

2. Änderung des Bebauungsplanes **Prof. Wörl Straße** mit integrierter Grünordnung



Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO

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

Jesenwang, den 27.04.2000

Fassung vom 24.11.1999
geändert: 26.01.2000

J. Wieser
1. Bürgermeister

Th. J. Eckardt
Architekt Dipl.-Ing.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

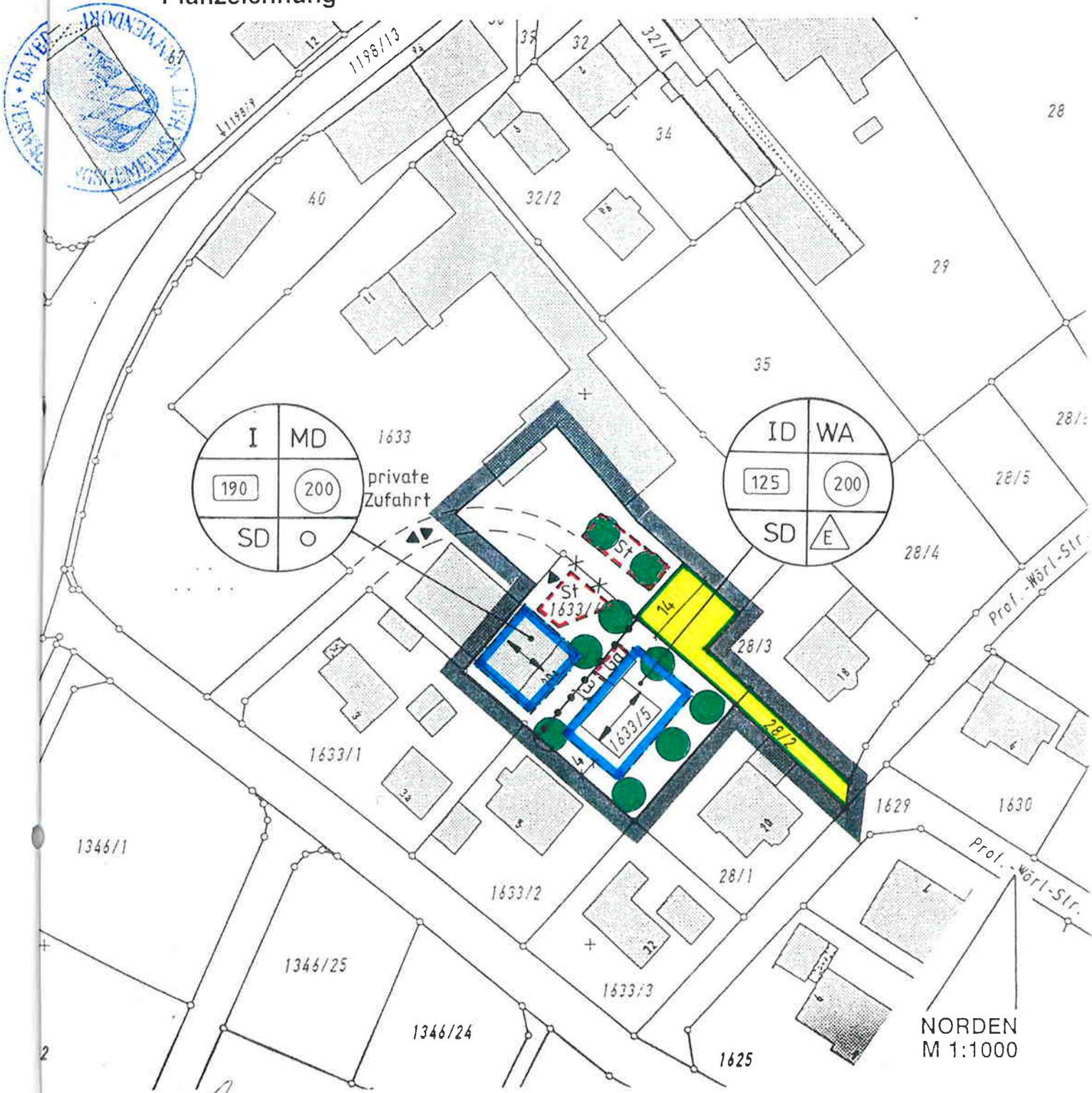
A	Satzung	2
B ₁	Planzeichnung 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Textliche Festsetzungen für den Änderungsumgriff	6
D	Hinweise	8
E	Verfahrenshinweise, Siegel	9
F	Begründung	10

A SATZUNGSTEXT

Präambel

Die Gemeinde Jesenwang erläßt gemäß § 2 Abs. 1 sowie §§ 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. August 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 27. Januar 1990 (BGBl. I S. 127) diesen Bebauungsplan als **S a t z u n g** .

