



Planbezeichnung:

4. Änderung des Bebauungsplans „Jesenwang-West (1. Änderung)“

umfassend die Fl.Nr. 50/2,
Gemarkung Jesenwang

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: 20.12.2023
Satzungsfassung vom: 18.09.2024
(redaktionell geändert)

Inhalt:

- A Festsetzungen durch Text und Planzeichen
- B Festsetzungen durch Plan (M 1:1000)
- C Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- D Verfahrensvermerke
- E 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 4. Änderung des Bebauungsplans „Jesenwang-West (1. Änderung)“ als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Jesenwang-West“ i.d.F. vom 18.04.1974 (öffentlich bekannt gemacht am 26.08.1977) sowie die 1. vereinfachte Änderung i.d.F. vom 28.09.1978 (öffentlich bekannt gemacht am 03.10.1978) in Gänze.

2. Art der baulichen Nutzung

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

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GR 128 höchstzulässige Grundfläche (GR); z.B. 128 m²
Überschreitungen der hochzulässigen Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen sind bis zu 100 % zulässig.
- b) II höchstzulässig zwei Vollgeschosse
- c) WH 6,30 höchstzulässige Wandhöhe 6,30 m bei zwei Vollgeschossen (II)
WH 4,30 höchstzulässige Wandhöhe 4,30 m bei zwei Vollgeschossen (E+D), wobei diese Wandhöhe durch Zwerchgiebel um bis zu 1,60 m überschritten werden darf.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.

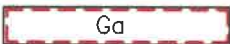
4. Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Die Mindestgrundstücksgröße beträgt im Baugebiet 500 m².
- b) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise festgesetzt (**O**).
- c)  Baugrenze
Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen überschreiten. Die festgesetzten Grundflächen für bauliche Hauptanlagen dürfen durch Grundflächen von Balkonen, Loggien und Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.
- d)  nur Einzelhäuser zulässig

5. Bauliche Gestaltung

- a) **SD** Als Dachform sind bei Wohngebäuden nur Satteldächer zulässig.
Zulässige Dachneigung bei E+D: 35° - 42°
Zulässige Dachneigung bei II: 25° - 35°
Garagen dürfen mit Flachdächern (0 - 7°) errichtet werden. Zusätzlich sind Garagen mit Satteldächern zulässig (Dachneigung 25° - 42°).
- b) Bei Wohngebäuden ist der First parallel zur längeren Seite des Grundrisses zu legen.
- c) Einfriedungen entlang der Staatsstraße (St 2054) sind durchgängig ohne Öffnungen (Türen / Tore) anzulegen. Einfriedungen (Zäune / Mauern) entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m errichtet werden.

6. Garagen und Stellplätze

- a)  Fläche für Garagen

Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Sie müssen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Stauration) aufweisen. Carports müssen mind. einen Stauration von 1,20 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

Stellplätze sind im Rahmen der der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

- b) Hinsichtlich Anzahl und Beschaffenheit von Garagen und Stellplätzen gelten die Festsetzungen der Satzung über die „Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten“ der Gemeinde Jesenwang i.d.F. vom 04.10.2007.
- c) Garagenzufahrten und Stellplätze mit deren Zufahrten sowie Wege sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit Rasenfuge u.a.) zu errichten.

7. Verkehr

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von dem Grundstück zur Staatsstraße 2054 sind nicht zulässig.

8. Grünordnung

Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche 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. Laub-Baumbestand wird angerechnet.

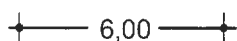
9. Klima- / Umweltschutz

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 die Verlegung von Leerrohren).

10. Energieversorgung

Stromversorgungskabel sind auf den Baugrundstücken unterirdisch zu verlegen.

