

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**7. Änderung des Bebauungsplanes
mit integrierter Grünordnung
„HOHENBERGL“**

Datum: 03.12.2014, 06.10.2016, 05.04.2017

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

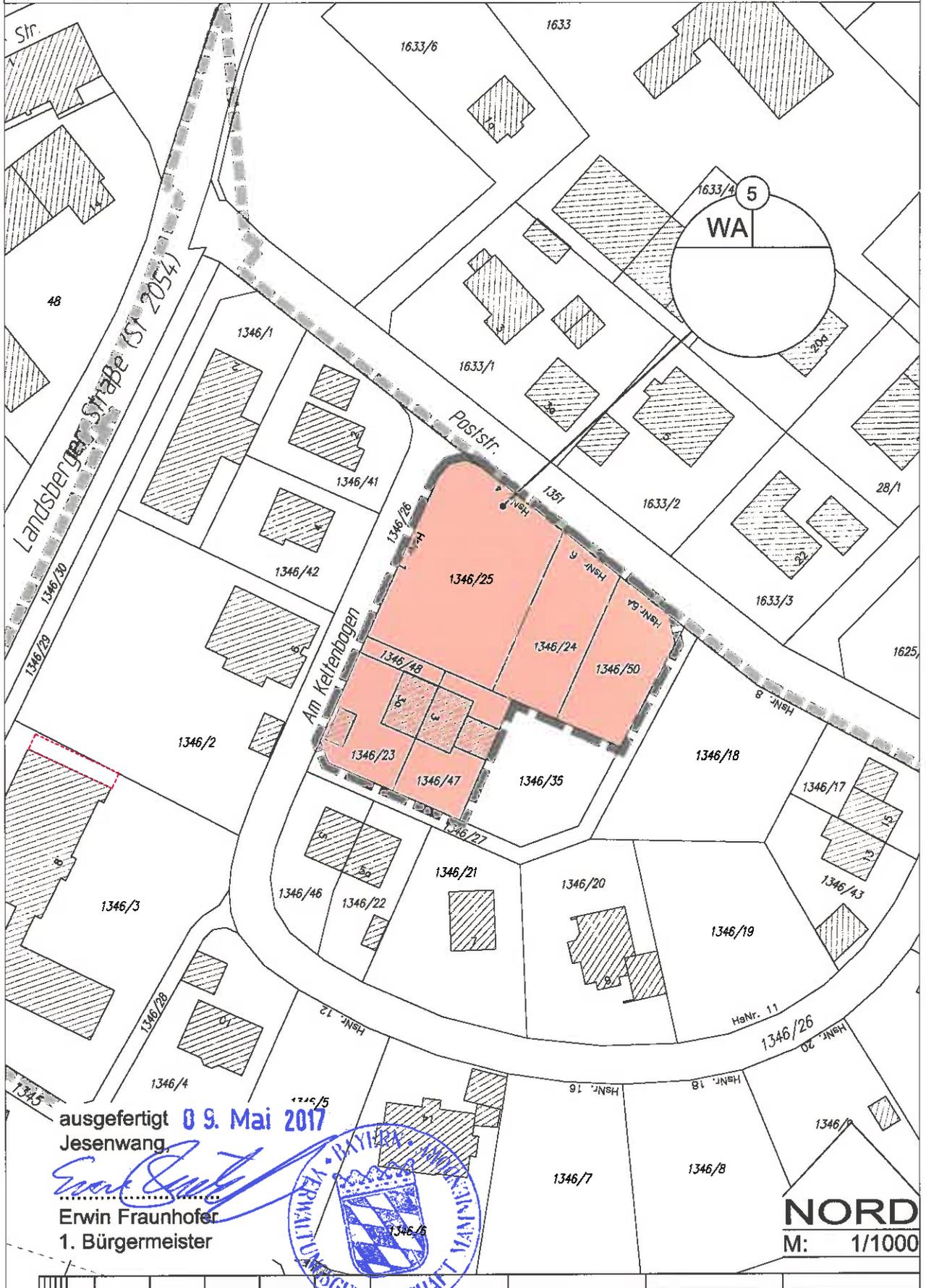
A	Satzungstext
B ₁	Planzeichnung Bereich A i.d.F. vom 05.04.2017
B ₁	Planzeichnung Bereich B i.d.F. vom 05.04.2017
B ₂	Geänderte Festsetzungen durch Planzeichen
C	Festsetzungen durch Text
C ₁	Geänderte und ergänzte Festsetzungen im Bereich B
D	Hinweise
E	Verfahrensvermerke

A SATZUNGSTEXT

Präambel:

Die Gemeinde Jesenwang erlässt gemäß
§ 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 Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

B₁ PLANZEICHNUNG BEREICH A i.d.F vom 05.04.2017



ausgefertigt 09. Mai 2017
Jesenwang

Erwin Fraunhofer
Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister



NORD
M: 1/1000

10 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150

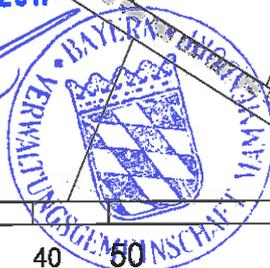
Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 02-2017

B₁ PLANZEICHNUNG BEREICH B i.d.F vom 05.04.2017



ausgefertigt **09. Mai 2017**
Jesenwang

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister



NORD
M: 1/1000

10 0 10 20 30 40 50 75 100 125 150

Plangrundlage: Geodatenbasis © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 02-2017

B₂ GÄNDERTE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

im Bereich A



Allgemeines Wohngebiet

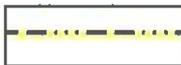
im Bereich B



Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier z.B. zwei Vollgeschosse



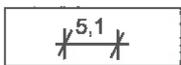
Baugrenze



Baugrenze mit Unterschreitung der Abstandsflächen (gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Ein Vortreten von Gebäudeteilen (z.B. Balkone, Erker, Wintergärten etc.) ist nicht zulässig.



Geschossfläche
entfällt



Maßangabe in Metern, hier 5,1 m



Pultdach/versetztes Pultdach/Walmdach/Satteldach mit 10° - 15°
Dachneigung als Hauptdachform.
Für Nebengebäude sind auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10°
zulässig.

im Bereich A und Bereich B

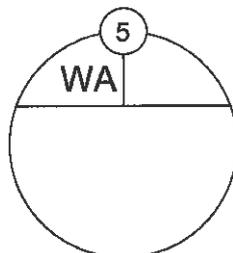


Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der 7. Änderung des Bebauungsplanes

ERLÄUTERUNG DER GEÄNDERTEN NUTZUNGSSCHABLONEN:

im Bereich A

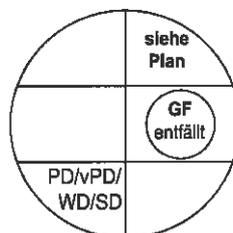
Allgemeines Wohngebiet



Nr. 5 des Baugebietes

im Bereich B

Pultdach/versetztes Pultdach/
Walmdach/Satteldach



Zahl der Geschosse als
Höchstmaß

Geschossfläche entfällt

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

0. Dieser Bebauungsplan ersetzt mit seinen geänderten Festsetzungen durch Text und Planzeichen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches zum Teil den Bebauungsplan „Hohenbergl“ i.d.F. vom 25.11.1998 mit dessen 6. Änderung i.d.F. vom 21.05.2014. Im Übrigen gelten die nicht geänderten Festsetzungen durch Text und Planzeichen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der 1. Änderung i.d.F. 26.01.2000, 2. Änderung i.d.F. vom 05.06.2001, 3. Änderung i.d.F. vom 13.03.2002, 4. Änderung i.d.F. vom 12.05.2003, 5. Änderung i.d.F. vom 12.05.2004 und 6. Änderungen i.d.F. 21.05.2014 fort.

