

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstenfeldbruck**



**Bebauungs- und Grünordnungsplan
„Westlich der Jahnstraße“**

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

Grünordnung: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Datum: 18.01.2012, 24.09.2012, 08.10.2012, 11.09.2013

Präambel:

Die Gemeinde Jesenwang erlässt gemäß

§ 2 Abs. 1 sowie §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO -i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

den qualifizierten Bebauungsplan (§ 30 Abs. 1 BauGB) als
SATZUNG.

Inhalt:

A	Planzeichnung i.d.F. vom 11.09.2013
B	Festsetzungen
C	Planunterlage, Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen
D	Verfahrensvermerke

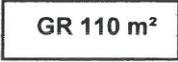
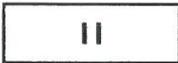
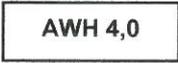
B FESTSETZUNGEN

Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereich zum Teil die Ortsabrundungssatzung „Jesenwang“ i.d.F. vom 06.12.1993.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1  Allgemeines Wohngebiet, gemäß § 4 BauNVO.
Allgemein zulässig sind auch:
- gebäudegestützte Photovoltaikanlagen (im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).
Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO) und
- Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen; sowie als fernmeldetechnische Nebenanlagen.
- 1.2 Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden beträgt zwei.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1  Zulässige Grundfläche, hier 110 m².
- 2.2 Die zulässige Grundfläche kann um max. 20 % für Balkone, Loggien und Terrassen überschritten werden.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche (nach Ziffer B 2.1) darf durch die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.
- 2.4  Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, hier zwei.
- 2.5  Traufseitige Außenwandhöhe
Die traufseitige Außenwandhöhe wird gemessen von der Straßenoberkante der Erschließungsstraße, im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt, bis zum oberen Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand, als Höchstmaß, hier 4,0 m.

Ausgenommen hiervon sind Garagen und Nebengebäude. Hier beträgt die traufseitigen Wandhöhe gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand als Höchstmaß im Mittel 3,0 m.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE BZW. FLÄCHEN FÜR GARAGEN

- 3.1  Baugrenze
- 3.2 Es wird offene Bauweise festgesetzt, wobei nur Einzelhäuser zulässig sind.
- 3.3 Vorgartenbereich
Der Vorgartenbereich (zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) ist von Nebengebäuden freizuhalten.
- 3.4  Umgrenzung von Flächen für Garagen.
- 3.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und Umgrenzung von Flächen für Garagen zulässig. Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen müssen Zu- und Abfahrten von mindestens 5 m Länge vorhanden sein.
- 3.6 Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 3.7 Nebengebäude
Nebengebäude bis zu 25 m³ umbauter Raum können außerhalb der überbaubare Grundstücksflächen zugelassen werden.

4 ABSTANDSFLÄCHEN

- 4.1 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO wird angeordnet.

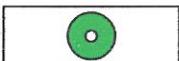
5 VERKEHRSFLÄCHEN

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  Öffentliche Straßenverkehrsfläche

6 VERSORGUNGSANLAGEN, LEITUNGSFÜHRUNG

- 6.1 Leitungen sind unterirdisch zu führen.
- 6.2 Oberirdische Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese von außen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf den Baugrundstücken (Privatgrund).

7 GRÜNORDNUNG

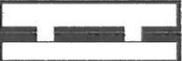
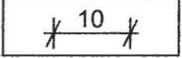
- 7.1  Zu pflanzender heimischer Baum 2. und 3. Wuchsordnung.
Der Standort kann parallel zur Straße um bis zu 5 m verschoben werden:
Qualität: Mindestgröße: 3 x v.¹, Hochstamm, mind. StU² 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 7.2  Zu pflanzender heimischer Baum 2. und 3. Wuchsordnung.
Ohne Standortfestsetzung:
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16-18 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 7.3 Pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Baum 2. bis 3. Wuchsordnung zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume und die vorhandenen Bäume, mit entsprechender Qualität, sind hierauf anzurechnen.
Qualität: Mindestgröße: 3 x v., Hochstamm, mind. StU 16 cm – 18 cm, bei Obstbäumen auch Halbstamm, mind. StU 14 – 16 cm
Verwendung der Pflanzen gemäß Artenliste Bäume (C 4.1)
- 7.4 Die zu pflanzenden Bäume sind spätestens in der nach Bezugsfertigkeit der Gebäude liegenden Pflanzperiode zu setzen. Bei Abgang einzelner Gehölze sind diese durch gleichartige Gehölze, in der festgesetzten Mindestqualität, zu ersetzen.
- 7.5 Nicht zulässig sind Koniferen.
- 7.6 Nicht überbaubare Flächen bebauter Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.
- 7.7 Befestigte Flächen
Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z.B. wasser- gebundene Decke mit Sand oder Rieseldeckschicht, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfuge, u.ä.).
- #### 8 BAULICHE GESTALTUNG
- 8.1 Es sind nur rote, rotbraune, braune und graue Dachsteine zulässig. Glänzende Dachsteine sind nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind die Flächen von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in und an der Dachfläche, sowie die Dächer von erdgeschossigen Anbauten.

¹ 3 x v.: dreimal verschult

² StU 16 cm - 18 cm: Stammumfang mindestens 16 cm bis 18 cm in 1 m Höhe gemessen

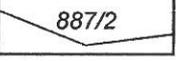
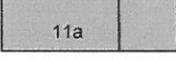
- 8.2 Der Hauptfirst muss mittig über die längere Seite des Gebäudes verlaufen.
- 8.3  Als Dachform sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 35° bis 42° zulässig.
 Ausgenommen hiervon sind erdgeschossige Anbauten, hier sind auch extensiv begrünte Flachdächer und angepultete Dächer, zulässig.
- 8.4 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude
 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen die gleiche Dachform und Dachneigung wie die des Hauptgebäudes besitzen. Bei der Dachneigung sind Abweichungen von - 5° zulässig.
 Nebengebäude müssen ein Satteldach mit einer Dachneigung von mind. 25° bis zu der des Hauptgebäudes aufweisen.
 Ausnahmsweise können für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebengebäuden auch extensiv begrünte Flachdächer zugelassen werden.
- 8.5 Einfriedung
 Es sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur Zäune aus Holz mit senkrechter Lattung zulässig. Zwischen den Baugrundstücken sind auch sockellose Maschendrahtzäune zulässig.
- 8.6 Geländeänderungen
- 8.6.1 Aufschüttungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig. Darüber hinaus sind sie nur für Zufahrten zu privaten Verkehrsanlagen zulässig, wenn deren Höhenlage an die der angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen angepasst werden muss.
- 8.6.2 Abgrabungen sind nur bis zu einer Tiefe von 0,3 m, darüber hinaus nur für untergeordnete Lichtgräben (die der Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss dienen) zulässig.
- 8.6.3 Das modellierte Gelände ist an das bestehende Gelände und zum Nachbargelände durch flach geneigte Böschungen im Verhältnis von 1:3 anzupassen.

