



Planbezeichnung:

**3. Änderung des Bebauungsplans
„Feldstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan**

Planfertiger:

stadtundland
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 25.03.2026

Satzungsfassung vom: 17.06.2026
(redaktionell geändert)

Inhalt:

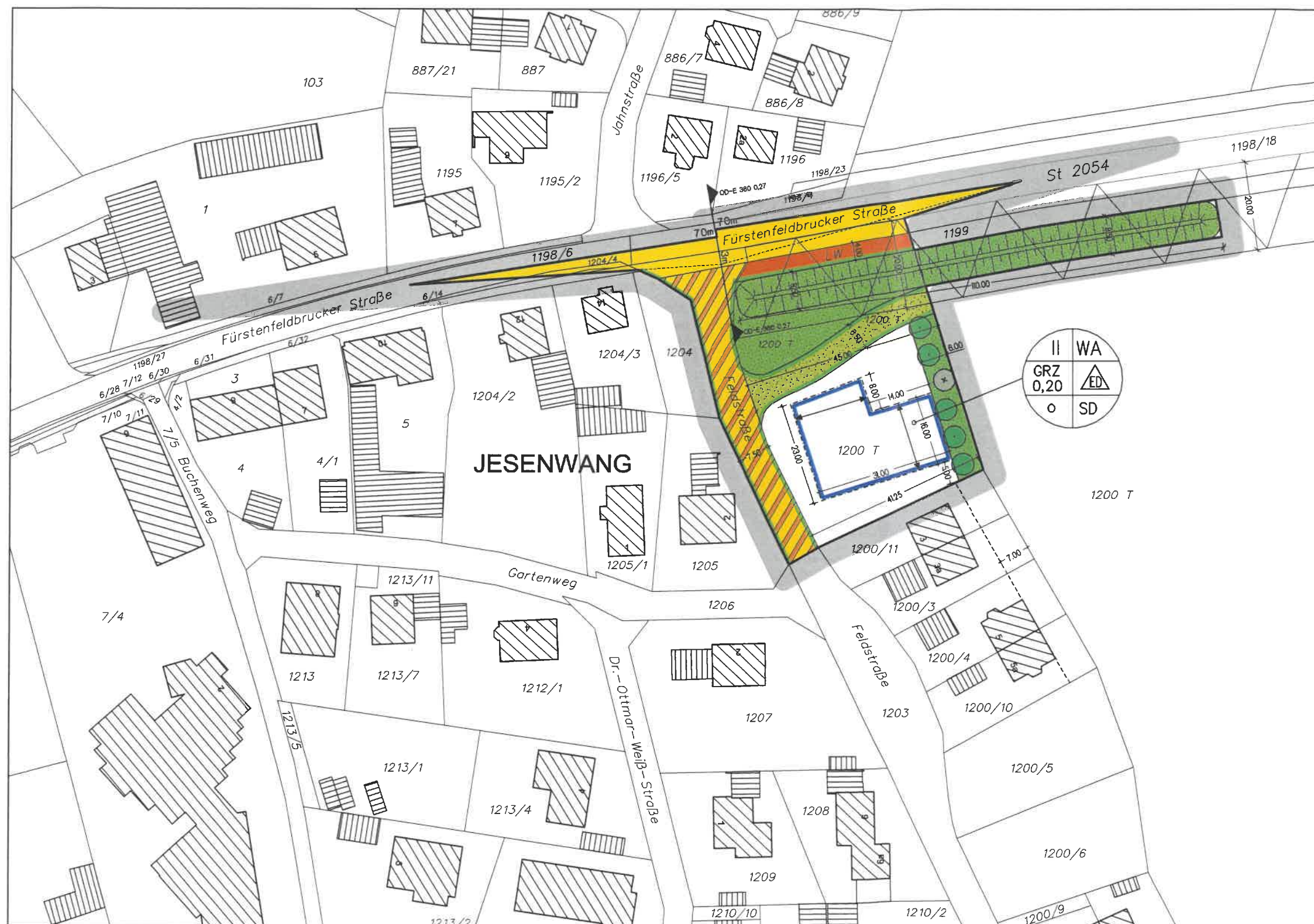
- A** Festsetzungen durch Planzeichnung (M 1:1000)
- B** Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- C** Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D** Übersicht Gesamt-BPL (F. 03.12.1997) mit Festsetzungen durch Text
- E** Verfahrensvermerke
- F** Begründung