C₁ GEÄNDERTE UND ERGÄNZTE FESTSETZUNGEN BEREICH B (6. Änderung)

5. Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet, soweit nicht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen durch Baugrenze mit Unterschreitung der Abstandflächen festgesetzt sind.
12. Die traufseitige Außenwandhöhe beträgt bei:
- einem festgesetzten Vollgeschoss 4,0 m als Höchstmaß und
 - zwei festgesetzten Vollgeschossen 6,6 m als Höchstmaß.
- Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Erdgeschoss-Rohfußboden¹ bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand.
- Für Nebengebäude beträgt die traufseitige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 3,0 m.

D HINWEISE



Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 1346/24



Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer, z.B. 3a



Vorschlag für die Baukörperstellung



Grenze der Ortsdurchfahrt



Bestehende Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStrWG) von 20 m. In Abstimmung mit dem staatlichen Hochbauamt Freising, Abteilung Straßenbau, kann diese auf 10 m verringert werden.



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Hohenbergl“ i.d.F. vom 25.11.1998

ausgefertigt **09. Mai 2017**
Jesenwang,


Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



¹ siehe hierzu Festsetzung Ziffer C₁ 13 der 6. Änderung des Bebauungsplanes:
„Die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens wird mit 561,1 m ü.NN, als Höchstmaß festgesetzt.“

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Jesenwang hat in den Sitzungen vom 03.12.2014 und 06.10.2016 die Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) zum Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 03.12.2014 hat in der Zeit vom 16.02.2017 bis 16.03.2017 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zur 7. Änderung des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.04.2017 wurde vom Gemeinderat am 05.04.2017 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Jesenwang, den **11. Mai 2017**

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am **10. Mai 2017** ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes 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 7. Änderung des Bebauungsplanes mit der Begründung liegt bei der Gemeinde Jesenwang und der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.



Jesenwang, den **11. Mai 2017**

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Begründung zum
7. Änderung des Bebauungsplanes
mit integrierter Grünordnung
„HOHENBERGL“**

Datum: 03.12.2014, 06.10.2016, 05.04.2017

Planverfasser: Frank Bernhard REIMANN
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Ausgangssituation	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	5
4.	Verfahren	8
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	9
6.	Planinhalt	9
7.	Auswirkung der Planung	12

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiets

Der Änderungsbereich gliedert sich in zwei Bereiche (A und B) und befindet sich im südlichen Siedlungsgebiet von Jesenwang, südlich der „Poststraße“ und östlich der „Landsberger Straße“.

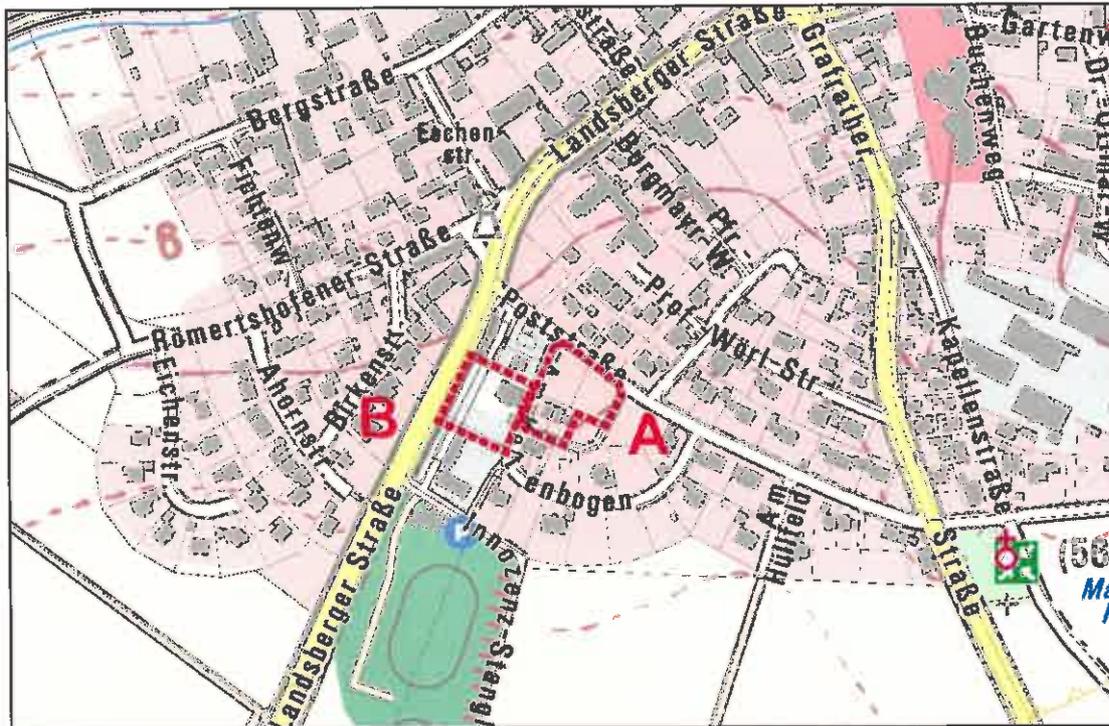


Abb. 1: Auszug aus dem Digitalen Ortskarte (DOK 2015), © BVV (rot: Änderungsbereiche)

1.2. Ziel und Zweck der Änderung

Die Gemeinde Jesenwang möchte dem vorhandenen Bedarf nach Wohnraum nachkommen. Dazu möchte sie den bisher als „Mischgebiet“ festgesetzten Bereich einer Wohnnutzung zuführen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird im **Bereich A** anstelle eines „Mischgebietes“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ (0,229 ha) festgesetzt.

Dabei wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans abgewichen.

Ferner möchte die Gemeinde Jesenwang die Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen erhöhen und dem vorhandenen Bedarf nachkommen. So möchte sie im **Bereich B** die planungsrechtliche Grundlage für eine Vergrößerung des 2. Bauabschnitts des Kinderhauses (Kinderkrippe und Kindergarten) schaffen. Dabei werden die Belange der Innenentwicklung und der sozialen Bedürfnisse, insbesondere der Familien berücksichtigt.

Im **Bereich B** wird die bestehende „Fläche für Gemeinbedarf“ von (ca. 0,206 ha) beibehalten.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der **Bereich A** umfasst eine Fläche von ca. 0,229 ha mit Abmessungen von ca. 55 m auf ca. 30 m bzw. 50 m. Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 561,0 m ü.NN.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die „Poststraße“ (Fl.-Nr. 1351),
- im Osten durch den Rad- und Fußweg (Fl.-Nr. 1346/27),
- im Süden durch die nördliche und westliche Grenze der Fl.-Nr. 1346/35 sowie den Rad- und Fußweg (Fl.-Nr. 1346/27),
- im Westen durch die Straße „Am Keltanbogen“ (Fl.-Nr. 1346/26).

Der nordöstliche Teil des Bereichs ist unbebaut und derzeit ungenutzt (Wiese). Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Im südwestlichen Teil befindet sich Wohnbebauung mit einem Büro für Buchführung etc. (als

freier Beruf) in Form eines eingeschossigen Doppelhauses mit Satteldach, sowie Garagen, Stellplätzen und Nebengebäude. Der Freibereich wurde als Hausgarten angelegt.



