

Gemeinde **Jesenwang**  
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
Landkreis Fürstentfeldbruck

Bebauungsplan 3. Änderung für einen Teilbereich  
„Prof.-Wörl-Straße“

Planfertiger Vera Winzinger  
Architektin/Stadtplanerin  
Postfach 1151  
86907 Dießen

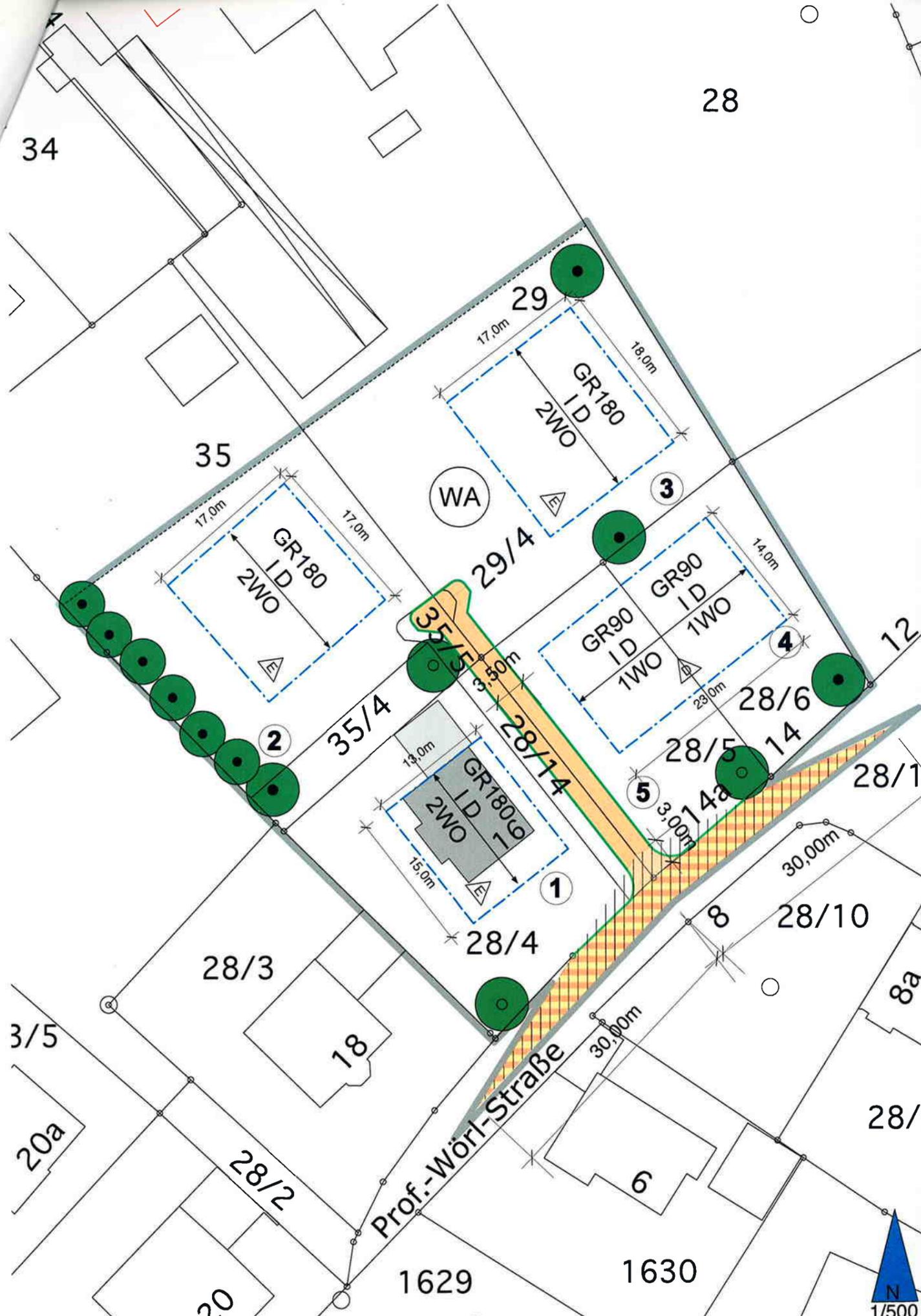


Plandatum Änderungsbeschluss: 22.09.2010  
Entwurf: 08.06.2011  
geändert: 02.11.2011