Die Gemeinde

JESENWANG

erlässt gemäß § 1 Abs. 8, § 2 sowie §§ 9, 10 u. § 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 - in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung - folgende 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ als

Satzung :



Geobasisdaten: Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

GEMEINDE JESENWANG

3. Änderung des Bebauungsplans
„Feldstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan



A. Festsetzungen durch Planzeichnung

Fassung vom: 25.03.2026

Satzungsfassung vom: 17.06.2026

(redaktionell geändert)

Planfertiger: **stadtundland**
Stadtplanung / Ortsentwicklung

Architektin
Silke Drexler
Mittlerer Weg 9
86919 Utting a. A.

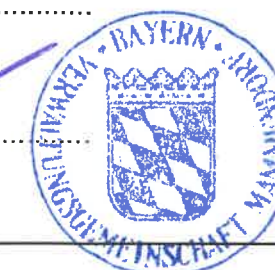
Tel 08806 - 92 48 722
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Ausgefertigt:

Jesenwang, den 13 JUL 2026



Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister



M 1 : 1 000

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Feldstraße“ i.d.F. vom 03.12.1997 (öffentlich bekannt gemacht am 08.09.1998), die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplan „Feldstraße“ i.d.F. vom 14.04.1999 (öffentlich bekannt gemacht am 06.05.1999) sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Jahnstr./St 2054“ i.d.F. vom 27.11.2002 (öffentlich bekannt gemacht am 19.12.2002).
Im Übrigen bleiben die nicht geänderten textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne unberührt und gelten unverändert fort.
- c) Für den gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Feldstraße“ (D. Übersicht „roter Geltungsbereich“, S. 7) gelten die auf S. 8 aufgeführten geänderten textlichen Festsetzungen.

2. Art der baulichen Nutzung

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

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,20 höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ I)
Die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Hauptanlagen (GRZ I) darf um 30 % durch Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen überschritten werden.
Die privaten Grünflächen im Bereich der östlichen Ortsrandeingrünung zählen bei der Berechnung der Grundstücksfläche hinzu. (Änderung der Festsetzungen durch Planzeichen bzw. der textlichen Festsetzung Nr. 1 der 1. Änderung des BPL)
Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ II von 0,55 zulässig.
- b) Die festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ 0,35) wird ersatzlos gestrichen.
(Wegfall der Festsetzung durch Planzeichen)

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise (**o**) festgesetzt.
- b)  Baugrenze
- c) II höchstzulässig zwei Vollgeschosse
(Änderung der Festsetzung durch Planzeichen)
- d)  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

5. Bauliche Gestaltung

- a) Der 1. Satz der textlichen Festsetzung Nr. 8 (Baukörper-Verhältnis) wird ersatzlos gestrichen. Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
 Firstrichtung von Hauptgebäuden
- b) Dachaufbauten sind nur als Gaube ab einer Dachneigung von 35° oder als Zwerchgiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m haben und die Firsthöhe um mind. 1,0 m

unterschreiten. Auf Garagen und Nebengebäuden sind Dachaufbauten unzulässig. (Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 9 (Dachaufbauten))

- c) Als Hauptdeckungsmaterial sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. (Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 10)
Glänzende Dachsteine sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
- d) Die textlichen Festsetzung Nr. 11 (Fassaden- bzw. Fenster- und Türegestaltung) wird ersatzlos gestrichen.
- e) Die textlichen Festsetzung Nr. 12 (Loggien/Aufglasungen im Giebel, Fenstergestaltung) wird ersatzlos gestrichen.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche (Straßenverkehrsfläche)
- b)  Verkehrsberuhigte Zone
- c)  Verkehrsgrünfläche
- d)  Landwirtschaftlicher Fahrweg
- e)  Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen

7. Grünordnung

- a)  Private Grünfläche
- b)  Private Ortsrandeingrünung (6,0 m breit) (Änderung der Festsetzung durch Plan)
- c)  Laubbaumbestand
- d)  Privater Erdwall entlang der Staatsstraße (St 2054), mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (1 Strauch je 10 m², die übrigen Flächen sind mit Bodendeckern zu bepflanzen), maximale Wall-Höhe: 2,50 m (ohne Bepflanzung), gemessen ab Oberkante Staatsstraße (St 2054), Breite ca. 8,50 m (bei einem Neigungsverhältnis von 1 : 1,5)
- e) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche (Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 16) sind mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung 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. Laubbaumbestand wird angerechnet.