Abb. 2: Digitales Orthophoto (DOP20 vom 04.06.2015) © BVV, Bereich A und Bereich B mit Nutzungen (mittelrot: Wohnnutzung, gelb: Gewerbe/Büro, magenta: öffentlich)

Umgeben wird der **Bereich A** im Norden von der „Poststraße“ und der anschließenden ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung mit Sattel- und Walmdächern. Im Osten und Süden befindet sich eine Kinderspielplatz, ein Fuß- und Radweg und dahinter das Wohngebiet entlang der Erschließungsstraße „Am Keltenbogen“ mit einer Bebauung aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit mittelsteilen Satteldächern sowie derzeit noch unbebauten Grundstücken. Im Westen befindet sich das Gelände der örtlichen Feuerwehr mit nutzungstypischer Bebauung (Fahrzeughalle, befestigter Hofplatz, Schlauchturm etc.), der 1. Bauabschnitt der eingeschossigen Kinderkrippe - St. Michael, der eingeschossigen Gewerbebau einer Textil-/Marketingagentur, ein zweigeschossiges Boardinghaus (als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb) und ein eineinhalbgeschossiges Betriebsleiterwohnhaus.

Der **Bereich B** umfasst eine Fläche von ca. 0,206 ha mit Abmessungen von ca. 46 m auf ca. 45 m. Das Gelände ist eben und liegt auf einer Höhe von ca. 561,0 m ü.NN.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die südlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 1346/1 und 1346/42,
- im Osten durch die Straße „Am Keltenbogen“ (Fl.-Nr. 1346/26),
- im Süden durch die nördliche Gebäudekante der Bebauung auf Fl.-Nr. 1346/3 sowie deren Verlängerung bis zur Straße „Am Keltenbogen“ (Fl.-Nr.1346/26) und zur „Landsberger Straße“ (Fl.-Nr. 1198/13),
- im Westen durch die „Landsberger Straße“ (St 2054) (Fl.-Nr. 1198/13).

Der westliche und südliche Teil dieses Bereichs ist unbebaut und derzeit ungenutzt (Wiese). Im nordöstlichen Teil befindet sich der 1. Bauabschnitt des Kinderhauses mit dem eingeschossigen Gebäude der Kinderkrippe (St. Michael). Für den verwirklichten 1. und den geplanten 2. Bauabschnitt liegt eine gemeinsame Baugenehmigung vor.

Umgeben wird der **Bereich B** im Norden durch einen eingeschossigen Gewerbebau einer Textil-/Marketingagentur, ein zweigeschossiges Boardinghaus (als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb) und ein eineinhalbgeschossiges Betriebsleiterwohnhaus. Im Osten befindet sich das Wohngebiet entlang der Erschließungsstraße „Am Keltenbogen“ mit einer Bebauung aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit mittelsteilen Satteldächern. Im Süden befindet sich das Gelände der örtlichen Feuerwehr mit nutzungstypischer Bebauung (Fahrzeughalle, befestigter Hofplatz, Schlauchturm etc.). Im Westen befindet sich der mit Bäumen gegliederte Grünstreifen des Geh- und Radweges, der parallel zur „Landsberger Straße“ (St 2054) verläuft.

2.2. Eigentumsverhältnisse

Die in den Änderungsbereichen liegenden Flächen befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

2.3. Potentiale zur Nutzung regenerativer Energiequellen

Der Datenabruf beim „Energie-Atlas-Bayern“¹ ergab folgende Hinweise zu Nutzungsmöglichkeiten von regenerativen Energiequellen:

- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.
- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „voraussichtlich nicht möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1180 - 1194 kWh/m² und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1700 -1749 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine mittlere Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,4 m/s ermittelt.

2.4. Vorbelastung des Plangebietes

2.4.1. Altlasten / Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde Jesenwang sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/ Altstandorte vorhanden; vom Landratsamt Fürstentfeldbruck sind im Bereich der Gemeinde Jesenwang 10 ehemalige Gruben erfasst. Die betreffenden Gruben werden von dem o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Jesenwang nicht berührt. Eine Erfassung aller Altstandorte im Landkreis Fürstentfeldbruck wurde noch nicht durchgeführt.

2.4.2. Kampfmittel

Der Gemeinde Jesenwang sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

2.4.3. Geräusche

Auf die Bereiche A und B können von dem südwestlich gelegenen Standort der Feuerwehr, insbesondere im Einsatzfall, Geräusche (Fahrbewegungen, Sirenen etc.) einwirken. Von der im Westen bzw. im Norden gelegenen Textilagentur (Büronutzung) können Schallemissionen durch Fahrverkehr entstehen.

Die von der Kinderkrippe/Kindergarten (als Anlage für soziale Zwecke) auf den Bereich A einwirkenden Geräusche sind von der Anwendung der TA Lärm ausgenommen. Mit dem Gesetz zur „Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms“² wurde klargestellt, dass Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung darstellt.

Für den südöstlich des Bereichs A gelegenen Kinderspielplatz gilt, unter Anwendung des „Gesetzes über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen“³, dass Geräusche von Kinderspiel als sozialadäquat hinzunehmen sind.

2.4.4. Verkehrsgeräusche

Auf den Bereich B wirken die Verkehrsgeräuschmissionen der westlich verlaufenden „Landsberger Straße“ (ST 2054) ein. Er liegt in einer Entfernung von ca. 12 m (Straßenachse) der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße mit einer innerörtlichen Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Straße	Zählstellennummer	DTV_Kfz ⁴	SV	Veränderung	Prozentuale Veränderung
ST 2054 DTV ₁₉₉₅	7832 9502	8.002	579	k.a.	k.A.
ST 2054 DTV ₂₀₀₀		8.077	464	+75	+ 0,1 %
ST 2054 DTV ₂₀₀₅		6.641	387	-1.436	- 17,8 %
ST 2054 DTV ₂₀₁₀		6.198	404	-443	- 6,7 %

Tab. 1: Straßenverkehrszählung

Aufgrund der Verkehrsmenge im Jahr 2010 (tags 372 Kfz/h, nachts 50 Kfz/h, Lkw-Anteil von 6,5 % und einer zulässigen Geschwindigkeit 50 km/h und einem senkrechten Abstand zur Straßenmitte von 13 m) ergeben sich überschlägig die Beurteilungspegel von ca. 65 dB(A) tags und 56 dB(A) nachts.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung der Bereiche A und B erfolgt unverändert:

¹ Energie-Atlas Bayern unter www.geoportal.bayern.de/energieatlas-karten, Datenabruf 08/2016

² 10. BImSchGÄndG: „Zehntes Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms“ vom 20.07.2011, BGBl. I S. 1474

³ KJG: „Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen“ vom 20.07.2011, GVBl. S.304

⁴ Quelle: BAYSIS-Kartendienst, Datenabruf 03-2012

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über den Erschließungsring „Am Keltenbogen“, sowie über die „Poststraße“ (Ortsstraße), die an die „Landsberger Straße“ (St 2054) und die „Grafrather Straße“ (Kr FFB 2) anschließt.
- für den Fußgänger und Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV.
- für den ÖPNV über die ca. 400 m entfernte Haltestelle „Abzweigung Mammendorf“ (Regionalbuslinien 847 - Dünzelbach - Adelshofen - FFB, 848 Dünzelbach - Schöngesing - FFB, 849 Dünzelbach - Türkenfeld – Grafrath).
- Für die Straßen ist im Wesentlichen keine Trennung der Verkehrsarten vorhanden.

Die Straße „Am Keltenbogen“ weist eine räumliche Trennung von Mehrzweckstreifen (Parkflächen mit ca. 2,0 m Breite) und Fahrbahn (ca. 5,0 m Breite) auf. Verkehrsrechtlich wurde für die „Poststraße“ und „Am Keltenbogen“ eine Tempo-30-Zone (VZ 274.1) angeordnet.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Jesenwang i.d.F. vom 18.02.1987 wurde bisher dreimal geändert und einmal berichtigt.

Mit der 2. Änderung i.d.F. vom 21.04.1998 wird für den **Bereich A** „Mischgebiet“ und „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ dargestellt.