11. Vermaßung



Maßangabe in Metern; z.B. 6,00 m

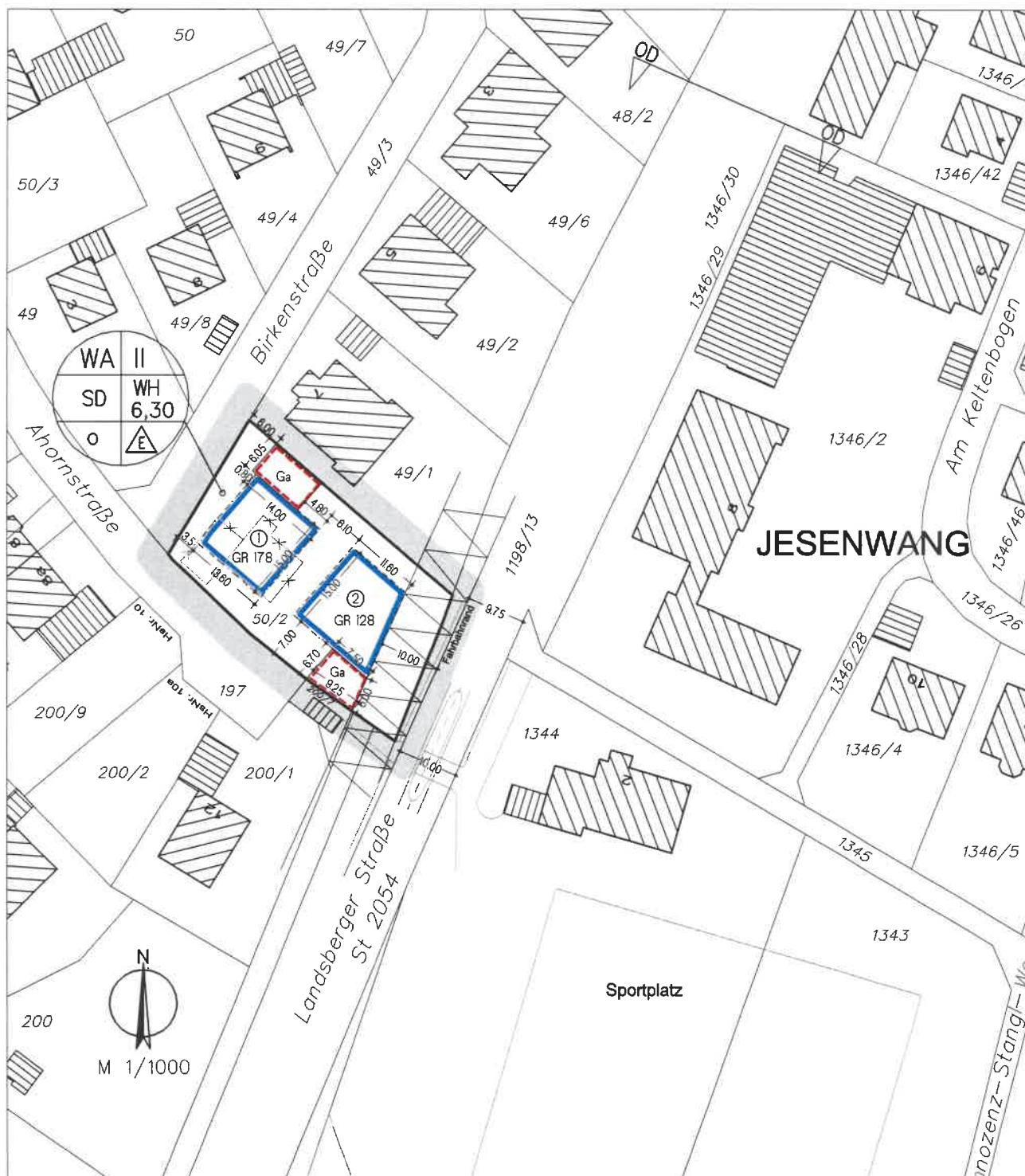
GEMEINDE JESENWANG

4. Änderung des Bebauungsplans
„Jesenwang-West (1. Änderung)“Fassung vom: 20.12.2023
Satzungsfassung vom: 18.09.2024

Jesenwang, den 05. NOV. 2024


Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLAN



C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Grundstücke

50/2

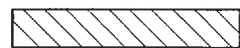
Flurstücksnummer; z.B. 50/2



bestehende Flurstücksgrenzen

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

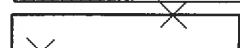
2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude

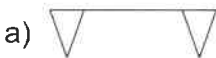


abzubrechende Bebauung



Nummerierung der Bauräume; z.B. Nr. 1

3. Verkehr



a) Grenze der Ortsdurchfahrt (OD)



b) Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 FStrG / Art. 23 Abs. 1 BStrWG (reduzierte Anbauverbotszone 10 m)

c) Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB).

4. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

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

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Obere Maisach / Adelshofen im Trennsystem 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 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

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. 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 Gehölz-rodungsmaßnahmen sind deshalb möglichst außerhalb dieses Zeitraums durchzuführen.

7. Denkmalschutz

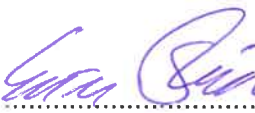
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

8. 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, Staatl. Abfallrecht, abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Erfassung der Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht abgeschlossen ist.