8. Immissionsschutz

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind grundsätzlich auf der straßenabgewandten Seite der Staatsstraße (St 2054) anzuordnen. Andernfalls sind Fenster der entsprechenden Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 zu verwenden. (Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7)

9. Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig mit einer Höhe bis zu 1,20 m über der Oberkante des angrenzenden Gehsteigs / öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem natürlichen Gelände. (Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 15)

10. 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 Verlegung von Leerrohren).

11. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Baugrundstücken unterirdisch zu verlegen.

12. Vermaßung

Maßangabe in Metern; z.B. 5,00 m

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**1. Grundstücke**

1205

Flurstücksnummer; z.B. 1205



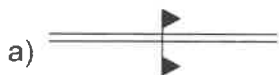
bestehende Flurstücksgrenzen

Die Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe vom 21.01.2021 der Gemeinde Jesenwang ist zu beachten.

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude

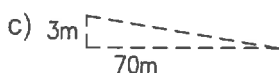
bestehendes Nebengebäude

3. Verkehr

a) Grenze der Ortsdurchfahrt (OD)



b) Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG



c) Sichtdreieck - Staatsstraße (Fürstenfeldbrucker Straße, St 2054)
(gemäß RAS-K 1, Vztl 50 km/h, innerorts)

d) Die Errichtung von ausreichend, überdachten, gut und barrierefrei erreichbaren Fahrradabstellanlagen auf dem jeweiligen Baugrundstück wird empfohlen.

4. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Wasser- u. Abfallwirtschaft

a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung (Wasserzweckverband Gruppe Landsberied) angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Obere Maisach / Adelshofen entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung.

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 138-1 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.
Das Planungsgebiet wird laut „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut/Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt als „potentieller Aufstaubereich“ eingestuft. Daher wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen bzw. empfiehlt es sich, auf sonstige Weise einen Hochwasserschutz zu erreichen (z.B. durch Geländeanpassung, soweit zulässig).
- 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. 1.400 m südöstlich der Platzrunde des Sonderlandeplatzes Jesenwang. Es ist daher mit Lärmimmissionen, denen nicht abgeholfen werden kann, zu rechnen.

7. Artenschutz

Maßnahmen an Gehölzen (Bäume, Sträucher, älteres Efeu) dürfen nur dann vorgenommen werden, wenn keine Vögel bzw. Fledermäuse sowie von ihnen belegte Fortpflanzungs- und Ruhestätten dadurch beeinträchtigt werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG). Dies gilt vor allem in der jährlichen Brutsaison vom 10. März bis 30. September. Notwendige Gehölzordnungsmaßnahmen sind deshalb möglichst außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

8. 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.