9 SONSTIGE PLANZEICHEN

- 9.1  Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 9.2  Maßangabe in Metern, hier z.B. 10,0 m

C PLANUNTERLAGE, HINWEISE, VERMERKE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

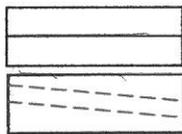
1 PLANUNTERLAGE

-  Grundstücksgrenzen mit Flurstücksnummer, hier 887/2
-  Bestehende Gebäude mit Hausnummer, z.B. 11a
-  Flur-, Straßen- bzw. Nutzungsbezeichnung, hier z.B. Jahnstraße

Die aktuelle digitale Flurkarte (DFK) des Bayerischen Landesvermessungsamtes wurden von der Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf zur Verfügung gestellt. Kartengrundlage:
 © Landesamt für Vermessung und Geoinformation
 Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2 HINWEISE

-  Aufzuhebende Flurstücksgrenze
-  Vorgeschlagene Grundstücksgrenze/Abgrenzung des Baugrundstückes



Vorgeschlagene Bebauung

Bestehende Nutzungsgrenzen wie Fahrbahnverlauf, Fortführung der Wegeverbindung

- 2.1 **Definition der Außenwandhöhen**
Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Außenwandhöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen (gem. BayBO) ergeben.
- 2.2 **Brandschutz**
Grundsätzlich sind zu Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellung, Stellungnahmen zu vorbeugenden Brandschutzmaßnahmen wie Feuerwehrezufahrten, Flucht- und Rettungswegen, Löschwasserversorgung usw., erforderlich. Im Brandfälle müssen die Durchführung von Feuerlöschmaßnahmen für alle Gebäude, sowie eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet sein.
- 3 VERMERKE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 3.1 **Örtliche Bauvorschriften - Satzungen**
Auf die „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ (i.d.F. vom 23.02.2006, geändert durch Satzung vom 04.10.2007) wird hingewiesen.
- 3.2 **Bodendenkmäler**
Bodendenkmale, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen gemäß Art. 8 DSchG, der Meldepflicht. Alle Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Fürstenfeldbruck) oder dem Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
Aufgrund der Nähe zum Umgriff des Altortes Jesenwang und aufgrund der Nähe zu den kartierten Bodendenkmälern ist bei Bauvorhaben und Erdarbeiten eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- 3.3 **Grenzabstand**
Bezüglich des Grenzabstandes von Pflanzen wird auf Art. 47 bis Art. 50 AGBGB³ hingewiesen.
- 3.4 **Artenschutzrechtliche Belange**
Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen sollen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02.) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).
- 3.5 **Wasserwirtschaft - Niederschlagswasser**
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986⁴ ff) erstellt werden.
Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung⁵ erfüllt und die zugehörigen technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei.
Unverschmutztes Niederschlagswasser (im Sinne von § 54 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 WHG) soll ortsnah versickert und verrieselt (§ 55 Abs. 2 WHG) werden. Dies erfolgt in der Regel oberflächlich über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen, Rohr-Rigolen).

³ **AGBGB:** „Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze“ i.d.F. vom 20.09.1982, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 714), Fundstelle: BayRS IV, S. 571, Fundstelle: BayRS IV, S. 571

⁴ **DIN 1986** „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke - Teil 100: Bestimmungen in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056“, Ausgabe 2008-05, Beuth Verlag Berlin

⁵ **NWFFreiV** „Verordnung über die erlaubnisfreie schadhafte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“, vom 01.10.2008, GVBl. NR. 21/2008 S. 777ff

Sämtliche Bauvorhaben müssen bei Bezugsfertigkeit an die öffentliche Wasserver-, Entsorgungs- und Abwasserentsorgungsanlage angeschlossen sein.

4 PFLANZLISTEN GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

4.1 Artenliste Bäume:

Bei Neupflanzungen von Bäumen sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Felsenbirne Hochstamm (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Obstbäume, regionale Sorten

4.2 Artenliste Sträucher:

Bei Neupflanzungen von Sträuchern sind folgende standortgerechte Arten zu verwenden:

Alpen-Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)
Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Rosa arvensis
Gemeine Felsenbirne (<i>Amelanchier ovalis</i>)	Rosa canina
Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)	Rosa glauca
Gewöhnliche Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Rosa rubiginosa
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Zweigriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus laevigata</i>)

4.3 Fassadenbegrünung

Für die Begrünung der Fassaden, insbesondere der Garagen und Nebengebäuden, sind folgende Arten zu verwenden:

Amerikanischer Wilder Wein (<i>Parthenocissus quinquefolia</i>)	Große Pfeifenwinde (<i>Aristolochia macrophylla</i>)
Echter Wein (<i>Vitis vinifera</i>)	Gewöhnliche Waldrebe (<i>Clematis vitalba</i>)
Filzige Pfeifenwinde (<i>Aristolochia tomentosa</i>)	Immergrüner Geißblatt (<i>Lonicera henryi</i>)
Gewöhnlicher Efeu (<i>Hedera Helix</i>)	Schling-Knöterich (<i>Fallopia aubertii</i>)
Alternative: Spaliergehölze (z.B. Obst)	

4.4 Einfriedungen

Einfriedungen sollen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen hinterpflanzt werden.

Um tierökologische Verbindungsfunktionen zu unterstützen (z.B. Durchschlupfmöglichkeiten für Igel) sollten 10 cm Abstand zwischen der Unterkante des Zaunes und der Geländeoberkante eingehalten werden.

4.5 Baumschutz

Auf die DIN 18920⁶ Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wird hingewiesen.

5 EMPFEHLUNGEN

5.1 Regenwasser und Brauchwasser

Die Nutzung von Regenwasser zur Gartenbewässerung, Brauchwasser für die Toilettenspülung und Waschmaschine und die Nutzung der Sonnenenergie zur Brauchwasservorwärmung, sowie zur Stromerzeugung ist anzustreben.

5.2 Gartenabfälle

Gartenabfälle sollen kompostiert werden.

5.3 CO₂-Einsparung

Es wird angeregt die Gebäude in Niedrigenergiebauweise (z.B. Passivhaus, Null- oder Plusenergiehaus, KfW-55/KfW-70) zu errichten, dabei soll der Wärmebedarf maximal 70 kWh/(m²a) betragen.

5.4 Photovoltaikanlagen

Bei der Errichtung von Photovoltaikanlagen wird angeregt, ein Feuerwehr-Schutzschalter (z.B. Feuerwehrscharter SOL30- Safety) einzubauen. Dieser kann im Brandfall oder bei Beschädigung der Verkabelung die Solarzellen passiv schalten damit kein Strom produziert werden kann.

