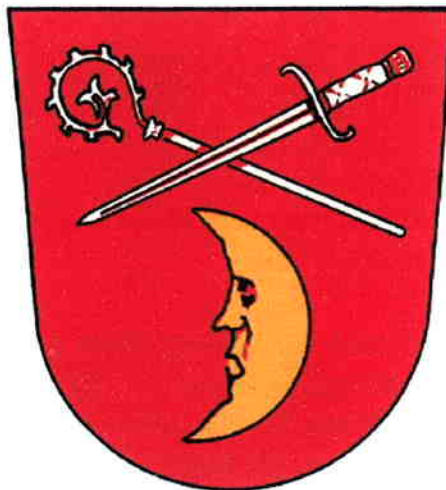


GEMEINDE JESENWANG
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

B E B A U U N G S P L A N
A M E R L B A C H
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG



PLANUNGSBÜRO ECKARDT
SCHONDORF, DEN 15.05.2002

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzung	2
B ₁	Planzeichnung M 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
B ₃	Hinweise durch Planzeichen	5
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Textliche Hinweise	8
E	Verfahrenshinweise	9
F	Begründung	10



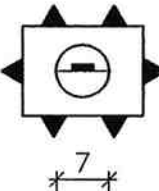
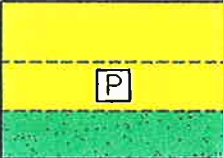


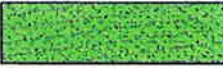
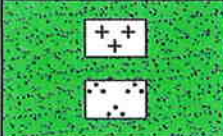







A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Jesenwang erläßt gemäß § 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 06. Januar 1993 (GVBl. S. 65), 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 **S a t z u n g** .

B₂ Festsetzungen durch Planzeichen

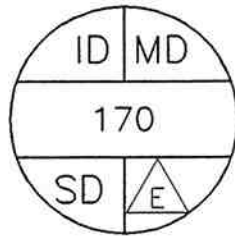
MD	Dorfgebiet
ID	Zahl der Geschosse als Höchstgrenze (Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig)
	nur Einzelhaus zulässig
170	Grundfläche in Quadratmeter ohne die Flächen nach § 19 (4) BauNVO, jedoch einschließlich integrierter Garage
	Baugrenze
	Aufschüttung 30 cm über gewachsenem Gelände
	Maßangabe in Metern, z. B. 5 m
	öffentliche Verkehrsflächen:
	Straßenverkehrsfläche Parkplatz
	Verkehrsgrünfläche
	Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
	Ein- und Ausfahrtsbereich,
	Private Grünfläche siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 16.
	Öffentliche Grünfläche:
	Friedhof Park
SD	Satteldach, Dachneigung siehe textl. Festsetzungen Ziff. C 8.
	Firstrichtung des Hauptgebäudes
	Bäume zu erhalten: E = Eiche, B = Birke
	Bäume zu pflanzen
	Wasserfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

Zahl der Geschosse als
Höchstgrenze (DG als
Vollgeschoß zulässig)

Grundfläche ohne die Flächen
nach §19 (4) BauNVO, jedoch
inkl. integrierter Garage = 170 m²

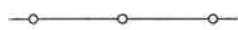
Satteldach,
Dachneigung siehe textl.
Festsetzungen Ziff. C 8.



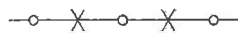
Dorfgebiet

offene Bauweise,
nur Einzelhaus zulässig

B₃ Hinweise durch Planzeichen



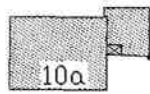
Grundstücksgrenze



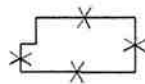
entfallende Grundstücksgrenze

833

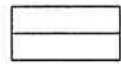
Flurstücksnummer, z. B. 833



Haupt- und Nebengebäude



entfallendes Nebengebäude



Baukörpervorschlag



Brücke



Bach

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzt.
2. Bei der Ermittlung der Grundflächen (GR) bleiben die Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO unberücksichtigt. Im Baukörper integrierte Garagen sind mitzurechnen. Die privaten Grünflächen werden mitgerechnet.
3. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.
4. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.
5. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze inkl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
6. 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.
7. Der Dachüberstand darf 0,75 m an Ortsgang und 0,90 m an der 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 1,40 m nicht überschreiten.
8. Die Dachneigung beträgt 35 ° - 43 °. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
9. Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
Fenster und Türen sind nur in Holz zulässig.
10. Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig. Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.
11. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 0,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.
12. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf 0,55 m über gewachsenem Gelände nicht überschreiten. Der Wurzelbereich der vorhandenen zu erhaltenden Bäume darf nicht aufgeschüttet werden.
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.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
2. Als Heizsysteme sollten umweltfreundliche Heizungsarten, insbesondere Solarenergiesysteme verwendet werden.
3. Zur Verringerung des Hausmülls sollen nach Möglichkeit für jedes Baugrundstück Komposthaufen angelegt werden.
4. Das Abwasser ist im Mischsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage vor Bezug anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muß nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erteilt werden.
5. Das Regenwasser von Dächern, Grundstückszufahrten und Straße ist über Sickeranlagen zu versickern, alternative Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser ist möglich.
6. Gegen hohe Grundwasserstände ist jedes Bauvorhaben gegebenenfalls durch geeignete bautechnische Maßnahmen zu sichern.
7. Im gesamten Umgriff des Bebauungsplanes sind Überschwemmungen durch den Erlbach nicht auszuschließen. Dies ist bei der Planung und Erstellung von Bauvorhaben, z. B. beim Kellergeschoss und der Grundstücksgestaltung zu berücksichtigen.
8. Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich; diese ist vor Baubeginn beim Landratsamt Fürstenfeldbruck zu beantragen bzw. genehmigen zu lassen.
9. Sollten bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zu Tage kommen, ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Jesenwang hat in der Sitzung vom 28.03.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2001 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Jesenwang, den 12.07.02

1. Bürgermeister J. Wieser

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 08.08.2001 bis 19.09.2001 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)



Jesenwang, den 12.07.02

1. Bürgermeister J. Wieser

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.04.2002 bis 06.05.2002 in der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf und der Gemeinde Jesenwang öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Jesenwang, den 12.07.02

1. Bürgermeister J. Wieser

4. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 15.05.2002 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Jesenwang, den 12.07.02

1. Bürgermeister J. Wieser

5. Der Beschluß der Gemeinde Jesenwang über den Bebauungsplan ist am 11.07.02 ortsüblich bekanntgemacht worden (§ 10 Abs. 3 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 12.07.02

1. Bürgermeister J. Wieser