Umgeben wird dieser Bereich:

- im Norden durch „Örtliche Straße“ überlagert durch „Grenze der Ortsabrundung (nach § 34 gepl.)“ und darüber hinaus durch „Dorfgebiet“ überlagert durch die Symboldarstellung „Post“ und „Allgemeines Wohngebiet“ überlagert durch „Fuß- Rad und Wanderweg“,
- im Osten und Süden durch „Allgemeines Wohngebiet“ überlagert durch „Fuß- Rad und Wanderweg“ und
- im Westen durch „Örtliche Straße“ und „Verkehrsberuhigter Bereich“ darüber hinaus durch „Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung / Vorkehrungen i.S. des BImSchG“ und „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmungen „Bauhof“ und seit der Berichtigung⁵ „Soziale Zwecke“.

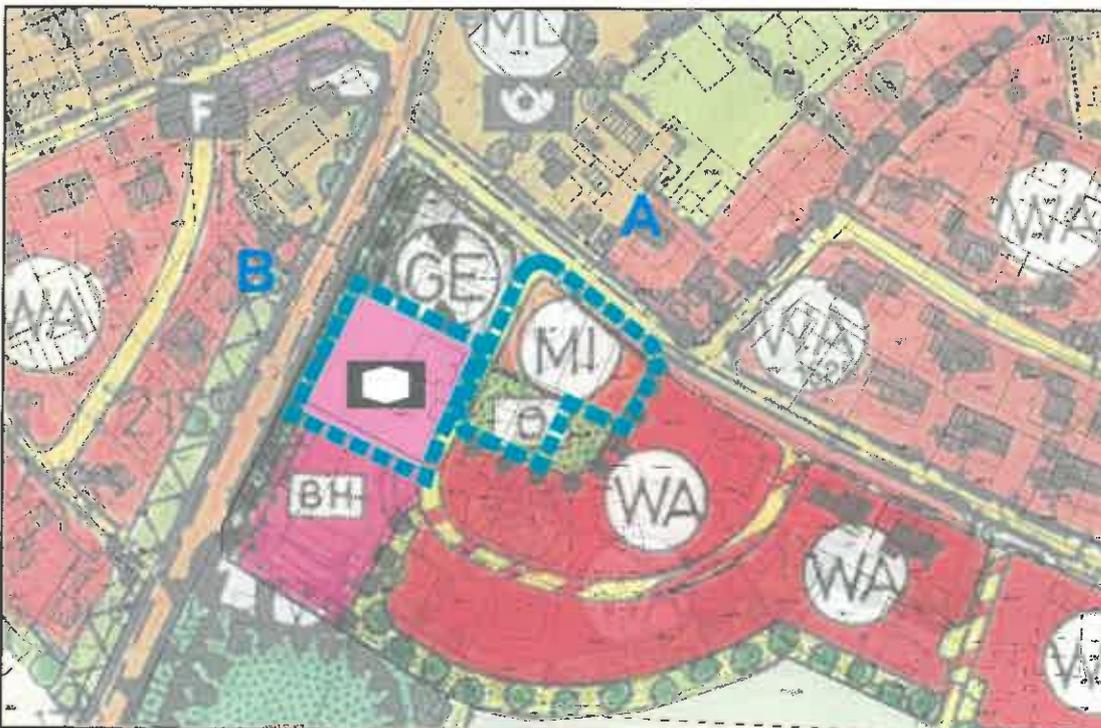


Abb. 3: Synopsendarstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans mit 2. Änderung und 1. Berichtigung (cyan: Änderungsbereiche)

Für den **Bereich B** wird mit der Berichtigung „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dargestellt.

Umgeben wird dieser Bereich:

⁵ im Rahmen der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Hohenbergl“ i.d.F. vom 21.05.2014

- Im Norden durch „Gewerbefläche mit Nutzungsbeschränkung / Vorkehrungen i.S. des BImSchG“,
- im Osten durch „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ bzw. „Verkehrsberuhigter Bereich“ und darüber hinaus durch „Mischgebiet“, „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Allgemeines Wohngebiet“, teilweise überlagert durch „Fuß- Rad und Wanderweg“,
- im Süden durch „Fläche für den Gemeinbedarf“ für die Einrichtung „Bauhof“,
- im Westen durch „Grünfläche“, überlagert durch „Fuß-, Rad und Wanderweg“ und darüber hinaus durch „Überörtliche Hauptverkehrsstraße“ sowie „Allgemeines Wohngebiet“

3.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Jesenwang besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan⁶. Dem Landschaftsplan liegen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes zugrunde und beinhalten neben der Einordnung in den „Ortsbereich“ nur Hinweise zu Gestaltungsmöglichkeiten von Straßenräumen (Seite 36 - 37).

3.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Am Hohenberg!“ wurde bisher sechsmal geändert⁷.

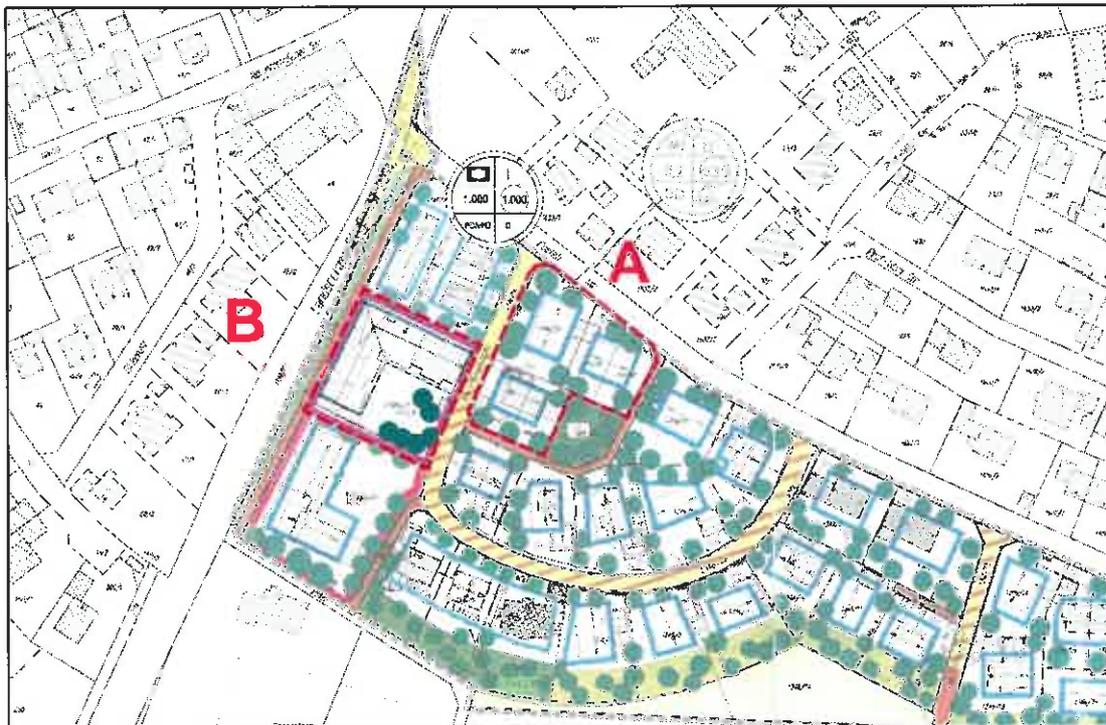


Abb. 4:

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „Am Hohenberg!“ mit 1. - 6. Änderung (rot: Änderungsbereiche)

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im **Bereich A** Folgendes fest:

- Die Art der baulichen Nutzung wird als „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,2), die Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 0,35) und die Zahl der Vollgeschosse (II) bestimmt.
- Die Höhenlage wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Höhe der Straßenoberkante (max. 0,3 m) bestimmt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durcheine erweiterte Baukörperfestsetzung mittels Baugrenzen festgesetzt.
- Als Festsetzung zur Grünordnung werden zu pflanzende Bäume festgesetzt.
- Ferner werden Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen (Anzahl und Lage) getroffen.
- Gestalterische Festsetzungen gelten für Baukörper (nur rechteckig, Verhältnis min. 3:4), Fassadenmaterial (keine Zierputze, Holzverschalungen/-konstruktionen nur in Naturton), Fensterform und -teilung, Dachform (Satteldach), Dachneigung (35° bis 43°), Dacheindeckung (ziegelrote, graue und anthrazitfarbene Dachpfannen), Firstrichtung, Dachüberstand (max. 0,75 m), Kniestockhöhen (max. 0,75 m bzw. nur konstruktiv), Dachgauben, Giebelbereiche (keine Erker, Loggien,

⁶ Landschaftsbüro Pirkel-Riedel-Theurer, Landshut

⁷ 1. Änderung vom 26.01.2000, 2. Änderung vom 06.03.2001, 3. Änderung vom 18.03.2002, 4. Änderung vom 30.04.2003, 5. Änderung vom 12.05.2004, 6. Änderung vom 21.05.2014

Aufglasungen), Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Einfriedungen (senkr. Lattenzaun, Maschendrahtzaun, max. Höhe 1 m).

- es werden die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 BayBO 1997) angeordnet.

Im **Bereich B** setzt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Folgendes fest:

- Als Nutzungszweck wird „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude“ festgesetzt.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächen (GR 1.000 m²), die Geschossfläche als Höchstmaß (GF 1.000 m²) und die Zahl der Vollgeschosse (I) bestimmt.
- Die Höhenlage wird mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens als Höchstmaß (561,1 m ü.NN) bestimmt.
- Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein baukörperähnliches Baufenster mittels Baugrenzen festgesetzt.
- Als Festsetzung zur Grünordnung werden zu pflanzende Bäume (Standort frei) festgesetzt.
- Gestalterische Festsetzungen gelten für die Dachform (Pultdach / versetztes Pultdach), Dachneigung (10° bis 15°) und Einfriedungen (offene Einfriedungen, max. Höhe 1,2 m)
- es werden die gesetzlichen Abstandsflächen (Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO) angeordnet.

3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Es besteht ein qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB.

3.5. Örtliche Bauvorschriften - Satzungen

Die Gemeinde Jesenwang hat folgende Satzungen erlassen:

- „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“⁸

3.6. Weitere Rechtsvorschriften

3.6.1. Anbauverbotszone

Der **Bereich B** und das Grundstück der Feuerwehr (Fl.-Nr. 1346/3) befinden sich an der freien Strecke der Staatsstraße 2054. Damit liegt die Staatsstraße außerhalb der für die Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Bereiche der Ortsdurchfahrt (Art. 4 Abs. 1 BayStrWG). Somit ist ein Anbauverbot in einer Entfernung bis 20 m gemessen vom Fahrbahnrand (Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG), gegeben. Ferner existiert eine Anbaubeschränkung in einer Entfernung bis 40 m (Art. 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayStrWG).

3.6.2. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Denkmal-Atlas⁹ sind in den Änderungsbereichen keine Denkmäler kartiert bzw. in der Denkmalliste (i.d.F. vom 18.06.2013) eingetragen.

Im weiteren Umfeld ist folgendes Bodendenkmal kartiert:

- *D-1-7832-0156 in ca. 260 m Entfernung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert, Siedlung des Neolithikums, der Hallstattzeit, der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit.*

3.6.3. Wasserwirtschaft

Gemäß Datenabruf beim Informationsdienst „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“¹⁰ liegen die Änderungsbereiche „außerhalb eines „Überschwemmungsgebietes“ und auch außerhalb des „Wassersensiblen Bereichs (Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)“. In der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr, die überall besteht, ist in den Karten nicht berücksichtigt.“

3.6.4. Bauschutzbereich

Beide Bereiche sind ist ca. 1,15 km vom Sonderlandeplatz Jesenwang entfernt. Damit liegen sie innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches. Für die Errichtung von Bauwerken jeder Höhe im Umkreis von 1,5 km um den Halbmesser des Flugplatzbezugspunktes ist eine Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Luftamt Südbayern) erforderlich (§ 17 Satz 1 Nr. 1 LuftVG).

⁸ vom 23.02.2006. geändert durch Satzung vom 04.10.2007

⁹ Bayerischer Denkmal-Atlas auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Planen und Bauen“ - „Denkmaldaten“, Datenabruf 07/2016

¹⁰ Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete auch unter www.geodaten.bayern.de/bayernatlas Thema „Naturgefahren“ - „Hochwasser“, Datenabruf 07/2016

4. VERFAHREN

4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Dieses wird – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar¹¹.

Erfasst werden solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden, innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Gebiete mit einem Bebauungsplan, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei ca. 1.458 m² und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht vorhanden.

4.2. UVP-Pflicht/Natura-2000-Gebiet/Störfall-Richtlinie

Durch Überplanung des Gebietes wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz¹²) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹³ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Da eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB) ist, wird hiervon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie¹⁴ oder der Vogelschutzrichtlinien¹⁵) durch die Planung beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie¹⁶) zu beachten wäre.

4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, welche die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen.

Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) bleibt gegenüber der bisherigen Festsetzung unverändert. Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Damit ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die Beibehaltung der Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung ist im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Änderung zu kompensieren.

¹¹ Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

¹² Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

¹³ Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, (ABl. EG L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

¹⁴ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinie 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

¹⁵ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1) Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

¹⁶ Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept

Das städtebauliche, verkehrliche und grünordnerische Konzept wird im Wesentlichen beibehalten.

Es sieht im **Bereich A** eine kleinteilige Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern mit einer Durchgrünung der Baugrundstücke und eine differenzierte Erschließung über eine Ortsstraße, einen untergeordnete verkehrsberuhigten Erschließungsring sowie Fuß- und Radwegverbindungen vor.

Im **Bereich B** schirmt eine gewinkelte Bebauung den südöstlich gelegenen Freibereich gegen die vorhandenen Lärmquellen (Verkehr-/Gewerbelärm) ab. Aufgrund des größeren Raumbedarfs des Kinderhauses wird ein zweigeschossiges Gebäude zugelassen und damit die Geschossigkeit des angrenzenden Feuerwehrgebäudes aufgegriffen.

5.2. Technische Versorgung und Entsorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für das "Allgemeine Wohngebiet" mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h¹⁷.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem über den Abwasserzweckverband Obere Maisach in Adelshofen.
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof ist an der „Poststraße“ in ca. 450 m Entfernung vorhanden.
- Die Entwässerung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken. Aufgrund des Geländes und des kiesigen Untergrundes ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück möglich.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung ist über 30 Mbit/s zu mehr als 95 %¹⁸ gegeben.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) liegen nicht vor. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Gebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

6. PLANINHALT

6.1. Vorgehen

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt für zwei Bereiche des Änderungsbereichs. Dabei werden die in der Planzeichnung verwendeten Festsetzungen und Hinweise erläutert. Nur die geänderten Festsetzungen und Hinweise werden in entsprechender Nummerierung aufgeführt. Dazu wird auf die Systematik und Nummerierung des ursprünglichen Bebauungsplanes zurückgegriffen. Sind Festsetzungen und Hinweise nicht explizit geändert und ergänzt worden bzw. in der Planzeichnung nicht dargestellt, gelten die des ursprünglichen Bebauungsplans i.d.F. vom 25.11.1998 einschließlich der bisher erfolgten 1. – 6. Änderung weiter.

6.2. Art der baulichen Nutzung

Im **Bereich A** wird „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störenden Handwerksbetrieben. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur von Jesenwang.