⁶ DIN 18920: 2002-08 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Beuth-Verlag Berlin

5.5 Barrierefreie Nutzung

Es wird angeregt die Wohnungen und das Wohnumfeld (z.B. Zugänge, Müllsammelbehälter) barrierefrei auszuführen. Auf die DIN 18040⁷ Teil 1 "Öffentlich zugängliche Gebäude", die DIN 18040⁸ Teil 2 „Wohnungen“ und den Art. 48 BayBO "Barrierefreies Bauen" wird hingewiesen.

ausgefertigt
Jesenwang,

Johann Wieser

Johann Wieser
1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

Frank Bernhard Reimann

Frank Bernhard Reimann
Architekt+Stadtplaner

⁷ DIN 18040-1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“, Ausgabe 2010-10, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18024-2 Ausgabe 1996-11

⁸ DIN 18040-2 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“, Ausgabe 2011-09, Beuth Verlag Berlin als Ersatz für die DIN 18025-1 Ausgabe 1992-12 und DIN 18025-2 Ausgabe 1992-12

E VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Jesenwang hat in der Sitzung vom 18.01.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.10.2012 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 des Bebauungsplanes i.d.F. vom 08.10.2012 hat in der Zeit vom 02.11.2012 bis 03.12.2012 stattgefunden.

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplanes i.d.F. vom 11.09.2013 wurde vom Gemeinderat am 11.09.2013 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).



Jesenwang, den 01. Okt. 2013

Johann Wieser
1. Bürgermeister

3. Der Satzungsbeschluss ist am 02. Okt. 2013 ortsüblich durch Anschlag an den Ortstafeln bekannt gemacht worden (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft getreten. Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und § 215 Abs. 1 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit 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 04. Okt. 2013

Johann Wieser
1. Bürgermeister

**Gemeinde Jesenwang
Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Landkreis Fürstentfeldbruck**



**Begründung zum
Bebauungs- und Grünordnungsplan
„westlich der Jahnstraße“**

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

Grünordnung: Martin LOHDE
Dipl.-Ing. FH Landschaftsarchitekt
Leonhardsplatz 1, 82256 Fürstentfeldbruck
Tel: 0 81 41 - 53 01 03

Datum: 21.01.2012, 24.09.2012, 08.10.2012, 11.09.2013

Inhalt:

1.	EINFÜHRUNG	2
2.	AUSGANGSITUATION	2
3.	DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN	5
4.	VERFAHREN	8
5.	GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS	8
6.	PLANINHALT	9
7.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12

1. EINFÜHRUNG

1.1. Lage des Plangebiet

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs von Jesenwang. Die Entfernung zu den öffentlichen Einrichtungen (Rathaus, Kirche) beträgt ca. 270 m, zu der Grundversorgung (Bäcker) ca. 160 m, zur Grundschule ca. 250 m, zum Kindergarten ca. 270 m und zum Altenheim ca. 230 m.



Abb. 1: Digitales Orthophoto DOP 20 (27.07.2009 Flugnummer 109012/0), © LVG-Bayern

1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Jesenwang möchte im Hauptort Jesenwang den Wünschen nach Bauland nachzukommen, sowie die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung ermöglichen. So ist es der Gemeinde gelungen, im Bereich westlich der „Jahnstraße“ aus den Flurstücken 887, 887/2, 887/3 und 887/5 der Gemarkung Jesenwang Grundstücksteilflächen zu erwerben. Zudem konnten die Flurstücke 887/6 bis 887/14 der Gemarkung Jesenwang zum Zwecke einer Verbreiterung bzw. Schaffung öffentlicher Verkehrsflächen erworben werden.

So möchte die Gemeinde in zentraler Lage des Ortsgebiets ein attraktives Wohnangebot ermöglichen und das Gebiet städtebaulich neu ordnen. Hierzu wird ein Allgemeines Wohngebiet (ca. 0,561 ha) und örtliche Verkehrsfläche (ca. 0,1,255 ha) festgesetzt.

2. AUSGANGSITUATION

2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 886/6, bis /10, 887, /2, /3, /5, /11 bis 887/14 und Teilfläche der Fl.-Nr. 888, Gemarkung Jesenwang. Das Gelände ist unbebaut, eben (ca. 557 m - 558 m ü.NN) und weist eine Abmessung von ca. 118 m auf 58 m (ca. 0,686 ha) auf. Auf Fl.-Nr. 887 sind im südöstlichen Quadrant einzelne private Spielgeräte und im nordwestlichen Quadrant Stellplätze mit Holzlege vorhanden.

Umgeben wird der Bereich:

- Im Norden und Süden durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung,
- im Osten durch die „Jahnstraße“, darüber hinaus mit einer ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung und
- im Westen zum Teil durch die rückwärtigen Hofflächen, darüber hinaus mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, sowie einem landwirtschaftlichen Betrieb (Fl.-Nr. 114, (Mammendorfer Straße 18) mit Hackschnitzelanlage.

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

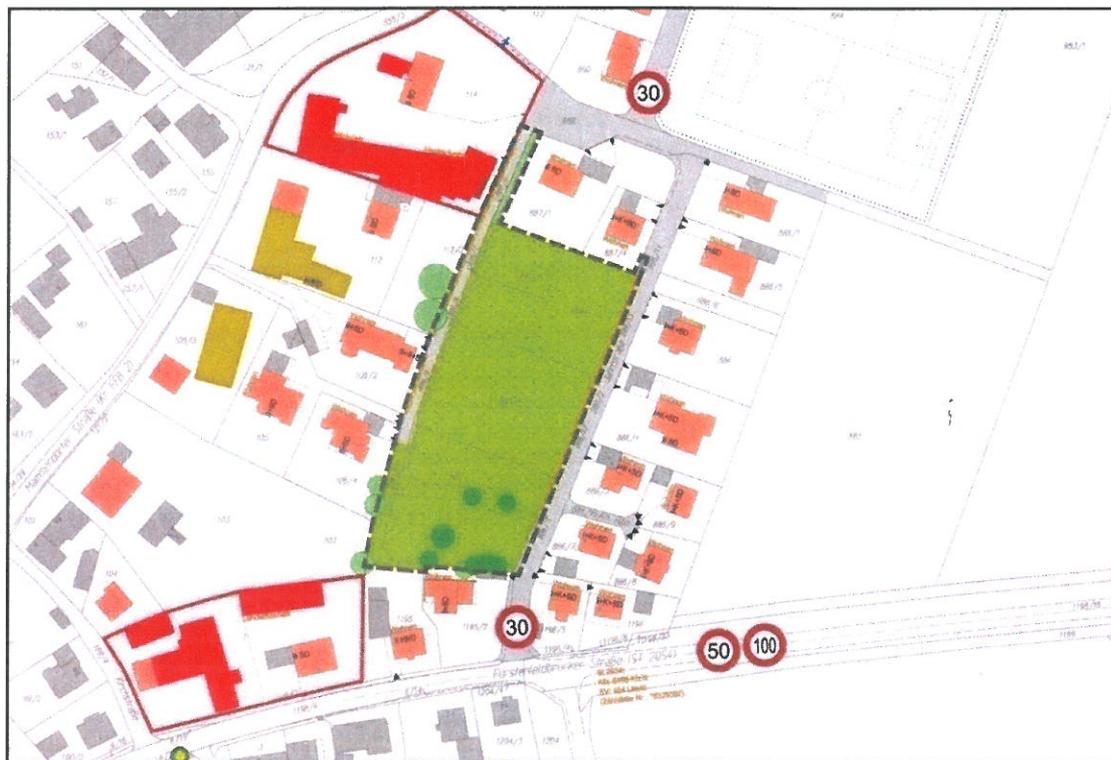


Abb. 2: Ist-Zustand Februar 2012

2.2. Natürliche Grundlagen

2.2.1. Vegetation und Grünbestand

Die vorhandene Grünstruktur ist eine große Wiesenfläche, die vereinzelt, besonders im südlichen Randbereich (Fl.-Nr. 887) mit Bäumen und Großsträuchern bestanden ist. Baumarten sind vor allem Birke, Weide, Walnuß, Vogelkirsche, Esche und Fichten.