B₁ 2. Änderung des Bebauungsplanes „Prof. Wörl Straße“ Planzeichnung



Jesenwang, den 27.04.2000

J. Wieser
 J. Wieser
 1. Bürgermeister

Schondorf, den 24.11.1999
geändert: 26.01.2000

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 Festsetzung durch Planzeichen



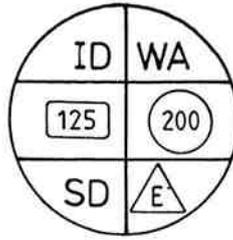
	WA	allgemeines Wohngebiet
	MD	Dorfgebiet
	ID	Zahl der Geschosse, Dachgeschoß als Vollgeschoß zulässig
		offene Bauweise, nur Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig
	○	offene Bauweise
z.B.		max. überbaubare Grundfläche je Bauraum in qm
z.B.		max. Geschoßfläche je Bauraum in qm
		Baugrenze
		Flächen für Garagen und Nebengebäude
		Flächen für Stellplätze
z.B.		Maßangabe in Metern, z.B. 3,0 m
		öffentliche Straßenverkehrsfläche
		Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
		Zu-/Ausfahrtsrichtung
		Bäume zu pflanzen gem. C Ziff. 3.12 u. 3.13 der textlichen Festsetzungen
z.B.	SD	Satteldach mit 32° - 39° Dachneigung
		Firstrichtung der Hauptgebäude
		Grenze unterschiedlicher Nutzung
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z.B. Zahl der Geschosse,
Dachgeschoß als Voll-
geschoß zulässig

z.B. überbaubare Grundfläche
max. in qm

z.B. Satteldach mit
Dachneigung 32° - 39°



z.B. allgemeines Wohn-
gebiet

z.B. Geschößfläche max.
je Bauraum

z.B. offene Bauweise, nur
Einzelhäuser mit
max. 2 WE zulässig

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN INNERHALB DES ÄNDE- RUNGSUMGRIFFS

Allgemein gilt:

- 1.1 Das Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet und als Dorfgebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die Abstandsflächen gem. Art. 6 und 7 BauBO sind einzuhalten. Im Dorfgebiet ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig.
- 1.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze und Garagenzufahrten nur mit wasserdurchlässigen Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen auszuführen.
- 1.4 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.
2. Im Dorfgebiet gilt der Bestand als festgesetzt.
3. Im Allgemeinen Wohngebiet gilt:
- 3.1 Bei der Ermittlung der Geschosflächen bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Ziff. 3 BauNVO).
- 3.2 Geschosflächen in Nichtvollgeschossen sind nach § 20 (3) BauNVO mitzurechnen.
- 3.3 Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 3.4 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.
- 3.5 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 darunterliegenden Fenster und dürfen eine Breite von 1,40 m nicht überschreiten.
- 3.6 Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
- 3.7 Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen. Fenster und Türen sind nur in Holz zulässig.
- 3.8 Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig. Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.

3.9 Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 0,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand.

3.10 Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m nicht überschreiten.

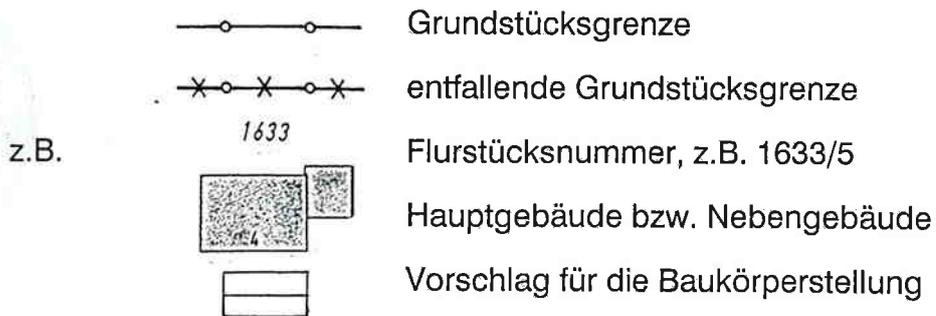
Bauvorhaben müssen sich organisch in das Gelände einfügen; das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigende Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. Jedem Bauantrag ist ein Längs- und Querschnittsplan mit Angabe der Höhe des vorhandenen und des geplanten Geländes beizufügen.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

D HINWEISE



1. Im Dorfgebiet besteht auf Flur Nr. 1633/4 eine Kfz-Werkstatt, von der erhebliche Emissionen, im wesentlichen Lärm, ausgehen und sich gegebenenfalls auch mehreren können.
2. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser, z.B. von Dach- und Terrassenflächen, soll versickert werden.
3. Zur Vermeidung von Müll sollten Komposthaufen angelegt werden.
4. 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 24.11.99 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 02.12.99 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)

Jesenwang, den 02.05.2000

.....
1. Bürgermeister J. Wieser

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 13.12.99 bis 13.01.2000 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)

Jesenwang, den 02.05.2000

.....
1. Bürgermeister J. Wieser

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 28.03.2000 bis 28.03.2000 in der VG M.dorf der Gemeinde Jesenwang öffentlich ausgelegt.

(Siegel)

Jesenwang, den 02.05.2000

.....
1. Bürgermeister J. Wieser

4. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 19.04.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Jesenwang, den 02.05.2000

.....
1. Bürgermeister J. Wieser

5. Der Beschluß der Gemeinde Jesenwang über den Bebauungsplan ist am 28.04.2000 ortsüblich bekanntgemacht 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 02.05.2000

.....
1. Bürgermeister J. Wieser