBO) zählen zur Grundstücksfläche dazu.
- b) I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, hier 1 Vollgeschoss
(Dachgeschoss kein Vollgeschoss)

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.
- b)  Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- c)  Baugrenze
Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.

5. Bauliche Gestaltung

- a) SD Als Dachformen sind bei Wohngebäuden nur Satteldächer zulässig.
Zulässige Dachneigung bei Satteldächern: 35°- 43°
Dachziegel- und -pfannen sind in ziegelrot bis erdgebundenen Farbtönen zulässig.
Zulässige Dachneigung bei begrünten Satteldächern: 14° - 20°
Je Bauraum sind nur eine Dachneigung und eine einheitliche Dachdeckung zu wählen.
- b)  Firstrichtung von Hauptgebäuden
- c) Das bisher festgesetzte Längen- / Breitenverhältnis von mindestens 5 : 4 (C.6.) entfällt.
- d) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

6. Garagen und Stellplätze




-  Fläche für Garagen

Garagen und Nebenanlagen dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

Garagenzufahrten und Stellplätze mit deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u.a.) zu errichten.

Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Hinsichtlich Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ in der gültigen Fassung vom 23.02.2006, geändert durch Satzung vom 04.10.2007, maßgeblich.

7. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  öffentliche Verkehrsfläche - verkehrsberuhigte Zone
- b)  Straßenbegleitgrün
- c)  Straßenbegrenzungslinie

8. Grünordnung

- a)  Ortsrandeingrünung / private Grünfläche

Die Ortsrandeingrünung ist mit heimischen Bäumen (je 50 m² ein Baum) und heimischen Sträuchern (je 5 m² ein Strauch) zu bepflanzen

- b) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 200 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder zwei Obstbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

- c) Art und Größe standortgerechter und heimischer Gehölze:

- vorgeschlagene Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Ulmus carpinifolia	Feldulme

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 18 - 20 cm

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

- vorgeschlagene Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa i.S.	Wildrosen
Viburnum lantana	Schneeball

- d)  zu pflanzende Bäume, siehe Festsetzung A.8.b)
(ohne Standortfestsetzung)

9. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

10. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Baugrundstücken unterirdisch zu verlegen.

11. Vermaßung / Höhenkoten



Maßangabe in Metern; z.B. 5,00 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

135/4



Flurstücksnummer; z.B. 135/4

bestehende Flurstücksgrenzen

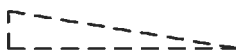
2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

3. Verkehrsflächen



Sichtdreieck - Ortsstraße / Dorfstraße
(gemäß RASt - Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen,
Vzul 30 km/h)

4. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.
Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Abwasserzweckverband Obere Maisach im Mischsystem.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

- d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Fürstenfeldbruck zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

5. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

6. Immissionsschutz

- a) Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Zu den ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen gehören auch der Viehtrieb, die Weidehaltung von Tieren und der Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen.
- b) Das Planungsgebiet befindet sich ca. 400 m nördlich der Platzrunde des Sonderlandeplatzes Jesenwang (Endabflug 25, Abflug 02). Es ist daher mit Lärmimmissionen, denen nicht abgeholfen werden kann, zu rechnen.

7. Denkmalschutz


Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Jesenwang, den 02. Juni 2020


Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister



Utting, den 18.05.2020


Silke Drexler - Büro stadundland
Planfertigerin



C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.01.2018 sowie vom 16.01.2019 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhofen-Ost“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 05.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB während der Zeit vom 13.02.2020 mit 18.03.2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 28.10.2019 unterrichten.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.02.2020 mit 18.03.2020 beteiligt.
3. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.04.2020 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 29.04.2020 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



Jesenwang, den **04. Juni 2020**

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

4. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am **03. Juni 2020** ortsüblich bekannt gemacht.
Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **03. Juni 2020** auf Dauer im Rathaus Mammendorf, Augsburg Str. 12 sowie in der Gemeinde Jesenwang, Kirchstr. 12, 82287 Jesenwang während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.
Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



Jesenwang, den **04. Juni 2020**

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

GEMEINDE JESENWANG

1. Änderung des Bebauungsplans
mit integriertem Grünordnungsplan
„Pfaffenhofen-Ost“



Fassung vom: 28.10.2019
Satzungsfassung
(red. geändert): 29.04.2020

Jesenwang, den **02. Juni 2020**

Erwin Fraunhofer
Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister



D. PLANZEICHNUNG ZUR SATZUNG





E. BEGRÜNDUNG

zur

1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhofen-Ost“

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das überwiegend ebene Planungsgebiet befindet sich im Osten von Pfaffenhofen, einem Ortsteil der Gemeinde Jesenwang, im oberbayerischen Landkreis Fürstfeldbruck. Das Gebiet schließt über eine öffentliche Verkehrsfläche von Süden an die Dorfstraße an und liegt ca. 200 m westlich der Kreisstraße FFB2 (Jesenwanger Straße). Es umfasst rd. 1.395 m².

Derzeit wird das Planungsgebiet als landwirtschaftliches Grünland bzw. Ackerfläche genutzt. Der Baugrund besteht aus Lehm bis lehmigem Kies, zum Teil vermischt mit lehmigen Flusssandschichten. Das Grundwasser liegt ca. 6 m unter dem Gelände.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Pfaffenhofen-Ost“ i.d. Fassung vom 24.09.2003 (rechtsverbindlich mit der öffentlichen Bekanntmachung am 02.10.2003) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Basierend auf der vorbereitenden Bauleitplanung werden sechs überbaubare Flächen mit einer östlichen und südlichen Ortsrandeingrünung ausgewiesen. Ein landwirtschaftlicher Fahrweg dient der Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 17.01.2018 (sowie ergänzt am 16.01.2019) die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplans, wodurch die Bauwünsche eines Bauwerbers auf Fl.Nr. 135/4 umgesetzt werden. Einzelne Festsetzungen ersetzen innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung den rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die übrigen, nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelten unverändert fort.