2.3. Vorbelastung des Plangebietes

2.3.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

Von Seiten der Gemeinde Jesenwang sind keine Unterlagen und Erkenntnisse über Altlasten/Altstandorte vorhanden.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Fürstenfeldbruck, Abtlg. Abfallrecht¹; wurden im Bereich der Gemeinde Jesenwang 10 ehemalige Gruben erfasst. Die betreffenden Gruben werden von dem o.g. Bebauungsplan der Gemeinde Jesenwang nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung aller Altstandorte im Landkreis Fürstenfeldbruck noch nicht durchgeführt wurde.

2.3.2. Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umgriff des Geltungsbereichs grenzen innerhalb eines Dorfgiets, landwirtschaftliche Nutzungen (Fl.-Nrn. 1 und 114) z.T. unmittelbar an. Nach Ermittlung der Bauverwaltung (Rücksprache mit dem stellvertretender Ortsobmann des BBV) sind im näheren Umfeld des Bebauungsplanes drei landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung vorhanden (Stand 2/2013):

- südwestlich auf Fl.-Nr. 1 (Fürstenfeldbrucker Straße 3 und 5 mit 50 Enten/Gänse/Hühner),
- westlich Fl.-Nrn. 112, /2 (Mammendorfer Straße 16/16a ca. 30 Hühner) und
- nordwestlich auf Fl.-Nr. 114 (Mammendorfer Straße 18 mit 25 Milchkühen und 30 Jungvieh).

von denen sowohl Geruchs- und Geräuschemissionen auftreten.

In einem Gespräch vom 14.02.2013 zwischen Bauverwaltung und der Unteren Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes wurde die immissionsrechtliche Situation auf Grundlage der vorhandenen Tierhaltung mit folgendem Ergebnis erörtert:

Die Hühner-/Gänse-/Entenhaltung der einzelnen Betrieben stellen kein Problem dar. Auch die Rinderhaltung beim dritten Betrieb ist unproblematisch, da sich der Stall auf dem westlich gelegenen Teil des Grundstücks, zur „Mammendorfer Straße“ hin, befindet und zudem durch die östlich des Stalles vorhandenen Lagergebäude vom neuen Baugebiet getrennt ist.

¹ Schreiben vom 05.12.2012 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB

Abschließend wurde festgehalten, dass folglich keine immissionsrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen

2.3.3. **Anlagebezogener Lärm**

Neben den Verkehrsgeräuschimmissionen können auf den Geltungsbereich auch Geräuschimmissionen von der auf der Hofstelle Fl.-Nr. 114 (Mammendorfer Straße 18) gelegenen Hackschnitzelanlage einwirken.

In dem obigen Gespräch wurde die immissionsrechtliche Situation auf Grundlage der genehmigten Pläne der Hackschnitzelheizung mit folgendem Ergebnis erörtert:

Die Hackschnitzelheizung mit einer Leistung von 150 kW ist unproblematisch, da der Kamin eine Mündungshöhe von mehr als 10 m aufweist.

Abschließend wurde festgehalten, dass folglich keine immissionsrechtlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

2.3.4. **Verkehrslärm der Staatsstraße**

Auf den Geltungsbereich wirken die Verkehrsgeräuschimmissionen der südlich verlaufenden „Fürstenfeldbrucker Straße“ (ST 2054) ein. So liegt es in einer Entfernung von ca. 35 m (Straßenachse) der Ortsdurchfahrt der Staatsstraße mit einer innerörtlichen Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit mit Tempo. 50 km/h angeordnet.

Straße	Zählstellennummer	DTV_Kfz ²	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

2.4. **Verkehrliche Anbindung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt für die Bereiche:

- Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) durch die „Jahnstraße“ (Ortsstraße). Darüber hinaus über „Fürstenfeldbrucker Straße“ Staatsstraße ST 2054 „Landsberg am Lech - Fürstenfeldbruck“, (der „Wangenweg“ ist als Feldweg gewidmet und für die Erschließung nicht geeignet),
- für den Fußgänger- und Radfahrverkehr über die Mischnutzung mit dem MIV, bzw. über den Fußweg zwischen „Jahnstraße“ und „Mammendorfer Straße“ (FFB 2).
- für den ÖPNV erfolgt die Anbindung über die ca. 170 m entfernte Haltestelle „Altersheim“ (Regionalbuslinie 847, Dünzelbach - Adelshofen - FFB, 84,8 Dünzelbach - Schöngeising FFB und die ca. 250 m entfernte Haltestelle Schule (Regionalbuslinie 827 Dünzelbach - Adelshofen - Mammendorf, 847 und 848).
- Für die „Jahnstraße“ und den „Wangerweg“ ist keine Trennung der Verkehrsarten vorhanden. Verkehrsrechtlich ist eine Streckenbeschränkung von 30 km/h angeordnet.

2.5. **Bodenkarte**

Bodentyp und Bodenausgangsgestein	Schichtung und Bodenart	Allgemeine Kennzeichnung
22a Parabraunerde. z.T. Acker - parabraunerde. geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe. aus carbonatreichem Schotter, örtlich mit dünner Deckschicht aus Abschwemm Massen oder Lößlehm	<p>Deckschicht: kiesiger, sandig-schluffiger bis sandig-toniger Lehm (2 dm)</p> <p>Untere Deckschicht: kiesiger, toniger Lehm (1,5 dm)</p> <p>Untergrund: sandiger, schwach schluffiger Kies</p>	<p>Flach- bis mittelgründiger Schotterverwitterungsboden (<4dm) auf meist hochglazialen Schotterflächen frisch (V.Vt):nutzb. Speicherfeuchte 24: Luftkapazität 3-4: Durchlässigkeit 4; Sorptionskapazität 2-3: Filtervermögen 2:</p> <p>landwirtschaftliche Nutzungseignung: Acker, Grünland</p>

Tab. 2: Charakterisierung der Bodentypen des Plangebietes Standortkundliche Bodenkarte³

² Quelle: BAYGIS-Kartendienst, Datenabruf 03-2012

³ GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem) www.bis.bayern.de, Datenabruf 03.2012

2.6. Energie-Atlas Bayern⁴

- Potentiale aus Biomasse 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 Jahresmittel der Sonnenscheindauern von ca. 1700 -1749 h/Jahr angegeben.
- Potentiale aus Wasserkraft sind in der näheren Umgebung nicht kartiert.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 2,0 - 2,4 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Abwärme sind nicht kartiert. Könnten aber aus naheliegenden der Hackschnitzelanlage Fl.-Nr. 114 (Mammendorfer Straße 18) bezogen werden.