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde JESENWANG erlässt aufgrund  
§ 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§9, 10 und 13a des  
Baugesetzbuches - BauGB -  
i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt  
geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S.619),  
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -  
i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796),  
Art 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -  
i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der  
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -  
i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)  
den Bebauungsplan "Prof.-Wörl-Straße"  
als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB  
den Bebauungsplan "Pof.-Wörl-Straße"  
als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB

als **Satzung**



**A. Festsetzung durch Planzeichen**

1. Geltungsbereich  
 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Art der Nutzung  
 gemäß §4 BauNVO
3. Maß der baulichen Nutzung  
 GR180 max.zulässige Grundfläche in qm; z.B. GR180  
 I D Zahl der Geschosse, Dachgeschoß als Vollgeschoß
4. Bauweise/überbaubare Grundstücksfläche  
 Baugrenze  
 nur Einzelhaus zulässig  
 nur Doppelhaus zulässig
5. Bauliche Gestalt  
 festgesetzte Firstrichtung
6. Vermaßung  
 Bemaßung, hier Straßenbreite z.B. 3,50m
7. Verkehrsfläche  
 öffentliche Verkehrsfläche - hier Straßenverkehrsfläche als verkehrsberuhigte Zone  
 öffentliche Verkehrsfläche - hier öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Sichtdreieck
8. Anzahl der Wohneinheiten  
 2WO max. höchstzulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden; hier z. B. zwei Wohneinheiten.
9. Grünordnung  
 Baum, Bestand  
 Baum, Neupflanzung

**B. Hinweise durch Planzeichen**

- 29 bestehende Flurnummer, hier z.B. 29
- bestehende Grundstücksgrenze
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- bestehende Hauptgebäude
- bestehende Nebengebäude
- Bezeichnung einer Bauparzelle, z.B. Bauparzelle 1



28. Nov. 2011

*[Signature]*  
 1. Bürgermeister

GEMEINDE **GEMEINDE Jesenwang**  
 Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf  
 LANDKREIS Fürstentumbruck

BEBAUUNGSPLAN 3. Änderung für einen Teilbereich Bebauungsplan "Prof.-Wörl-Straße"

PLANFERTIGER Vera Winzinger  
 Architektin/Stadtplanerin  
 Postfach 1151  
 86907 Dießen *[Signature]*

PLANDATUM Aufgestellt: 09.02.2011  
 Arbeitsfassung: 31.05.2011  
 geändert: 02.11.2011

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde JESENWANG erlässt aufgrund § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 sowie §§9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S.619), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) den Bebauungsplan "Prof.-Wörl-Straße" als qualifizierten Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB

als **SATZUNG**

Dieser Bebauungsplan (3. Änderung) ersetzt und ergänzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den rechtsverbindlichen Bebauungsplan "Prof.-Wörl-Straße", Gemeinde Jesenwang, Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf.

### 3. Änderung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes „Prof.-Wörl-Straße“ i. d. F. vom 18.02.1992

Der Bebauungsplan wird wie folgt geändert und ergänzt:

„Textliche Festsetzungen“ werden folgendermaßen ergänzt:

- 1) Die Ziffer 2. wird durch die nachfolgende Festsetzung ergänzt:

Garagen, Carports und Nebengebäuden sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

- 2) Die Ziffer 3. wird durch die nachfolgende Festsetzung ergänzt:

Die Gebäude auf Parzelle 4 und 5 sind hinsichtlich Dachform, Dacheindeckung, Dachneigung und Dachüberstand einheitlich zu gestalten.

„Bestandsangabe, Zeichenerklärung und Hinweise“ werden folgendermaßen ergänzt:

- 1) Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG. Sie sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekannt zu geben.

Im Übrigen gelten die zutreffenden Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans in den Fassungen vom 18.02.1992

Dritte Änderung des Bebauungsplans „Prof.-Wörl-Straße“ der Gemeinde Jesenwang

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.09.2010 und 09.02.2011 die 3. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.06.2011 hat in der Zeit vom 29.06.2011 – 29.07.2011 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.11.2011 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.11.2011 als Satzung beschlossen.



(Siegel)

Jesenwang, den **30. Nov. 2011** .....