Jesenwang, den **05. NOV. 2024**

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister



Utting, den **24.09.2024**

Silke Drexler - Büro stadtundland
Planfertigerin



D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.12.2023 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplans „Jesenwang-West (1. Änderung)“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.06.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Öffentlichkeit konnte sich gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB während der Zeit vom 06.06.2024 mit 12.07.2024 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung i.d. Fassung vom 20.12.2023 unterrichten. Der Entwurf wurde im Internet veröffentlicht und zusätzlich an einer leicht zu erreichenden Zugangsmöglichkeit 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 06.06.2024 mit 12.07.2024 elektronisch beteiligt.

3. Die Gemeinde Jesenwang hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.09.2024 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.09.2024 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

Jesenwang, den **07. NOV. 2024**

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

4. Ausgefertigt

(Siegel)

Jesenwang, den **05. NOV. 2024**

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans „Jesenwang-West (1. Änderung)“ wurde am **06. NOV. 2024** 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 im Rathaus der VG Mammendorf, Augsburg Str. 12, 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 4. 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.

(Siegel)

Jesenwang, den **07. NOV. 2024**

Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

LANDKREIS FÜRSTENFELDBRUCK

GEMEINDE JESENWANG



E. BEGRÜNDUNG zur

4. Änderung des Bebauungsplans „Jesenwang-West (1. Änderung)“**1. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets**

Das überwiegend ebene Planungsgebiet befindet sich im Süden der Gemeinde Jesenwang. Es grenzt im Norden an die Birkenstraße, im Süden an die Ahornstraße und im Osten an die Landsberger Straße (Staatsstraße St 2054). Die umliegende Bebauung westlich der Landsberger Straße ist geprägt durch Wohngebäude. Östlich der Landsberger Straße befinden sich die Sportanlagen des TSV Jesenwang e.V. mit Vereinsheim, zwei tieferliegenden Fußballplätzen sowie einem Beachvolleyballplatz. Anschließend an das Vereinsheim befinden sich Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Jesenwang sowie der kath. Kinderkrippe St. Michael. Die fussläufige Verbindung der Sportanlagen mit dem westlichen Wohngebiet wird durch eine Verkehrsinsel auf der St 2054 bzw. einen Gehweg am Wendeplatz der Ahornstraße ermöglicht.

Das Planungsgebiet umfasst rd. 1.227 m² (Fl.Nr. 50/2, Gemarkung Jesenwang). Aktuell ist das Baugrundstück mit einem Einzelhaus und Garagen / Nebengebäuden bebaut. Dieser Baubestand soll abgerissen werden und durch ein zeitgerechtes Wohnhaus mit Garage ersetzt werden. Zusätzlich soll im rückwärtigen östlichen Bereich eine weitere Wohn-Bebauung ermöglicht werden.

Am Ostrand bzw. Südostrand des Planungsgebietes befindet sich älterer Baumbestand, überwiegend aus Nadelbäumen. Die Bäume liegen teilweise im Bereich der Bauverbotszone.

Gemäß BayernAtlas besteht der Baugrund im Planungsbereich fast ausschließlich aus Braunerde sowie Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der größtenteils kiesigen Untergrundverhältnisse auf den Grundstücken möglich. Gemäß den satzungsrechtlichen Vorgaben kann ein Überlauf aus den Versickerungsanlagen in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan „Jesenwang-West“ an der Landsberger Straße i.d.F. vom 18.04.1974 (öffentlich bekannt gemacht am 26.08.1977) wurde zur Regelung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Planungsgebietes aufgestellt. Er wurde in der Vergangenheit durch drei Tekturen geändert, um der gebotenen Innenentwicklung der bestehenden Baugebiete bzw. einzelnen Bauwerberwünschen Rechnung zu tragen.

Der Gemeinderat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 20.12.2023 die 4. Änderung des o.g. Bebauungsplans, um eine zusätzliche überbaubare Fläche für ein Wohnhaus auf dem gegenständlichen Grundstück im Osten zu ermöglichen. Da die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in diesem Bereich nicht mehr den heutigen komplexen Anforderungen entsprechen, soll der vorliegende Änderungsplan die rechtsverbindlichen Bebauungspläne in Gänze ersetzen.

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 und mehrfach berichtigt.

Der Geltungsbereich der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Jesenwang-West (1. Änderung)“ ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt, somit ist keine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

3. Planungsziele

Ziel und Zweck der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplans „Jesenwang-West (1. Änderung)“ ist es, auf Fl.Nr. 50/2 (Ahornstraße 14) im rückwärtigen Gartenbereich Baurecht für ein weiteres Wohngebäude mit Garagen zu schaffen. Die ortsansässigen Antragsteller beantragen hierfür die Festsetzung von zwei Bauräumen für Einzelhäuser mit maximal zulässigen Grundflächen entsprechend der bisher festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25.