2.7. Demographie⁵

Der Demographie-Spiegel für Bayern berechnet die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Jesenwang bis zum Jahr 2021 voraus. So wird der Landkreis Fürstentfeldbruck mit „zunehmend“ (einer Veränderung 2029 gegenüber 2009 von 2,5 bis 7,5) eingestuft. Dabei wird ausgehend von dem Bevölkerungsstand von 2009 (mit 1.535 Einwohnern) in vier Varianten unterschieden. So sieht die Hauptvariante (konstanter Trend) ein Bevölkerung von 1.710 Einwohnern, die Variante erhöhter Zuzug 1.800 Einwohnern, die Variante verminderter Zuzug 1.600 Einwohnern und die Variante natürliche Vorausberechnung 1.470 Einwohner voraus.

Am 31.12.2010⁶ war eine Belegungsdichte von 2,7 Einwohnern je Wohnung mit 42,2 m² Wohnfläche/Einwohner bzw. 116,0 m² Wohnfläche/Wohnung gegeben. Dies verteilt sich zu 70,1 % auf Einfamilienhäuser, 24,6 % auf Zweifamilienhäuser und 5,3 % auf Mehrfamilienhäuser vorhanden. Die Zahl der Kindertageseinrichtungen beläuft sich auf 55 genehmigte Plätze mit 36 betreuten Kindern.

Der Anteil der unter 18-jährigen beläuft sich auf 19,2 %, der 18 bis unter 65-jährigen bei 62,6 % und der über 65-jährigen bei 18,2 %.

Der Flächenverbrauch liegt bei 9,0 % Siedlungs-/Verkehrsfläche, 56,4 % Landwirtschaftsfläche und 33,0 % Waldfläche.

3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN

3.1. Gemeindliche Pläne

3.1.1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan



Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungen sowie Geltungsbereich (cyan)

⁴ <http://geoportal.bayern.de/energieatlas> Datenabruf 02/2012

⁵ <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/> Datenabruf 02/2012

⁶ <https://www.statistik.bayern.de/> Datenabruf 02/2012

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 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. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 4-mal geändert.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich „Allgemeines Wohngebiet“ dar. Darüber hinaus befindet sich:

- Im Norden „Allgemeines Wohngebiet“,
- im Osten „örtliche Straße“ darüber hinaus „Allgemeines Wohngebiet“
- im Süden „verkehrsberuhigter Bereich“ darüber hinaus „Dorfgebiet“ und
- im Westen „verkehrsberuhigter Bereich“ darüber hinaus (von Süd nach Nord) „Dorfgebiet“, „Allgemeines Wohngebiet“ und „Ortsrandeingrünung (zählt nicht zur GFZ-Berchnung.)“.

3.1.2. Landschaftsplan

Die Gemeinde Jesenwang besitzt seit Oktober 2002 einen Landschaftsplan⁷. 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).



Abb. 4: Landschaftsplan der Gemeinde Jesenwang mit Geltungsbereich (cyan)

3.2. Gemeindliche Planungen

Für das Gebiet sind keine verbindlichen Planungen vorhanden.

So ist das Gebiet größtenteils umgeben von der Ortsabrundungssatzung „Jesenwang“ i.d.F. vom 06.12.1993. Diese wurde im Osten durch den qualifizierten Bebauungsplan „Jahnstr.-ST 2054“ i.d.F. vom 27.11.2002 ersetzt, der auch ein Sichtfläche (mit 70 m Schenkellänge) festgesetzt. Für den westlich gelegenen Altortbereich wurde im Jahr 2006 ein Rahmenplan „Jesenwang“ i.d.F. vom 26.07.2006 erstellt, der außerhalb der „Abgrenzung des Altortes“ einen „Grünzug/Grünverbindung“ darstellt.

⁷ Landschaftsbüro Pirkel-Riedel-Theurer, Landshut

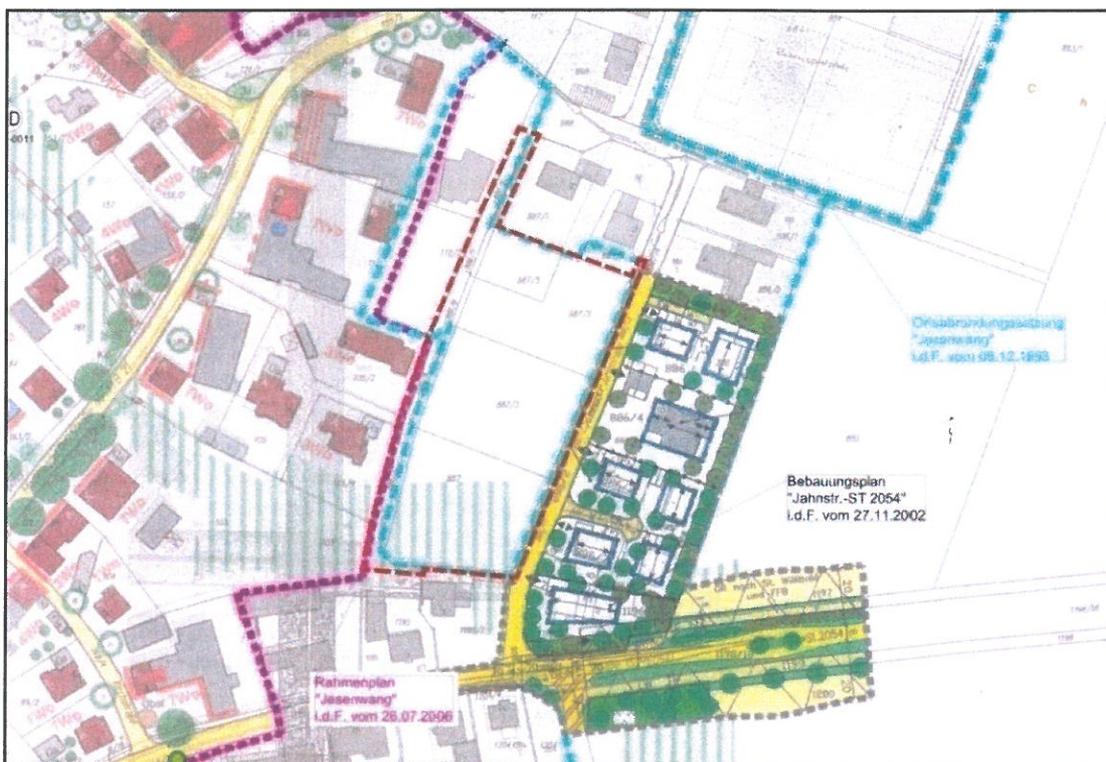


Abb. 5: Planungsrechtliche Gegebenheiten: Geltungsbereich (rot), Ortsabrundungssatzung „Jesenwang“ (cyan), Rahmenplan „Jesenwang“ (magenta) und Bebauungsplan „Jahnstr.-ST 2054“ (grau)

3.3. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich nach Auffassung des Verwaltungsgerichtes München⁸ „nicht innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB“ und ist planungsrechtlich nach § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) zu beurteilen.