.....  
(Johann Wieser, Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **29. Nov. 2011** gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Die 3. Änderung des Bebauungsplans 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.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung i.d.F. vom 02.11.2011 liegt bei der Gemeinde Jesenwang während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit, über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



(Siegel)

Jesenwang, den **30. Nov. 2011** .....

.....  
(Johann Wieser, Erster Bürgermeister)

## **BEGRÜNDUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES „Prof.-Wörl-Straße“**

Landkreis Fürstentfeldbruck. Urfassung vom 18.02.1992

### **1. Rahmenbedingungen**

Bei dem bestehenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan aus dem Jahre 1992. Der Bebauungsplan sieht eine einzeilige Bebauung entlang der Prof.-Wörl-Straße vor. Im Zuge der 3. Änderung sollen in zweiter Reihe entlang der Prof.-Wörl-Straße auf der bisher festgesetzten privaten Grünfläche zwei Bauflächen entstehen. Diese sind mit einem öffentlich-rechtlich Eigentümerweg erschlossen. Dadurch ergibt sich eine Änderung innerhalb des Geltungsbereiches der Urfassung.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Die Erweiterung der Baukörper in zweiter Reihe führt die bereits nord-westlich vorhandene Bebauung entlang der Prof.-Wörl-Straße in zweiter Reihe fort.

Ziel der Planung ist es, dem Bedarf der Eigentümer der Flurstücke Nr. 35 und Nr. 29 auf den bisher festgesetzten privaten Grünflächen nach Bauflächen gerecht zu werden.

Der Bebauungsplan erweitert die Wohnbebauung in Richtung Norden und schafft Raum für 8 weitere Wohneinheiten. Der Bebauungsplan wird als qualifizierter Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Jesenwang nicht entgegen.

### **3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird, gegenüber dem Entwurf von 1992, erhöht. Der ursprüngliche Bebauungsplan wies auf Fl.Nr. 35 und 29 keine überbaubare Grundfläche aus. Die Änderung sieht nun eine GR von je 180 qm auf den Grundstücken vor. Dies ergibt eine gesamte GR von 360 qm. Sie orientiert sich an den Grundstücken der Urfassung des Bebauungsplanes die jeweils ebenso eine GR von 180 qm aufweisen. Der Gebäudetyp in diesem Bereich wird aus der Urfassung entwickelt. Er sieht zwei Geschosse vor, die hier wie in der Urfassung mit „I D“ bezeichnet werden. Sie sind nach wie vor in diesem Bereich als städtebaulich angemessen zu betrachten.

### **4. Stellplätze, Garagen und Carports**

Garagen und Carports sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Die Lage der Stellplätze ist frei wählbar. Die Standorte der Garagen/Carports werden nicht vorgegeben, um der Bauherrschaft einen gewissen Spielraum zu geben.

### **5. Verkehr**

Um die entstehenden Bauflächen von der Prof.-Wörl-Straße aus zu erschließen wird ein öffentlich-rechtlicher Eigentümerweg festgesetzt. Diese Art der Erschließung findet sich auch in der Urfassung als geeignete Weise, die Bauflächen in zweiter Reihe an die Prof.-Wörl-

Straße anzubinden und wird damit weiter entwickelt. Der Weg führt jeweils zur Hälfte über die Fl.Nr. 28/14 und Fl.Nr. 28/5. Die Fläche wird jetzt schon größtenteils als privater Weg genutzt und ist damit bereits zum Teil mit Erschließungsflächen belegt.

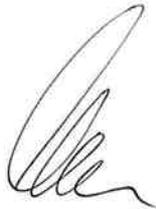
#### 6. Immissionsschutz

Hinsichtlich der landwirtschaftlichen Flächen im Norden ist mit Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.

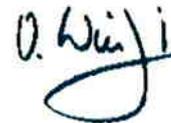
#### 7. Naturschutz und Landschaftspflege

Der Bebauungsplan wird auf Grund der Innenbereichslage und der damit verbundenen gemäßigten Nachverdichtung gemäß §13a BauGB, erstellt. Die Grünordnung sieht, in Anlehnung an die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes Pflanzungen von Bäumen entlang der westlichen Grenze vor. Weiter wird je neu geschaffener Parzelle mind. ein Großbaum festgesetzt.

Jesenwang, den **28. Nov. 2011**



Erster Bürgermeister Hans Wieser



Architektin, Vera Winzinger