Der seit 13.09.1988 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesenwang i.d.F. vom 25.05.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 19.08.1988 (Nr. 420-4621.1-FFB-12/1) genehmigt. Inzwischen wurde er 4-fach geändert.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhofen-Ost“ ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) sowie im südlichen Teil als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Rahmen einer Berichtigung des Flächennutzungsplans werden die südlichen Flächen in „Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Ortsrandeingrünung“ angepasst.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans „Pfaffenhofen-Ost“ ist es, ein Baugesuch auf Fl.Nr. 135/4 für ein Einfamilienhaus mit Garage zu ermöglichen. Ein ortsansässiger Bauwerber beantragt, die festgesetzte überbaubare Fläche nach Süden zu drehen und zu vergrößern, um ein eingeschossiges Wohnhaus mit Ost-West-First errichten zu können. Er beabsichtigt, ein nachhaltiges, ökologisches Holzhaus mit begrünem Satteldach und Carport zu bauen, das sich hinsichtlich der bungalowartigen Bauweise an die nördlich angrenzende bestehende Bebauung anpasst. Nachdem das Maß der Nutzung beibehalten werden soll, wird die westliche und südliche private Grünfläche (neue Ortsrandeingrünung) zum Baugrundstück zugeschlagen. In diesem Zusammenhang wird festgesetzt, dass nur ein Vollgeschoss errichtet werden darf und das Dachgeschoss nur als „Nicht-Vollgeschoss“ errichtet werden darf.

Die bisher als „landwirtschaftlicher Fahrweg“ festgesetzte Stichstraße nach Süden (Fl.Nr. 135/5) wird nunmehr als „öffentliche Verkehrsfläche“ gewidmet, um eine geordnete Erschließung sicherzustellen.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt wie im umliegenden Planungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Das Maß der Nutzung (Grundflächenzahl GRZ 0,20) bleibt unverändert.

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend des Baugesuchs gedreht und erweitert, woraus sich eine Bauraumgröße von ca. 210 m² ergibt, die den übrigen überbaubaren Flächen im Bebauungsplan „Pfaffenhofen-Ost“ entspricht.

Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan lediglich südlich festgesetzte Randeingrünung wird nunmehr als 7 m breite südliche sowie 4 m breite westliche Eingrünung mit den ursprünglichen Pflanzvorschriften festgesetzt. Auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird im westlichen Bereich auf eine Breite von 3 m „Straßenbegleitgrün mit Baumpflanzungen“ festgesetzt.

Es ergeben sich somit keine weiteren Auswirkungen auf Natur und Landschaft, im Vergleich zum rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Somit ist kein Ausgleich erforderlich.

Neu aufgenommen werden Hinweise zur Erneuerungsversorgung bzw. zum Klimaschutz.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband Obere Miasach.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Die Fernmeldeversorgung kann über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom erfolgen.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck, Abfallwirtschaftsbetrieb.

6. Immissionsschutz

Die im Süden und Westen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden intensiv bewirtschaftet. Auf die geplante Wohnbebauung können daher Immissionen aus der ordnungsgemäßen Landwirtschaft einwirken (u.a. Viehtrieb bzw. Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen), die gemäß § 906 BGB hingenommen werden müssen.

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 400 m nördlich der Platzrunde des Sonderlandeplatzes Jesenwang (Endabflug 25, Abflug 02). Es ist daher mit Lärmimmissionen zu rechnen, denen nicht abgeholfen werden kann.

7. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) bekannt.

8. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, da es sich um eine „sonstige Maßnahme der Innenentwicklung“ handelt (Errichtung eines Neubaus durch einen neu geordneten Bauraum). Die zulässige Grundfläche liegt zudem deutlich unter 20.000 m². Ferner wird kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG nach sich zieht. Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden oder dass bei der vorliegenden Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Somit sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie eine Abarbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Jesenwang, den 02. Juni 2020



Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister






Rechtswirksamer Flächennutzungsplan
 Bereich Pfaffenhofen i.d.F. vom 25.05.1988
 (Genehmigt mit Bescheid der Regierung von Oberbayern vom 19.08.1988,
 Nr. 420-4621.1-FFB-12/1)



Berichtigter Flächennutzungsplan (i.d.F. vom 29.04.2020)



Zeichenerklärung der Darstellungen

- Geltungsbereich der Berichtigung 
- Allgemeines Wohngebiet 
- Bäume geplant 
- Ortsrandeingrünung 
- Verkehrsberuhigter Bereich 

GEMEINDE JESENWANG

Berichtigung des Flächennutzungsplans



im Rahmen der
 1. Änderung des Bebauungsplans
 mit integriertem Grünordnungsplan
 „Pfaffenhofen-Ost“

Fassung vom: 28.10.2019

Satzungsfassung vom: 29.04.2020

Planfertiger: **stadtundland**
stadtplanung architektur

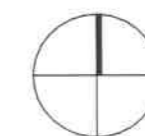
Architektin
Silke Drexler
 Reichhof 1
 86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
 Fax 08806 - 95 833 32
 Mobil 0172 - 139 5372
 drexler@stadtundland.bayern
 www.stadtundland.bayern

Jesenwang, den **02. Juni 2020**

Erwin Fraunhofer
 Erster Bürgermeister

Bebauungsplan der Innenentwicklung
 gemäß § 13a BauGB



M 1 : 5 000