Diese Aussage des Rahmenplans für die Fl.-Nr. 887 als „Grünzug/Grünverbindung“ ist als eine von der Gemeinde beschlossene sonstige städtebauliche Planung (im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) zu bewerten.

3.4. 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“⁹

3.5. Weitere Rechtsvorschriften

3.5.1. Denkmalschutz

Durch einen Datenabruf beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege sind keine Baudenkmäler kartiert. Allerdings befinden sich in näherer Entfernung Kartierungen für folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7832-0011 westlich und nördlich in ca. 135 m Entfernung
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Bestattungsplatz vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.
- D-1-7832-0155 nördlich in ca. 115 m Entfernung
Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert.
Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.

Aufgrund der Nähe zu mehreren Bodendenkmälern und der Lage des Plangebiet am Rande des historischen Altortes von Jesenwang rechnet das Landesamt für Denkmalpflege¹⁰ mit dem Auffinden von Bodendenkmälern (Reste von Denkmälern aus vor- und frühgeschichtlicher sowie mittelalterlicher Zeit). Da gerade das frühe Mittelalter geprägt ist, von ständigen Siedlungsverlagerungen im Zuge der Dorfgenease (mit ihrem endgültigen Standort u.a. im Bereich des heutigen Altortes).

⁸ VG München Urteil vom 03.11.2005, M 11 K 05.2170

⁹ vom 23.02.2006. geändert durch Satzung vom 04.10.2007

¹⁰ Stellungnahme vom 22.11.2012 im Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB

Demnach bedarf es vor Beginn der Erdarbeiten grundsätzlich einer Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 DSchG, die in einem eigenständigen Verfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

3.5.2. **Wasserwirtschaft**

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Auf Grund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern¹¹ sind keine "Wassersensiblen Bereiche (Auen und Niedermoore)" und „Festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ vorhanden.

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. Diese werden – 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 dar¹².

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 brach gefallene Flächen oder anderen Nutzungsarten zuzuführende Flächen.

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt bei einer Grundfläche von 1.100 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).

Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden sind nicht bekannt.

4.2. **UVP/FFH Pflicht**

Bei der Überplanung des bestehenden Wohngebietes handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz¹³ und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie¹⁴ oder der Vogelschutzrichtlinie¹⁵ beeinträchtigen (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Auch sieht das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung vor, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL¹⁶ handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB).

5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

5.1. **Städtebauliches, verkehrliches und grünordnerisches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Fortführung der lockeren Bebauung mit spitzgiebligen Einzelhäusern vor, die ihre Hauptfassaden nach Süden ausrichten. Dadurch wird als Synergieeffekt eine aktive bzw. passive Solarenergienutzung (Klimaschutz) geschaffen.

¹¹ Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern,
<http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/> Datenabruf Juli 2009

¹² 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

¹³ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

¹⁴ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

¹⁵ Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

¹⁶ 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 Nr. L197 S. 30

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung mit einer Mischfläche. Die Unterbringung von Kraftfahrzeugen für Besucher kann im Stauraum vor der Garage und im öffentlichen Straßenraum (ggf. Mehrzweckstreifen) erfolgen.

Das grünordnerische Konzept sieht eine lockere Durchgrünung der Privatgrundstücke vor. So sind auf den Grundstücken im Bereich des Straßenraumes Bäume 2. oder 3. Ordnung angeordnet, so dass eine Strukturierung und Gliederung erreicht wird. Ein weiterer auf den privaten Grundstücken zu pflanzender Baum 2. oder 3. Ordnung ist in seinem Standort frei wählbar und dient der allgemeinen Durchgrünung des Wohngebietes auch in den hinteren Gartenbereichen. Die im südlichen Geltungsbereich vorhandenen Bäume können teilweise erhalten werden. So würde für das Grundstück im Südosten keine Verpflichtung einer Neupflanzung, wenn die vorhandenen 3 Bäume (Esche, Walnuss, Birke) erhalten bleiben. Dies dürfte möglich sein, da die Bäume an der Grundstücksgrenze stehen und dem Bau somit nicht im Wege sind.

5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasserzweckverband Landsberied, Landsberied.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung. Für das "Allgemeines Wohngebiet" mit einer Vollgeschosszahl von kleiner als 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von $48 \text{ m}^3/\text{h}^{17}$.
- Die Erdgasversorgung kann über die Erdgas Südbayern, Fürstenfeldbruck erfolgen.
- Eine Nahwärmeversorgung kann über die bestehende Hackschnitzelanlage (Fl.-Nr. 114) bereit gestellt werden.

5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über Abwasserzweckverband Obere Maisach, Adelshofen.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof ist an der „Poststraße“ ca. 470 m und „Römertshofener Straße“ in 600 m Entfernung vorhanden.
- Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Grundstücken.
- Die Fernmeldeversorgung kann über das Netz der Telekom erfolgen. Eine Breitbandversorgung¹⁸ ist über 6 Mbit/s zu mehr als 95 %¹⁹ gegeben.

5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, den Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. 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. Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine „dörfliche“ Wohnnutzung mit einer gewissen Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe. Dies entspricht der charakteristischen, dörflichen Struktur Jesenwangs. Explizit für zulässig erklärt werden gebäudegestützt Photovoltaikanlagen, die aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugeordnet werden können.

6.1.1. Wohnungen

Dabei wird auch die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit maximal zwei festgesetzt. Dies dient dazu, neben einer „Hauptwohnung“ eine untergeordnete „Einliegerwohnung“ zuzulassen. Die

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

¹⁸ Quelle: Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas - <http://www.zukunft-breitband.de>

¹⁹ Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen begründet sich aus dem Ziel, familiengerechte Einzelhäuser zu schaffen.

6.1.2. Ausgeschlossene Nutzungen

Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der vorhandenen Struktur nicht erwünscht. Ebenso sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen bzw. Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch bewirkt.

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes²⁰.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2013 (Grundsatz 1.4.1 „flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten“).

Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde und vor allem durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundfläche (GR), der Zahl der Vollgeschosse (Z) und der Höhe der Gebäude (H). Die räumliche Dimension wird komplettiert mit der Dachneigung.