9. Bodenschutz

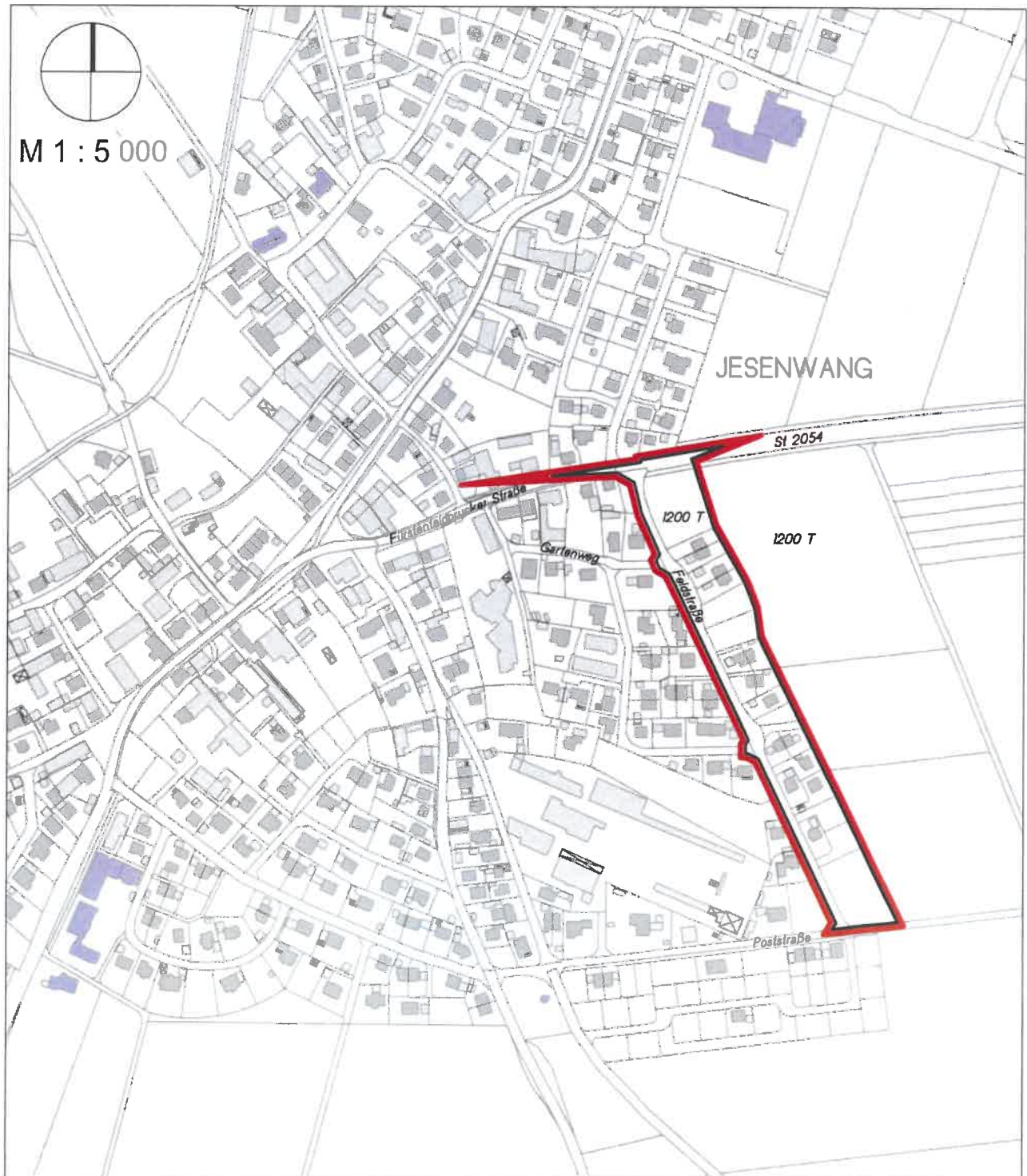
Sollten bei Aushubarbeiten (organoleptisch) auffällige Verunreinigungen angetroffen werden, so sind diese vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlag zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Landratsamt Fürstenfeldbruck, Ref. 24-1, Staatl. Abfall- und Bodenschutzrecht, abzustimmen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

GEMEINDE JESENWANG

3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“

D. ÜBERSICHT MIT FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

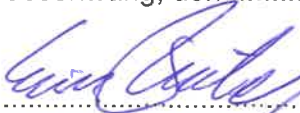
 Gesamter Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldstraße“
(rot - i.d.F. vom 03.12.1997), worin die auf Seite 8 aufgeführten
geänderten Festsetzungen gelten



Geänderte Festsetzungen für den gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Feldstraße“ (i.d.F. vom 03.12.1997):