¹⁷ Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

¹⁸ Breitbandatlas unter www.zukunft-breitband.de/Breitband/DE/Breitbandatlas/BreitbandVorOrt, Datenabruf 07/2016

6.3. Maß der baulichen Nutzung

6.3.1. Geschossfläche

Im **Bereich B** wird auf die Festsetzung der Geschossfläche verzichtet, da sich gezeigt hat, dass der Festsetzungsrahmen der 6. Änderung zu eng gezogen war. So ist nun die vollständige Ausnutzung der festgesetzten Grundfläche auf zwei Geschossebenen möglich, was über das Maß des derzeit geplanten Bauvorhabens hinausgeht. Der Verzicht auf die Regelung dient einer größeren Flexibilität der Gemeinde, in Zukunft Veränderungen im Flächen- bzw. Raumbedarf baulich umsetzen zu können.

6.3.2. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im **Bereich B** mit entlang der Kreisstraße zwei Vollgeschossen im übrigen Teil (vorhandener Bauabschnitt 1) mit einem Vollgeschoss festgesetzt, da sich der Baukörper zukünftig ein- bis zweigeschossig darstellen wird. Auf eine Differenzierung wird im Sinne einer größeren Flexibilität verzichtet.

6.3.3. Höhe der baulichen Anlagen

Im **Bereich B** wird die traufseitige Außenwandhöhe im zweigeschossigen Teil auf 6,6 m erhöht, was der hier nun zulässigen zweigeschossigen Bebauung entspricht und den erhöhten Bedarf an Konstruktionshöhe der Energieeinsparverordnung berücksichtigt. Im eingeschossigen Teil bleibt es bei der traufseitigen Außenwandhöhe von 4,0 m.

Die traufseitige Außenwandhöhe bestimmt im Zusammenwirken mit der Dachneigung die Höhenentwicklung der Gebäude. Diese gewährleistet eine maßstäbliche Einfügung in die vorhandene Umgebung, insbesondere zum anschließenden Wohngebiet bzw. zur nördlich gelegenen gewerblichen Nutzung.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von dem bauordnungsrechtlichen Begriff der Wandhöhe (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.

6.4. Überbaubare Grundstückfläche

Im **Bereich B** wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festlegung eines baukörperähnlichen Baufensters durch Baugrenzen und Baugrenzen mit Unterschreitung der Abstandsflächen bestimmt, die den überarbeiteten Hochbauentwurf umsetzen. An der offenen Bauweise wird festgehalten um ein nach allen Seiten freistehendes Gebäude zu ermöglichen.

6.5. Abstandsflächen

Für den **Bereich B** werden teilweise Baugrenzen festgesetzt, die eine Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen bedingen. In diesem Fall werden die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (die sich aus der Baugrenze ergebende Tiefe der Abstandsfläche) vorangestellt. Die Überprüfung ergibt folgende Auswirkung:

6.5.1. Extern - verschiedene Eigentümer

Auf der West-, Nord- und Ostseite befinden sich Grundstücke anderer Eigentümer. Die gesetzlichen Abstandsflächenregelungen zu diesen Nachbargrundstücken können eingehalten werden, da die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO angeordnet werden. So gilt neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), den Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m, beträgt. Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz

6.5.2. Extern – gleicher Eigentümer

Durch die festgesetzte Baugrenze mit Unterschreitung der Abstandsflächen, auf der Südseite zur Feuerwehr, werden die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen) vorangestellt; somit werden die Abstandsregelungen der BayBO in diesem Teil **nicht** angeordnet.

Südlich an den **Bereich B** angrenzend befindet sich auf dem Grundstück der Gemeinde der Gebäudekomplex der Feuerwehr und des Bauhofs. Für die Nordfassade des Feuerwehrgebäudes wurden folgende Abstandsflächen ermittelt:

- 1 H mit 3,9 m auf einer Breite von ca. 3,7 m
- 1 H mit 8,4 m auf einer Breite von ca. 9,9 m
- 1 H mit 13,7 m auf einer Breite von ca. 3,0 m (Schlauchturm)

In der Baugenehmigung des Feuerwehrgebäudes wurde die Tiefe der Abstandsfläche an der Nordfassade mit 3,0 m über die gesamte Breite genehmigt. Für den Bereich des Schlauchturms wurde mit der 3. Änderung des Bebauungsplans¹⁹ die Geltung der gesetzlichen Abstandsflächen aufgehoben. Da die Grundstücksgrenze schräg von Westen nach Osten verläuft ergibt sich ein Abstand zum Gebäude von ca. 3,5 m bis zu ca. 2,9 m.

Für die südliche Baugrenze des Bauraums für das Kinderhaus ergeben sich bei maximaler Ausnutzung folgende Abstandsflächen:

- 1 H mit 7,6 m auf einer Breite von bis zu ca. 21,6 m

Um die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten wäre demnach ein Abstand von mindestens 10,6 m (genehmigte Abstandsflächentiefe Nordfassade Feuerwehr ohne Turm) bzw. 16,0 m (ermittelte Abstandsflächentiefe Nordfassade Feuerwehr ohne Turm) erforderlich. Der Abstand zwischen der südlichen Baugrenze des Kinderhauses und der Nordfassade des bestehenden Feuerwehrgebäudes wird mit 5,1 m festgesetzt. Dies entspricht einer Abstandsflächentiefe des Feuerwehrgebäudes von 0,77 H, 0,36 H und 0,22 H (bezogen auf den genehmigten Abstand von 3,0 m). Für das Kinderhaus ergibt sich 0,28 H (bezogen auf einen verbleibenden Abstand von 2,8 m).

Mit dem Abstand von 5,1 m kann der bauordnungsrechtlich erforderliche Brandabstand von 5 m zwischen Gebäuden (vgl. Art. 28 Abs. 2 BayBO) eingehalten werden. Die Nutzung des Kinderhauses kann sich überwiegend nach Südosten zum Freibereich (bzw. abgewandt vom Verkehrslärm) orientieren und die Nordfassade des Feuerwehrgebäudes ist weitgehend als geschlossene Wand ausgebildet. Somit ist davon auszugehen, dass auch mit der verringerten Abstandsflächentiefe die Belange der gesunden Arbeitsverhältnisse, der ausreichenden Belichtung und Belüftung und des Brandschutzes nicht beeinträchtigt werden.

6.6. Bauliche Gestaltung

Im **Bereich B** werden als Hauptdachform neben dem Pultdach/versetzten Pultdach auch Walm- und Satteldächer zugelassen. Die zulässige Hauptdachneigung mit 10° - 15° und die Regelung zu den Nebengebäuden bleiben unverändert.

Die Bestimmung der Hauptdachform und Hauptdachneigung ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile auch andere Dachformen umzusetzen. Die gesonderten Regelungen für die Nebengebäude dienen zur Klarstellung gegenüber der „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“.

6.7. Weitere Festsetzungen

Im **Bereich A** bleiben:

- das **Maß der baulichen Nutzung** mit der Grundflächenzahl (GRZ 0,2), der Geschossflächenzahl als Höchstmaß (GFZ 0,35) und der Zahl der Vollgeschosse (II),
- die **Höhenlage** mit der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens über der Höhe der Straßenoberkante (max. 0,3 m),
- die **überbaubare Grundstücksfläche** mit Baugrenzen als erweiterte Baukörperfestsetzung,
- die als **Festsetzung zur Grünordnung** zu pflanzenden Bäume,
- die **Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen** (Anzahl und Lage),
- die **gestalterischen Festsetzungen** zum Baukörper (nur rechteckig, Verhältnis min. 3:4), zu Fassadenmaterialien (keine Zierputze, Holzverschalungen / -konstruktionen nur in Naturton), zur Fensterform und -teilung, zur Dachform (Satteldach), zur Dachneigung (35° bis 43°), zur Dacheindeckung (ziegelrote, graue und anthrazitfarbene Dachpfannen), zur Firstrichtung, zum Dachüberstand (max. 0,75 m), zu den Kniestockhöhen (max. 0,75 m bzw. nur konstruktiv), zu Dachgauben, zu den Giebelbereichen (keine Erker, Loggien, Aufglasungen), Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Einfriedungen (senkr. Lattenzaun, Maschendrahtzaun, max. Höhe 1 m) und
- die **Anordnung der gesetzlichen Abstandsflächen** (Art. 6 BayBO 1997) erhalten.

