

GEMEINDE JESENWANG
VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT MAMMENDORF
LKR. FÜRSTENFELDBRUCK
REG.BEZIRK OBERBAYERN

Bebauungsplan Hohenbergl

mit integrierter Grünordnung




Planfertiger:

PLANUNGSBÜRO


Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2: 0172 - 27 37 57 3

Jesenwang, den 19.01.1999

Fassung vom 25.11.1998


.....
J. Wieser
1. Bürgermeister




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

Bestandteile des Bebauungsplanes

Seite

A	Satzung	2
B ₁	Plan 1:1000	3
B ₂	Festsetzungen durch Planzeichen	4
C	Festsetzungen durch Text	6
D	Hinweise	8
E	Verfahrenshinweise, Siegel	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**.

Mertshofer Straße

B1 Bebauungsplan „Hohenberg“ Gemeinde Jesenwang VG Mammendorf

NORDEN M 1:1000

Jesenwang, den 19.01.99

Fassung vom 25.11.1998

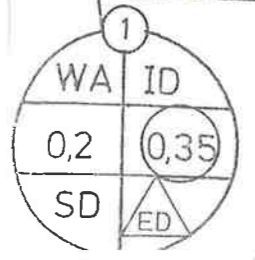
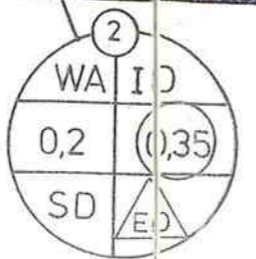
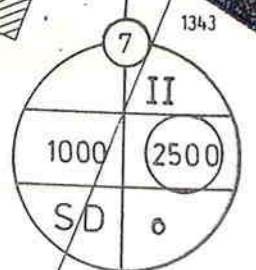
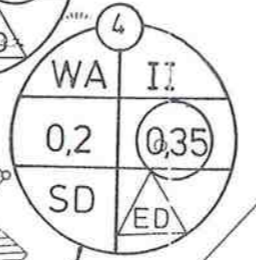
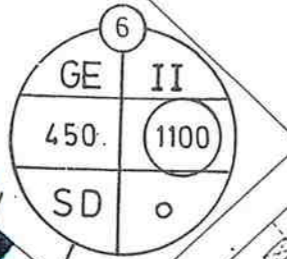
PLANUNGSBÜRO

Architekt Dipl.-Ing. Eckardt
Landsberger Straße 80
86938 Schondorf a.A.
Telefon: 08192 - 246
Telefax: 08192 - 297
D2: 0172 - 27 37 57 3

J. Wieser
J. Wieser
1. Bürgermeister

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

BBPL Jsw. Hohenberg/25.11.1998



B₂ Festsetzung durch Planzeichen

WA allgemeines Wohngebiet

GE Gewerbegebiet

MI Mischgebiet



Fläche für den Gemeinbedarf

F

Feuerwehr

BH

Bauhof

z. B. ID

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
DG als Vollgeschoß zulässig



Baugrenze



Flächen für Garagen

z. B. 450

max. überbaubare Grundfläche
in qm je Bauraum

z. B. (1100)

max. Bruttogeschoßfläche
in qm je Bauraum

0,2

Grundflächenzahl

(0,35)

Geschoßflächenzahl

o

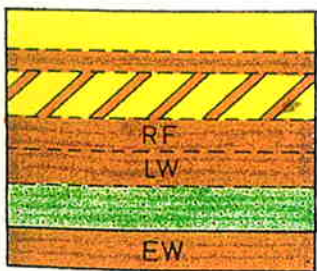
offene Bauweise



offene Bauweise: nur Einzel- oder Doppel-
häuser mit max. 2 Wohneinheiten zulässig



Maßangabe in Metern



öffentliche Verkehrsflächen:

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

verkehrsberuhigte Zone

Gehweg und Radweg

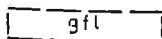
landwirtschaftlicher Fahrweg

Verkehrsgrünfläche

Eigentümerweg

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung

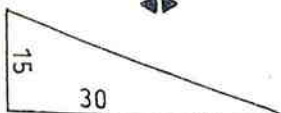
sonstiger Verkehrsflächen



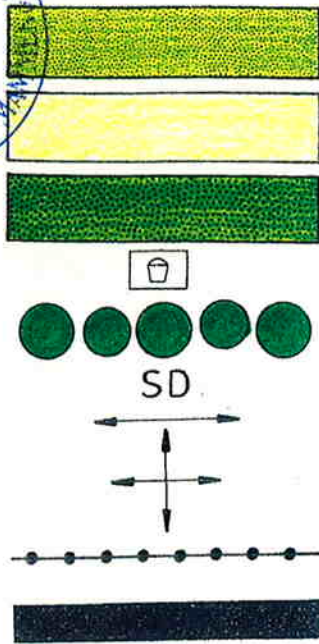
öffentl. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht



Einfahrt und Ausfahrt



Begrenzung von Sichtdreiecken mit
Maßangabe in Metern



private Grünfläche (Obstgarten, Ortsrandeingrünung)