1. Erhöhung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,18 auf 0,20
2. Die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Hauptanlagen (GRZ I) darf um 30 % durch Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen überschritten werden.
3. Überschreitungen der Grundflächenzahl durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu einer GRZ II von 0,55 zulässig.
4. Ersatzlose Streichung der festgesetzten Geschossflächenzahl (0,35)
5. Änderung der zulässigen Bebauung von ID (Dachgeschoss als Vollgeschoss zwingend) in II (höchstzulässig zwei Vollgeschosse)
6. Streichung des 1. Satzes der textlichen Festsetzung Nr. 8 (Baukörper-Verhältnis). Beibehalten wird: Der First ist über die längere Seite des Hauptbaukörpers zu legen.
7. Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 9 (Dachgestaltung / Dachgauben) wie folgt:
Dachaufbauten sind nur als Gaube ab einer Dachneigung von 35° oder als Zwerchgiebel zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der Firstlänge betragen. Sie müssen einen Abstand zueinander und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) von mind. 2,0 m haben und die Firsthöhe um mind. 1,0 m unterschreiten. Auf Garagen und Nebengebäuden sind Dachaufbauten unzulässig.
8. Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 10 (Dacheindeckung) wie folgt:
Als Hauptdeckungsmaterial sind nur rote, rotbraune, braune und anthrazitfarbene Dachsteine zulässig. Glänzende Dachsteine sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche.
9. Ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 11 (Fassaden- bzw. Fenster- und Türegestaltung).
10. Ersatzlose Streichung der textlichen Festsetzung Nr. 12 (Loggien/Aufglasungen im Giebel, Fenstergestaltung).
11. Reduzierung der östlichen privaten Ortsrandeingrünung von 7,00 m auf 6,00 m.
12. Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 15 (Einfriedungen) wie folgt:
Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen zulässig mit einer Höhe bis zu 1,20 m über der Oberkante des angrenzenden Gehsteigs / öffentlichen Verkehrsfläche bzw. dem natürlichen Gelände.

Jesenwang, den 13 JUL 2026


Erwin Fraunhofer
(Erster Bürgermeister)

Utting, den 08.07.2026


Silke Drexler - Büro stadtlundland
(Planfertigerin)

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.12.2025 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ 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 09.04.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 13.04.2026 mit 18.05.2026 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d.F. vom 25.03.2026 informieren. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit (s. Nr. 5) zur Verfügung gestellt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2026 mit 18.05.2026 elektronisch beteiligt.
3. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 17.06.2026 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 17.06.2026 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Jesenwang, den 15 JUL 2026

[Handwritten Signature]
 Erwin Fraunhofer
 Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

Jesenwang, den 13 JUL 2026

[Handwritten Signature]
 Erwin Fraunhofer
 Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ wurde am 14 JUL 2026 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Hierbei wurde darauf hingewiesen, bei welcher Stelle und unter welcher Internetadresse die Planung eingesehen werden kann. Der Änderungsplan ist damit in Kraft getreten. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden (Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr, Donnerstag 14.00 Uhr bis 18.30 Uhr) im Rathaus der VG Mammendorf, Augsburger Str. 12 (Zi. 2.14), 82291 Mammendorf sowie in der Gemeindekanzlei Jesenwang, Kirchstraße 12, 82287 Jesenwang zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Gemäß § 10a Abs. 2 BauGB kann die in Kraft getretene 3. Änderung auf der Internetseite der Gemeinde Jesenwang eingesehen werden.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Jesenwang, den 15 JUL 2026

[Handwritten Signature]
 Erwin Fraunhofer
 Erster Bürgermeister



F. BEGRÜNDUNG zur

3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“

1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

Das Änderungsgebiet (Teilfläche der Fl.Nr. 1200, Gemarkung Jesenwang) befindet sich am östlichen Rand des Siedlungsbereichs von Jesenwang, im Landkreis Fürstentfeldbruck. Das Gebiet stellt sich als unbebaute, überwiegend ebene Fläche dar, die rd. 1,0 m tiefer liegt, als die nördlich verlaufende Staatsstraße (St 2054). Am östlichen Rand des Geltungsbereichs befinden sich zwei Nadelbäume und ein Laubbaum. Die Flächen werden derzeit teilweise bewirtschaftet.

An der Westgrenze des Änderungsbereichs verläuft die Feldstraße von der Fürstentfeldbrucker Straße (St 2054) nach Süden. Südlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich eine zweigeschossige Wohnbebauung mit Garagen. Östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die intensiv bewirtschaftet werden.