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

4. Festsetzungen und Hinweise

Die Art der Nutzung bleibt, wie im umliegenden Planungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ (WA).

Als Maß der Nutzung werden je Bauraum höchstzulässige Grundflächen für bauliche Hauptanlagen (Bauraum 1: GR 178 m² / Bauraum 2: GR 128 m²) in Verbindung mit maximal zwei Vollgeschossen (II) und höchstzulässigen Wandhöhen (4,30 m bzw. 6,30 m) festgesetzt. Diese Nutzungsmaße entsprechen der umliegenden Bebauung. Gemäß des vorliegenden Bauwerberantrages vom 25.11.2023 wird ein 2. Bauraum im Osten des Grundstückes festgesetzt.

Zur städtebaulichen Ordnung werden „Flächen für Garagen“ sowie ein einzuhaltender Stauraum von 5,0 m vor Garagen zu öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt.

Neu aufgenommen werden Festsetzungen bzw. Hinweise zur Energieversorgung, zum Klima- und Umweltschutz, zum Artenschutz sowie zur Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.

5. Technische Versorgung / Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied. Löschwasser wird durch die Bereitstellung der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Die Stromversorgung erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck.

Die Fernmeldeversorgung kann über das vorhandene Netz der Deutschen Telekom erfolgen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband Obere Malsach in Adelshofen.

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

6. Erschließung

Entsprechend des aktuellen Gebäudebestands soll die Erschließung der Garagenflächen von Bauraum 1 über die Birkenstraße erfolgen. Ein Stauraum vor den Garagen von mind. 5 m ist einzuhalten. Für den neuen Bauraum 2 werden die Garagenflächen so platziert, dass ein großzügiger Einfahrtsbereich / Stauraum parallel zur Ahornstraße vor den Garagen vorhanden ist, der vom Wendehammer der Ahornstraße angefahren wird.

7. Anbauverbotszone

Das Planungsgebiet befindet sich an der freien Strecke der Staatsstraße (St 2054), außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Bereiche der Ortsdurchfahrt (OD). Gemäß einer Vereinbarung mit dem Straßenbauamt Freising vom 19.04.2023 kann die Anbauverbotszone von 20 m auf 10 m verringert werden. Hintergrund hierfür ist die Tatsache, dass zum Ausbau einer Verkehrsinsel (zur Querung der St 2054) Grundstücksanteile der Fl.Nr. 50/2 an die Gemeinde Jesenwang verkauft wurden, die an die Staatsstraße angrenzen. Die sich dadurch ergebende Verschiebung der Staatsstraße und damit einhergehende Verschiebung der Anbauverbotszone nach Nordwesten würde die Grundstückseigentümer benachteiligen. Daher werden zur Berechnung der Anbauverbotszone die ursprünglichen Straßen- und Grundstücksgrenzen (vor dem Verkauf Stand 26.10.2020) herangezogen.

8. Immissionsschutz

Die schalltechnischen Auswirkungen auf die geplanten Wohnhäuser durch die Staatsstraße bzw. die südöstlichen Sportanlagen können durch Orientierung der schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zur Nordseite minimiert werden, da an der Ahorn- bzw. an der Birkenstraße aufgrund der dortigen geringen Verkehrsbewegungen keine relevanten Verkehrslärm-Immissionen zu befürchten sind.

9. Altlasten

Im Altlastenkataster des Landratsamtes Fürstenfeldbruck sind im Planungsgebiet keine Verdachtsflächen (d.h. Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein könnten) bekannt.

10. Denkmalschutz

Gemäß des Datenabrufs beim Bayerischen DenkmalAtlas sind im Änderungsbereich keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste eingetragen.

Im weiteren Umfeld ist folgendes Bodendenkmal kartiert:

D-1-7832-0156 in ca. 200 m westlicher Entfernung (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, Siedlung und Grabenwerk des Späteolithikums (Chamer Kultur), der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit).

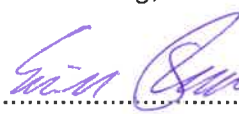
11. Verfahren

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 (306 m²) liegt deutlich unter 20.000 m² (Fallgruppe Nr. 1 des § 13a BauGB). Die vorliegende Planung dient dem Erhalt, der Erneuerung bzw. der Fortentwicklung des vorhandenen Wohngebiets (§ 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 **05. NOV. 2024**


Erwin Fraunhofer
Erster Bürgermeister