Fläche für die Landwirtschaft: Obstwiese

öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Bäume zu pflanzen

Satteldach mit 35° - 43° Dachneigung

Firstrichtung

Firstrichtung wahlweise in Pfeilrichtung

Grenze unterschiedlicher Nutzung

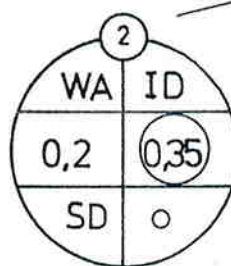
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE:

z.B. Allgemeines Wohngebiet

z.B. Grundflächenzahl

Satteldach mit Dachneigung 35° - 43°



z.B. Nr. 2 des Baugebietes

z.B. Zahl der Geschosse als Höchstgrenze

z.B. Geschoßflächenzahl

z.B. offene Bauweise

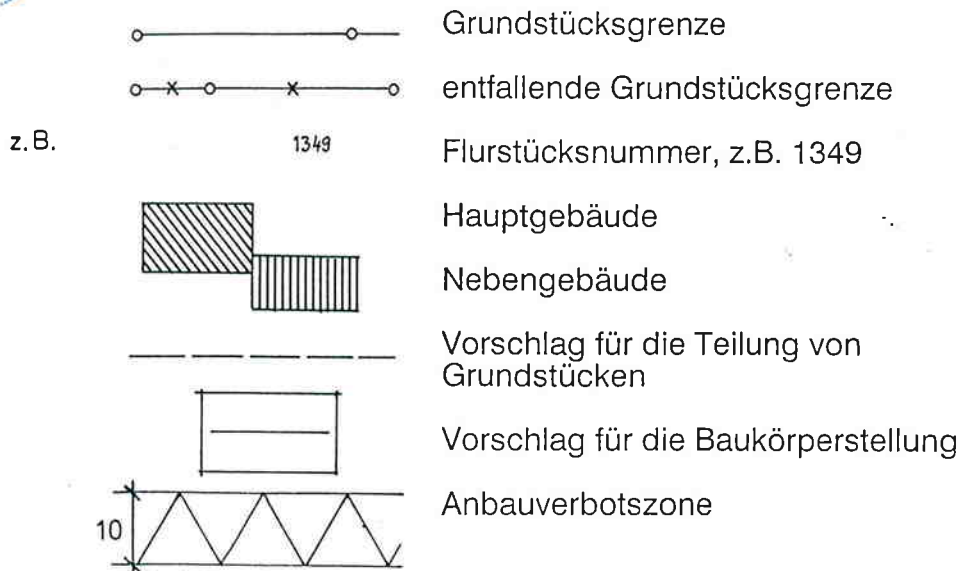
C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Das Baugebiet ist als Mischgebiet, Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6, 8 und 4 BauNVO bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.
1. a Betriebe mit Nachtarbeit und lösungsmittelmittierende Betriebe sind unzulässig.
2. Bei der Ermittlung der Geschoßflächen bleiben die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21 a (4) Ziff. 3 BauNVO).
3. Geschoßflächen in Nichtvollgeschossen sind nach § 20 (3) BauNVO mitzurechnen.
4. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen und den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
5. Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BauBO sind einzuhalten.
6. Je Wohneinheit über 80 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze incl. Garagen nachzuweisen; je Wohneinheit unter 80 qm Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz nachzuweisen.
7. 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.
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 darunterliegenden Fenster und dürfen eine Breite von 1,40 m nicht überschreiten.
9. Für die Dacheindeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
10. Zierputze sind unzulässig. Holzverschalungen oder hölzerne Konstruktionen sind im Naturton zu belassen.
Fenster und Türen sind nur in Holz zulässig.
11. Loggien, Erker und großflächige Aufglasungen sind im Giebelbereich unzulässig.
Die Fenster sind konstruktiv zu teilen und hochrechteckig herzustellen.
12. Die max. Kniestockhöhe beträgt bei ID 0,50 m gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren in der Flucht der Außenwand. Bei zweigeschossigen Gebäuden (II D) ist nur ein konstruktiver Kniestock zulässig.
13. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens, gemessen von der sich nach der Straßenausbauplanung der Gemeinde ergebenden Geländeoberfläche, darf 0,30 m 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.

14. 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.
15. 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.
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. Thujen, Scheinzypressen und züchterisch beeinflusste Gehölze wie z.B. Trauer-, Hänge- und Säulenformen). Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
17. Die Grünflächen am Ortsrand 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:
- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Acer plantanoides / Spitzahorn; | Liguster; |
| Sorbus aucuparia / Eberesche; | Weißdorn; |
| Pirus / Waldbirne; | Salix purpurea / Weide; |
| Corylus avellane / Hasel; | Rosa canina / Rose; |
| Euonymus europaea / Pfaffenhütchen; | Cornus sanguinea / Hartriegel; |
| Prunus spinosa / Schlehe. | |
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.

D HINWEISE



1. Garagenzufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.
2. Garagen und Gebäude sollen an fensterlosen Flächen begrünt werden.
3. Zur Vermeidung von Müll sollten Komposthaufen angelegt werden.
4. Bäume und Lärmschutzanlagen müssen zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2054 einen Abstand von mindestens 4,5 m haben.
5. 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.
6. Betriebsbedingte Zufahrten von der Staatsstraße her sind nach Zustimmung des Straßenbauamtes ausnahmsweise zulässig.
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 28.06.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.07.99 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

(Siegel)



Jesenwang, den 22.07.99

1. Bürgermeister J. Wieser

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB von 18.09.99 bis 23.10.99 öffentlich dargelegt. Während dieser Zeit bestand Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

(Siegel)



Jesenwang, den 22.07.99

1. Bürgermeister J. Wieser

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 02.03.98 bis 03.04.98 im Gde-Haus der Gemeinde ~~Moorenweis~~ öffentlich ausgelegt.

(Siegel)



Jesenwang, den 22.07.99

1. Bürgermeister J. Wieser

4. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 25.11.98 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)



Jesenwang, den 22.07.99

1. Bürgermeister J. Wieser

5. Der Beschluß der Gemeinde Jesenwang über den Bebauungsplan ist am 22.07.99 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 22.07.99

1. Bürgermeister J. Wieser