Der Änderungsbereich umfasst rd. 4.488 m², wovon rd. 1.530 m² als Baugrund mit östlicher Eingrünung, rd. 1.250 m² als private Grünfläche mit Erdwall sowie rd. 1.700 m² als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Die Böden im Landkreis Fürstentfeldbruck wurden weitgehend von den Eiszeiten geprägt. Als Relikte aus dieser Zeit sind die nördlichsten Hochmoorvorkommen des Alpenvorlandes in der Region zu finden. Die Gemeinde Jesenwang, im sogenannten Naturraum „Fürstentfeldbrucker Hügelland“ gelegen, befindet sich in der Altmoränenlandschaft des Isar-Loisachgletschers. Die vorherrschende Bodenbildung ist eine tiefgründige Braunerde, die aufgrund ihrer günstigen Eigenschaften zu den bevorzugten Ackerböden gehört.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der qualifizierte Bebauungsplan „Feldstraße“ i.d.F. vom 13.12.1997 (öffentlich bekannt gemacht am 08.09.1998) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Als Art der Nutzung ist ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im Rahmen der 1. Änderung (rechtsverbindlich seit 06.05.1999) wird festgesetzt, dass im gesamten Geltungsbereich die privaten Grünflächen zur Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung hinzugerechnet werden. Ferner sind neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig und Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der Bauräume bzw. „Flächen für Garagen“ errichtet werden.

Im Rahmen der 2. Änderung (rechtsverbindlich seit 31.07.2008) werden die überbaubaren Flächen auf Fl.Nr. 1202 neu geregelt und Festsetzung Nr. 8 (Baukörper-Verhältnis) des Ur-Bebauungsplanes gestrichen.

Beide rechtsverbindlichen Änderungen dienen der Nachverdichtung des Planungsgebietes.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 03.12.2025 die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“. Hierdurch soll eine zeitgemäße Nachverdichtung im gesamten Geltungsbereich ermöglicht werden.

Die 3. Änderung überlagert und ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereichs zum Teil den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Feldstraße“ i.d.F. vom 03.12.1997, die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ i.d.F. vom 14.04.1999 sowie den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Jahnstr./St 2054“ i.d.F. vom 27.11.2002.

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 7-fach geändert.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ ist im Flächennutzungsplan zum Teil als „Wohnbaufläche“ sowie als „Ortsrandeingrünung mit geplanten Bäumen“ dargestellt. Da auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine parzellenscharfe Abgrenzung erfolgt, und im Rahmen der 3. Änderung des gegenständlichen Bebauungsplanes lediglich ein bepflanzter Erdwall neu hinzukommt, ist keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“ ist es, Nachverdichtungsmöglichkeiten für weitere Wohnnutzungen im gesamten Geltungsbereich zu schaffen.

Der Eigentümer der Fl.Nr. 1200, Gemarkung Jesenwang, beantragte die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans „Feldstraße“, um im Bereich seines Baugrundstückes mehr Wohnbauflächen schaffen zu können. Zudem soll die bisher als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzte Fläche im Norden seines Grundstückes künftig als „private Grünfläche“ mit einem bepflanzten Erdwall festgesetzt werden.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan aus dem Jahr 1997 sind überbaubare Flächen, orientiert am westlichen Baubestand, festgesetzt. Als Maß der Nutzung ist eine GRZ von 0,18 sowie eine GFZ von 0,35 festgesetzt. Aufgrund der Ortsrandlage ist überwiegend eine Bebauung in ID-Bauweise festgelegt.

Um die aktuell angefragte Nachverdichtung des Baugebietes, aber auch um künftige Bauanfragen umsetzen zu können, werden im Rahmen der gegenständlichen 3. Änderung etliche Festsetzungen geändert bzw. ersatzlos gestrichen. Zur Sicherstellung der Erschließung einer östlichen Siedlungserweiterung bleibt die 6,50 m breite „Verkehrsgrünfläche“ festgesetzt.

Zur Umsetzung der geplanten Bauvorhaben werden die Baugrenzen auf Fl.Nr. 1200 (Gemarkung Jesenwang) nach Süd-Westen erweitert, die zulässige GRZ I angehoben und eine GRZ II neu festgesetzt. Das erhöhte Maß der baulichen Nutzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feldstraße“ und entspricht dem Nutzungsmaß in den umliegenden Wohngebieten. Somit wird eine einheitliche Obergrenze für die geplante sowie künftige Nachverdichtungen im gesamten Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans geschaffen.

Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der gebotenen Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung bestehender Baugebiete. Die Gemeinde Jesenwang kann so einen Beitrag zur Entspannung der Wohnungsknappheit im Großraum München sowie zum Klimaschutz leisten.

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt unverändert als „Allgemeines Wohngebiet“ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Feldstraße“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Feldstraße“ auf eine zulässige GRZ I von 0,20 angehoben (bisher 0,18). Zusätzlich wird eine GRZ II von 0,55 für Grundflächenüberschreitungen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO festgesetzt. Diese Erhöhungen gelten somit auch für die Fl.-Nr. 1200 T.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf höchstzulässig zwei Vollgeschosse (II) im gesamten Geltungsbereich festgesetzt, wobei das darüber liegende Dachgeschoss kein Vollgeschoss werden darf. Bei I+D-Bauweise darf das Dachgeschoss ein Vollgeschoss werden. Des Weiteren sind, entsprechend des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes von 1997, nur Satteldächer mit Dachneigungen bei I+D-Bauweise von 37° bis 43° sowie bei II+D-Bauweise von 30° bis 35° zulässig. In Verbindung mit den festgesetzten Kniestockhöhen von 0,75 m bei I+D-Bauweise bzw. 0,15 m bei II+D-Bauweise wird sichergestellt, dass verträgliche Baukörper, entsprechend der umliegenden Bebauung entstehen.

Garagen und Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw.

der „Flächen für Garagen“ errichtet werden. Im Bereich der Ortsrandeingrünung müssen sie einen Mindestabstand von 3,0 m zum Ortsrand einhalten. Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig.

Zur Erhaltung und Verbesserung der Wohnqualität ist bei der Errichtung von baulichen Anlagen die Abstandsflächensatzung über abweichende Maße der Abstandstiefe vom 21.01.2021 der Gemeinde Jesenwang zu beachten.

Aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Feldstraße“ i.d.F. vom 03.12.1997 wird die festgesetzte „Verkehrsgrünfläche“ übernommen. Diese Fläche dient aktuell als nördlichste Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen im Osten des Änderungsbereichs. Für künftige Siedlungsentwicklungen soll diese Fläche eine Erschließungsfunktion übernehmen.

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden beibehalten, um eine gute Durchgrünung des Wohngebietes sicherzustellen. Der aktuelle Grünbestand am östlichen Ortsrand (2 Nadel- und 1 Laubbaum) wird nicht als „zu erhaltend“ festgesetzt. Der Laubbaum kann in die zu pflanzende östliche Ortsrandeingrünung eingerechnet / eingebunden werden.

5. Technische Versorgung / Entsorgung / Niederschlagswasser

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied.

Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird durch den Abwasserzweckverband Obere Maisach / Adelshofen entsprechend der jeweils gültigen Entwässerungssatzung beseitigt.

Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist flächig über die belebte Bodenzone des Baugrundstücks zu versickern. Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck (Abfallwirtschaftsbetrieb).

6. Wasserwirtschaft

Da das Planungsgebiet als „potenzieller Aufstaubereich“ gemäß der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut/Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt eingestuft ist, wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen bzw. empfiehlt es sich, auf sonstige Weise einen Hochwasserschutz zu erreichen (z.B. durch Geländeanpassung, soweit zulässig).

7. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen bekannt.

8. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Auswirkungen durch die Fürstenfeldbrucker Straße (St 2054) auf die geplanten Wohnhäuser können durch die Festsetzung zum Immissionsschutz (Fenster) minimiert werden. Aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen auf dem westlichen „Feldweg“ können zudem schutzbedürftige Räume dorthin orientiert werden, so dass keine relevanten Verkehrslärm-Immissionen zu befürchten sind.

Die im Osten an den Geltungsbereich 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. 1.400 m südöstlich der Platzrunde des Sonderlandeplatzes Jesenwang. Es ist daher mit Lärmimmissionen, denen nicht abgeholfen werden kann, zu rechnen.

9. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich um eine Neu-Überplanung von bereits im Rahmen eines Bebauungsplans überplanter Flächen bzw. eine Nachverdichtung handelt. Die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich liegt deutlich unter 20.000 m² (Fallgruppe 1 des § 13a BauGB).

Die vorliegende Planung dient dem Erhalt, der Erneuerung bzw. der Fortentwicklung des vorhandenen Wohngebietes (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB).

Da durch die Änderung des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. UVPG unterliegen, ist eine allgemeine Vorprüfung nicht erforderlich.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter 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 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die Pflicht eines Ausgleichs nach § 1a BauGB nicht erforderlich.

Jesenwang, den 13 JUL 2026



Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