6.2.1. Grundfläche

Die Größe der Grundfläche wird mit absoluten Maßen (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt und liegt mit einer GRZ von ca. 0,20 unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2) des § 17 BauNVO. Für die Terrassen und Balkone wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 20 % (entspricht 22 m²) im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO festgelegt

6.2.2. Versiegelte Flächen

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die prozentuale Überschreitung der Grundfläche für die Überschreitungsmöglichkeiten der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen bestimmt. Durch das Vorhaben werden die gesetzlichen 50 % Überschreitungsmöglichkeit auf 100 vom Hundert angehoben. Dies ist erforderlich um die nötigen Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Flächen für Nebengebäude unterzubringen. Dies entspricht einer Gesamtgrundflächenzahl von ca. 0,43 und liegt deutlich unter der Kappungsgrenze von 0,8 bzw. 0,6 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO).

6.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit zwei festgesetzt, dadurch kann im beim spitzgiebligen Gebäudetyp (Erd- und Dachgeschoss) das Dachgeschoss ein Vollgeschoss sein.

6.2.4. Höhen der baulichen Anlagen

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

6.3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen - Hausform

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die Festlegung der Baufenster, die den städtebaulichen Entwurf einer offenen kleinteiligen Bebauung umsetzen. Die Größe der Baufenster entspricht einer erweiterten Baukörperfestsetzung.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze zulässig und können Nebengebäude bis 25 m³ umbauter Raum zugelassen werden. Dies ist ausreichend um entsprechende Garten- gerätehäuser unterzubringen.

Als zulässige Hausform wird das Einzelhaus in der offenen Bauweise festgesetzt. Da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, ein funktional selbstständiges, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen.

²⁰ So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

6.4. Anzahl der Stellplätze und Fläche für Garagen

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, wird auf die gemeindliche Stellplatzsatzung verwiesen.

6.5. Abstandsflächen

Es werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben dem sog. Schmalseitenprivileg (vgl. Art. 6 Abs. 6 BayBO), der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der 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.

6.6. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird der Straßenraum mit einer Breite von 6,0 m festgesetzt. Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen dörflichen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 4,75 m bis 5,0 m (RAST 06²¹) und einem Mehrzweckstreifen.

Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll-, Bau- und Möbelfahrzeuge zu gewährleisten und das Begegnen von PKW/PKW oder PKW/LKW (bei verminderter Geschwindigkeit) zu ermöglichen.

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

6.7. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Hauptfirstrichtung, Dachneigung, Dachmaterial und Einfriedung) getroffen. Diese beschränken sich auf ein gestalterisches Minimum und dienen neben der Einbindung in das Ortsbild der positiven Gestaltungspflege. Der Ausschluss von glänzenden Dachsteinen dient der Einbindung der Dachlandschaft in das Ortsbild und dem Schutz vor störenden Blendungen.

Weitere Regelungen insbesondere zu Dachaufbauten sind in der gemeindlichen „Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und besondere Anforderungen an bauliche Anlagen für Garagen/Nebengebäude und Dachaufbauten der Gemeinde Jesenwang“ enthalten

6.8. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren und die Einbindung in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Es wird eine umfangreiche Durchgrünung des Wohngebietes mit einer standortgerechten Pflanzenauswahl gesichert.

6.8.1. Baumpflanzungen

Für ein durchgrüntes Straßenbild und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild werden klein- bzw. mittelkronige Bäume entlang der Straße auf den privaten Grundstücken festgesetzt, die dem relativ beengten Raum Rechnung tragen. Mit der Auswahl standortgerechter heimischer Sorten werden dadurch Habitatstrukturen geschaffen, die wertvollen Lebensraum für Vögel und Kleintiere in den Privatgärten schaffen.

6.8.2. Belagsflächen

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

6.8.3. Geländemodellierung

Um die Topographie auszugleichen, werden Aufschüttungen bis 0,3 m und Abgrabungen um bis zu 0,3 m zugelassen. Dies ist erforderlich um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist ausreichend um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren. Weitergehende Bodenbewegungen werden damit vermieden. Ausgenommen hiervon sind geringfügige und damit untergeordnete Abgrabungen als Lichtgräben, die der Belichtung einzelner Kellerräume dienen und Aufschüttungen für die private Verkehrsflächen, die der Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche dienen. So bleibt es dem Belieben der Bauherren bzw.

²¹ Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06

Eigentümer überlassen, Aufschüttungen oder Abgrabungen vorzunehmen. Lediglich Höchstgrenzen werden hierfür gezogen.

6.9. Versorgungsanlagen

Die Aufstellung der Kabelverteilerschächte bzw. -schränke erfolgt auf Privatgrund. Dies ist über die Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Elektrizitätsversorgung von Tarifkunden²² gedeckt. Der städtebauliche und ortsgestalterische Aspekt der Freihaltung des außenbereichsnahen Wohnumfelds von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen kommt gerade im ländlichen Raum der Ortschaft Jesenwang einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung (vgl. laufendes Dorferneuerungsverfahren) zu. Dadurch wird das Ziel, hiermit ein homogenes, ästhetisch anspruchsvolles Erscheinungsbild einer Wohnsiedlung zu erhalten, unterstrichen.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden können und der Versorgungsträger keine zwingenden technischen Gründen für eine oberirdische Verlegung der Leitungen besitzt. Zudem wird die unterirdische Erschließung dieses kleinen Baugebietes nicht als wirtschaftlich unzumutbar betrachtet.

6.10. Maßangabe

Die Maßangabe erfolgt, für die öffentlichen Verkehrsflächen und straßenseitigen überbaubaren Grundstücksflächen, zurückhaltend. Weitere Maße, wie die überbaubaren Grundstücksflächen oder Flächen für Garagen, sind messtechnisch aus der Planzeichnung zu ermitteln.

7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1. Flächenverteilung

Art	Fläche	Verteilung
Grünland	ca. 6.155 m ²	89,7%
Straßenfläche (davon 155 m ² Begleitgrün)	ca. 710 m ²	10,3%
Summe Geltungsbereich	ca. 6.865 m²	100,0%

Tab. 3: Flächenverteilung - Bestand

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.575 m ²	81,2%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.290 m ²	18,8%
Summe	ca. 6.865 m²	100,0%

Tab. 4: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
Geltungsbereich	ca. 6.865 m²	
Allgemeines Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 5.575 m ²	81,2%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.100 m ²	GRZ = 0,20
Grundflächeüberschreitung durch Terrassen	GR 220 m ²	20,0%
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	ca. 1.100 m ²	100 vom Hundert
Summe Versiegelung Bauland	ca. 2.420 m²	GRZ = 0,43
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.290 m ²	18,8%
Summe Versiegelung Geltungsbereich	ca. 3.710 m²	54,0%
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 2.200 m ²	GFZ = 0,39

Tab. 5: Bauliche Nutzung - Neu

7.2. Bodenordnung

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

Vom Eigentümer der Fl.-Nr. 1195/2 (Fürstenfeldbrucker Straße 9) wurde mit einer Garagen/Carport-Kombination die Grundstücksgrenze auf eine Tiefe von bis zu 19 cm und eine Länge von ca. 10,3 m eine Fläche von ca. 1,1 m² der Fl.-Nr. 887 (Parzellen Nummer 5) überbaut. Dies kann bei einer Duldungspflicht durch eine Geldrente (im Sinn von §§ 912, 913 BGB) entschädigt werden, bzw. kann

²² § 8 AVBEitV Grundstücksbenutzung

von dem Eigentümer im Rahmen einer Grenzberichtigung abgekauft werden (im Sinne von § 915 BGB).