Im **Bereich B** bleiben:

- Der **Nutzungszweck** als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“,
- z.T. das **Maß der baulichen Nutzung** mit der Grundfläche (GR 1.000 m²),
- die **Höhenlage** mit der Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens (561,1 m ü.NN),

¹⁹ 3. Änderung Bebauungsplanes i.d.F. vom 13.03.2002 „Dies gilt nicht für den an der Nordost-Ecke des Feuerwehrhauses geplanten Schlauchturm auf dem Flurstück 1346/3 der Gemarkung Jesenwang“

- die als **Festsetzung zur Grünordnung** zu pflanzenden Bäume,
- die **gestalterischen Festsetzungen** zur Dachneigung (10° bis 15°) und Einfriedungen (offene Einfriedungen mit max. 1,2 m Höhe) erhalten.

7. AUSWIRKUNG DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Im **Bereich A** bleiben die Werte des Maßes der baulichen Nutzung unverändert, lediglich die Gebietskategorie wird von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

Art	Fläche	Verteilung
Bereich A	ca. 2.290 m²	
Allgemeines Wohngebiet	ca. 2.290 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 458 m ²	GRZ = 0,20
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 229 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Bereich A	ca. 687 m²	GRZ = 0,30
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO) ./FW	ca. 802 m ²	GRZ = 0,35
Summe Versiegelung Bereich A	ca. 687 m²	30,0%

Tab. 2: Bereich A - Bauliche Nutzung - 6. Änderung des Bebauungsplan „Hohenbergl“

Im **Bereich B** entfällt lediglich die Geschossfläche, die übrigen Werte des Maßes der baulichen Nutzung bleiben unverändert.

Art	Fläche	Verteilung
Bereich B	ca. 2.060 m²	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.060 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.000 m ²	GRZ = 0,49
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 500 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Bereich B	ca. 1.500 m²	GRZ = 0,73
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	ca. 1.000 m ²	GFZ = 0,49
Summe Versiegelung Bereich B	ca. 1.500 m²	72,8%

Tab. 3: Bereich B - Bauliche Nutzung - Bebauungsplan „Hohenbergl“ (einschließlich 1.-6. Änderung)

Art	Fläche	Verteilung
Bereich B	ca. 2.060 m²	
Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 2.060 m ²	100,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.000 m ²	GRZ = 0,49
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 500 m ²	50 vom Hundert
Summe Versiegelung Bereich B	ca. 1.500 m²	GRZ = 0,73
rechnerische Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	ca. 1.825 m²	GFZ = 0,89
Summe Versiegelung Bereich B	ca. 1.500 m²	72,8%

Tab. 4: Bereich B - Bauliche Nutzung – 7. Änderung des Bebauungsplans

7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich.

7.3. Artenschutzrechtlicher Haftungsausschluss

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplanes voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende

Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.4. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentum Bruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein „Integriertes Klimaschutzkonzept“²⁰ des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs- und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Jesenwang in der Sitzung vom 06.02.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Inzwischen wurde für die Gemeinde Jesenwang ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie Nutzungen des Windenergiepotentials, des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie z.B. Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetischer Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) vorgeschlagen.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit in den Hauptorten, hier Jesenwang,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher Dienstleistungen,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung) sowie
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leergefallener Bausubstanz.

Allerdings können aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher privater Dienstleistungen,
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze. Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung und
- Attraktive Wegenetze für den nichtmotorisierten Verkehr.
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung) und
- umfassende technischen Konzepte zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz).

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb des zukünftigen Gebäudes einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele der Gemeinde:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEV, EEWärmG) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Über diese dynamischen technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzungen erscheinen der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

Für Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung an bestehenden Gebäuden kann auf die Sonderregelung des § 248 BauGB²¹ zurückgegriffen werden. So sind geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Maß der baulichen Nutzung (hier GRZ, GFZ) und von den überbaubaren Grundstücksflächen (hier Baugrenzen) zulässig.

7.5. Innenentwicklung – Agrar- und Bodenschutzklausel

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und der weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese

²⁰ Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

²¹ § 248 BauGB Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen für andere Nutzungsarten ist allerdings nicht ausgeschlossen und in Anbetracht der Bedürfnisse der Wirtschaft und der vorhandenen Bodenbelastung trotzdem vertretbar.

Die Änderung ist als Maßnahme der Innentwicklung zu bewerten, da auf das vorhandene Erschließungssystem zurückgegriffen wird und keine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgt.

7.6. Planungsschadensrecht

Nachdem die Gemeinde den von ihr erlassenen Bebauungsplan „Hohenberg!“ ändern möchte, muss sie sich der daraus etwa folgenden Entschädigungspflicht nach § 42 BauGB stellen.

Der Bebauungsplan „Hohenberg!“ wurde am 22.01.1999 bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Art der Nutzung im **Bereich A** nach einer Frist von mehr als 7 Jahren geändert. Nachdem die Nutzungsmöglichkeit durch die Änderung vom „Mischgebiet“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ eine Verbesserung der Grundstücksverwertung darstellt, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar. Im **Bereich B** wurde die 6. Änderung des Bebauungsplanes am 09.07.2014 bekannt gemacht; da sich das Baurecht erhöht, ist eine Minderung des Grundstückswerts infolge der Änderung nicht erkennbar.

7.7. Rücknahme gewerblicher Baufläche

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass im Bereich A durch die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ (WA) anstelle eines „Mischgebietes“ (MI) die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben die das Wohnen nicht wesentlich stören eingeschränkt wird. Aus Sicht der Gemeinde ist die Änderung des MI in ein WA notwendig, da das Quartier bereits überwiegend wohnlich genutzt ist und sowohl Parzellen als auch Bauraumgröße für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet ist.

Nach § 4 BauNVO sind jedoch auch in einem WA neben Wohngebäuden auch „nicht störende Handwerksbetriebe“ bzw. freiberufliche Nutzungen (§ 13 BauNVO) zulässig. Ebenso können ausnahmsweise „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ zugelassen werden. Um gewerbliche Betriebe unterzubringen, ist die Gemeinde bemüht, an geeigneter Stelle, eine Gewerbegebietsfläche neu auszuweisen.

7.8. Berichtigung des Flächennutzungsplans

Ferner wird im Änderungsbereich von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

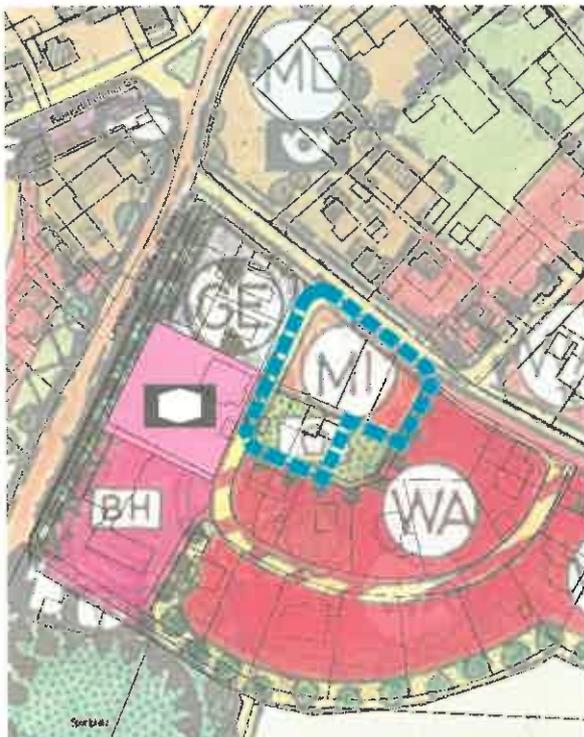


Abb. 5: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

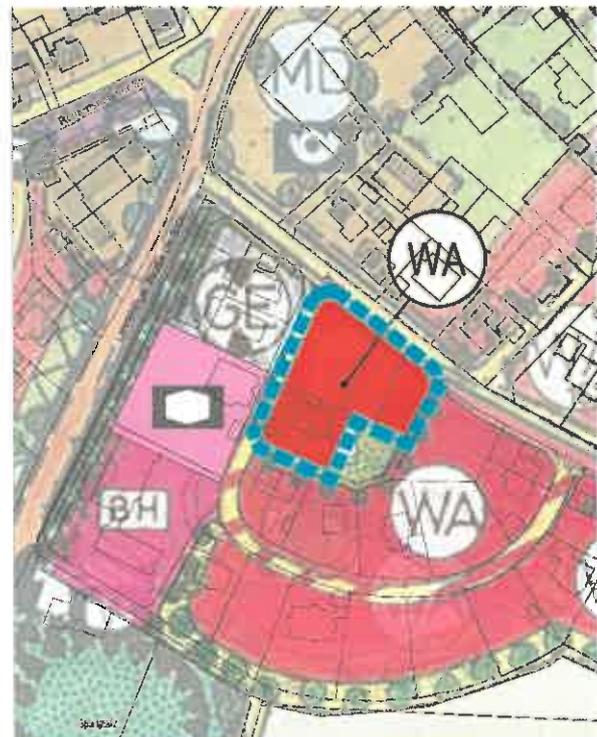


Abb. 6: Berichtigter Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierzu wird auf der Fläche des **Bereichs A** ein „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

Mit der Berichtigung ist die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Jesenwang nach wie vor sichergestellt.

7.9. Synopsenplan



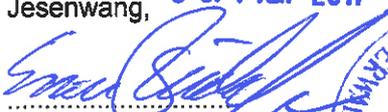
Abb. 7: Synopsenplan mit Einarbeitung der 7. Änderung

Durch die Änderung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

7.10. Anbauverbotszone

Die westlichen Baugrenzen im **Bereich B** weisen einen Abstand von ca. 10,0 m bis 11,4 m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße 2054 auf. Teile der überbaubaren Grundstücksfläche liegen somit innerhalb der Anbauverbotszone von 20 m entlang der freien Strecke der Staatsstraße. Die hierfür maßgeblichen Baugrenzen wurden bereits mit der 6. Änderung des Bebauungsplans festgesetzt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Kinderhaus hat das Staatliche Bauamt Freising mit Email vom 07.08.2013 einer Reduzierung der anbaufreien Zone auf 10 m vom Fahrbahnrand zugestimmt. Dies wird als Mitwirkung im Sinne des Art. 23 Abs. 3 BayStrWG gesehen. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt somit vollständig außerhalb des Anbauverbots.

Jesenwang, 09. Mai 2017


Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

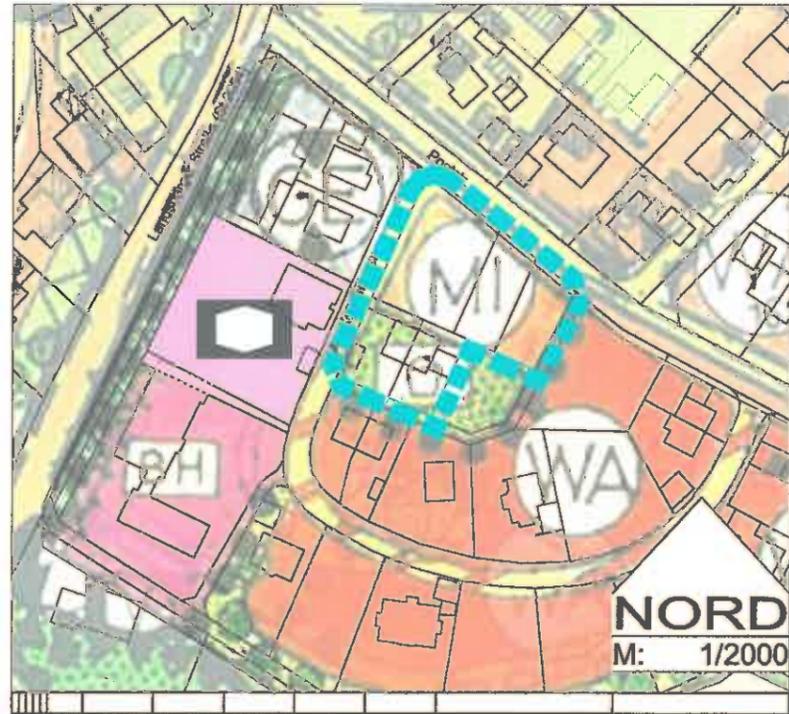


Fürstenfeldbruck


Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner



Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungen

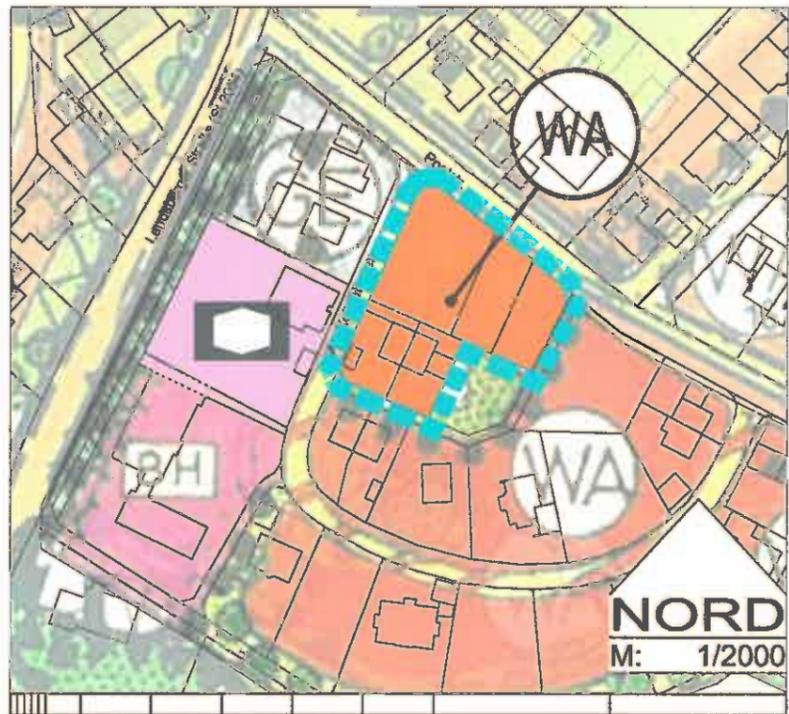


Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 02-2017

Zeichenerklärung der Darstellungen

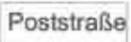
-  Grenze der 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes
-  Allgemeines Wohngebiet

Berichtigter Flächennutzungsplan i.d.F. 05.04.2017



Plangrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 02-2017

Zeichenerklärung der Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen

-  Baubestand und Flurbestand während der Planaufstellung
-  Poststraße

ausgefertigt 09. Mai 2017
Jesenwang

Erwin Fraunhofer
1. Bürgermeister