7.3. Sonstige Auswirkungen

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

Die Zahl der Wohnungen ist bei einer Einfamilienhausbebauung mindestens 10 Wohnungen und zusätzlich bis zu 10 Einliegerwohnungen. Bei statistisch 2,70 Bewohner/Wohnung²³ ergibt sich eine Anzahl von 27 Einwohnern bis 37 Einwohnern. Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis 1 Kinderbetreuungsplatz,
- 4 bis 6 Schulplätzen,
- bis 100 m² Spielfläche und
- 90 m² bis 120 m² Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern).

Dies die kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen bzw. in der Nähe liegenden Flächen abgedeckt werden.

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

7.4. Energieeffizienz

Um die Energieeffizienz der Gebäude zu steigern, wurde auf die solare Ausrichtung der Gebäude, die Vermeidung von Verschattung und die Begünstigung einer kompakten Bauweise großer Wert gelegt. So werden diese Belange durch die Festsetzungen hinsichtlich Bauweise, überbaubaren Grundstücksfläche, Stellung und Höhe der baulichen Anlagen getroffen.

7.5. Immissionsschutz

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan „Jahnstraße ST 2054“ i.d.F. vom 27.11.2002 wurde eine schalltechnische Untersuchung (Schallschutz gegen Verkehrslärm) vom 16.09.2002 erstellt. Dabei wurden aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwände aus städtebaulichen Gründen nicht vorgesehen. Nachdem die Bebauung näher an der Staatstraße liegt und die Verkehrsbelastung deutlich gesunken ist, wird auf eine schalltechnische Untersuchung verzichtet.

7.6. Überschlägige Kosten

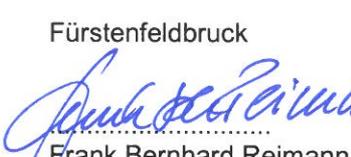
Bezeichnung	Anzahl/Länge	á€	€
Straßenbau	ca. 1.290 m ²	125,-	161.250,-
Voraussichtliche Kosten			161.250,-

Tab. 6: Überschlägige Kostenermittlung – Erschließung ohne Grunderwerb

Jesenwang,
 01. Okt. 2013

 Johann Wieser
 1. Bürgermeister



Fürstenfeldbruck

 Frank Bernhard Reimann
 Architekt+Stadtplaner



²³ Datengrundlage für die Gemeinde Jesenwang, www.statistik.bayern.de 179130 Jesenwang am 31.12.2011

SACHLICHE PRÜFUNG DES ANWENDUNGSBEREICHES	Erfüllt	Nicht erfüllt
Wiedernutzung von Brachflächen Unter Wiedernutzbarmachung von Flächen ist eine Reaktivierung innerstädtischer industrieller, gewerblicher und sonstiger Brachflächen, wie Konversionsflächen der Post, der Bahn oder des Militär zu verstehen, auch solcher Flächen, die nach Räumung unbebaut sind. Niemals bebaute Brachflächen wie militärisches Übungsgebiet oder niemals baulich genutzte industrielle Erweiterungsflächen fallen nicht unter den Begriff der Wiedernutzung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Zur Nachverdichtung im Bestand Unter Nachverdichtung ist eine Erhöhung der Bebauungsdichte in bestehenden Gebieten innerhalb des Siedlungskörpers zu verstehen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Andere Maßnahmen der Innenentwicklung Andere Maßnahmen der Innenentwicklung sind ein gesetzlicher Auffangtatbestand, der immer dann greift, wenn der Gesetzgeber, wie hier, den Anwendungsbereich nicht abschließend vorgedacht hat. Unter andere Maßnahmen der Innenentwicklung fallen die Überplanung von Gebieten nach § 34 BauGB zur Fernsteuerung von Nutzungen oder die Änderung, Ergänzung und Umnutzung alter Bebauungspläne. Kritisch ist die Umnutzung durch verbindliches Baurecht gesicherter Bauflächen (z.B. GE wird WA), wenn das Plangebiet nicht erschlossen ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RECHTLICHE PRÜFUNG DES ANWENDUNGSBEREICHES	Erfüllt	Nicht erfüllt
Keine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (FFH- und Vogelschutzgebiete) genannten Schutzgüter	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG wenn der Bebauungsplan nach Bundes- und Landesrecht keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Siehe auch bei Neuaufstellungen im bisherigen Außenbereich (Nr. 18.1 bis 18.7 der Anlage 1 zum UVPG) bei Änderungen ist eine Allgemeine Vorprüfung (Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine Pflicht zur Umweltprüfung nach Landesrecht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung aus § 1 Abs. 4 BauGB wenn der Bebauungsplan in Abhängigkeit von der zentralörtlichen Funktion der Gemeinde keine Vorhaben von überörtlicher Bedeutung vorbereitet.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Baurecht §§ 30, 34, 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Baurechte § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich ggf. einzelne Außenbereichsflächen - Arrondierung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bebauungsplan ist nicht aus dem FNP entwickelt. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist nicht beeinträchtigt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
SONSTIGE PRÜFKRITERIEN DES ANWENDUNGSBEREICHES	Erfüllt	Nicht erfüllt
Lage im bebauten Siedlungsbereich, d.h. von Bebauung umgeben	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Auskragung in den Außenbereich	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Bedeutung des Vorhabens -lokal-	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Die Größe des Geltungsbereichs ist angemessen zur Größe der Gemeinde, deren Siedlungsstruktur, dem Grundstückszuschnitt und seiner Lage zum Innenbereich.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Vorhaben muss Innenentwicklung sein, nicht aber der Innenentwicklung „...dienend“	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Größe des Baurechts für Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m ² Grundfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Größe des Baurechts für Bebauungspläne mit 20.000 m ² bis kleiner 70.000 m ² Grundfläche aufgrund einer überschlägigen Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 des BauGB voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen verursachen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Missbrauchsklausel, es werden nicht mehrere, in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehende Bebauungspläne der Innenentwicklung parallel oder unmittelbar nacheinander aufgestellt, deren Flächen bestimmte Schwellenwerte überschreiten).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ERGEBNIS:	Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung	

Tab. 1: Prüfkriterium für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens