

Gemeinde	<b>Eresing</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	<b>Pflaumdorf – Ponyhof</b> <b>5. Änderung</b>
Planung	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Specht <span style="float: right;">QS: Goetz</span>
Aktenzeichen	ERE 2-46
Plandatum	28.07.2021 (Entwurf)

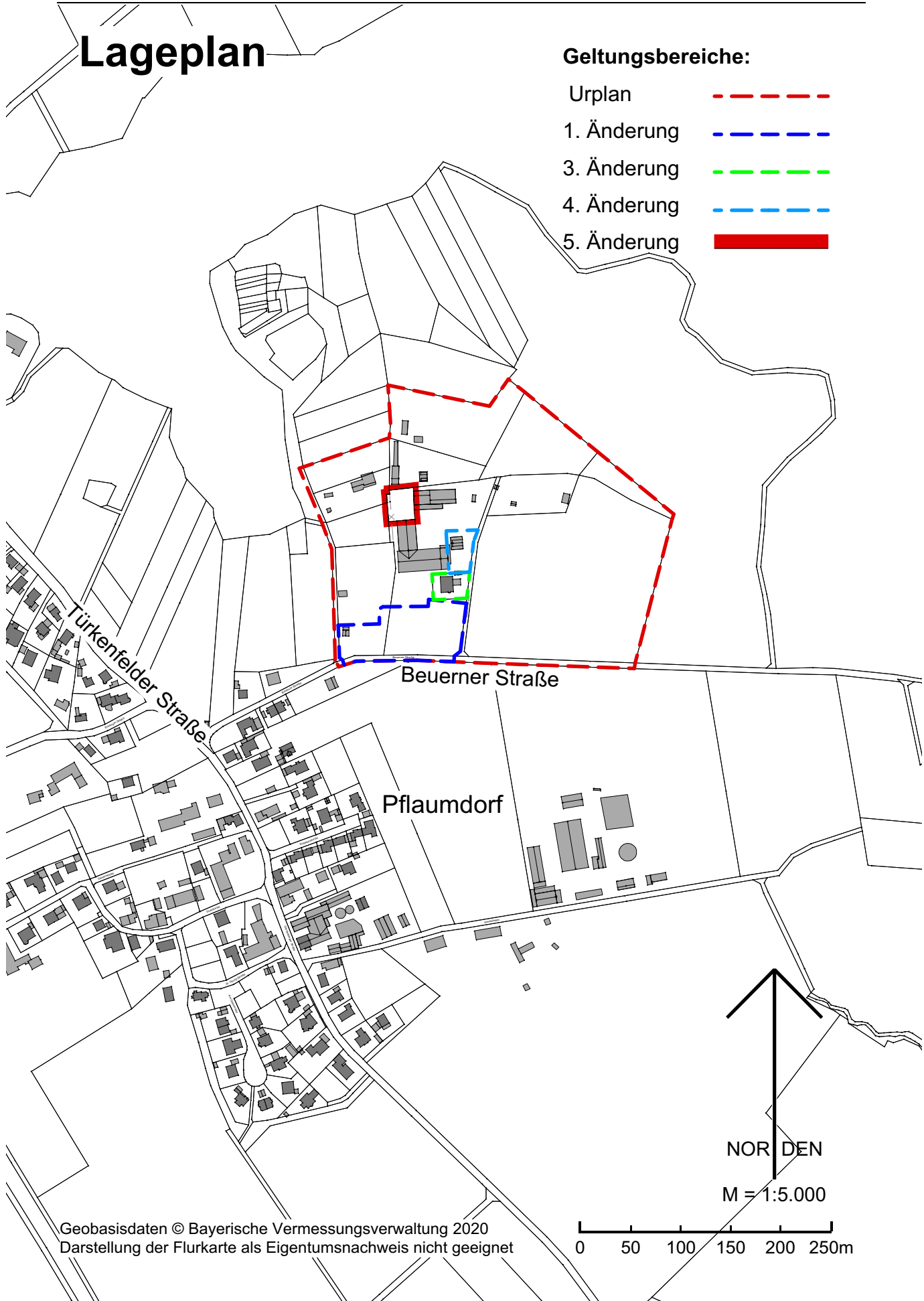
## Satzung

Die Gemeinde Eresing erlässt aufgrund §§ 2, 3, 4, 9 und 10 / 12 / 13 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

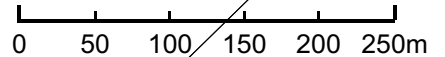
# Lageplan

## Geltungsbereiche:

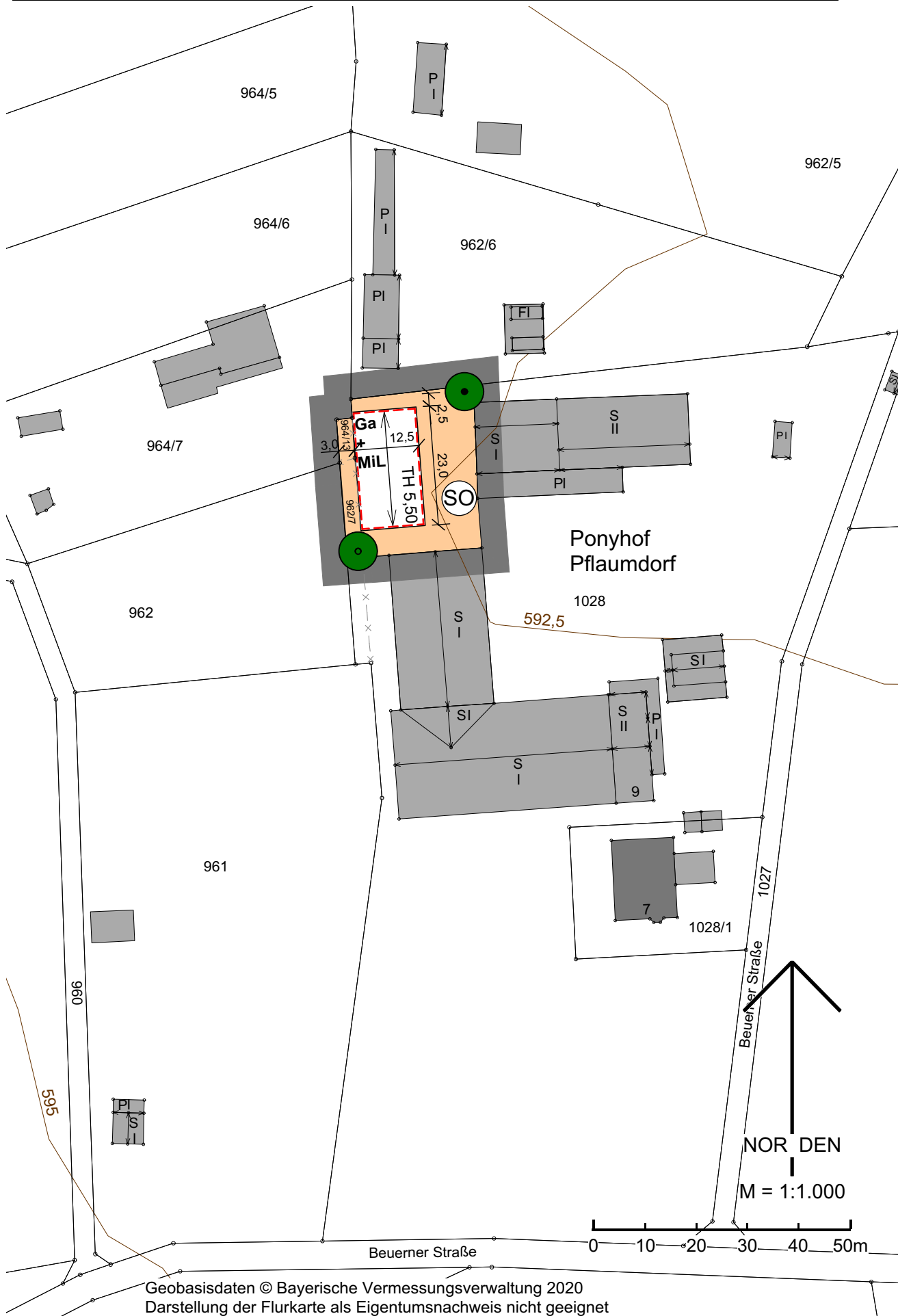
- Urplan - - - - -
- 1. Änderung - - - - -
- 3. Änderung - - - - -
- 4. Änderung - - - - -
- 5. Änderung █



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet



NOR DEN  
M = 1:5.000



Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020  
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Diese Bebauungsplanänderung ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die Planzeichnung sowie folgende Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Pflaumdorf – Ponyhof i.d.F. vom 23.09.1993, bekannt gemacht am 19.01.1994. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Pflaumdorf – Ponyhof i.d.F. vom 23.09.1993, bekannt gemacht am 19.01.1994, weiter. Die 1. bis 4. Änderung des Bebauungsplans Pflaumdorf – Ponyhof bleiben unberührt.

## A Festsetzungen

### 1 Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

### 2 Sondergebiet (Art der Nutzung)

- a) Das mit **SO** bezeichnete Bauland ist gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 BauNVO als Sondergebiet „Freizeit und Erholung – Ponyreitbetrieb“ festgesetzt.

Zulässig sind, soweit durch die nachfolgenden Festsetzungen nicht eingeschränkt, alle Anlagen und Einrichtungen, die dem ordnungsgemäßen Betrieb eines Ponyreitbetriebes dienen. Innerhalb der festgesetzten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen ist **Ga + MiL** –eine Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und eine Mistlege zulässig.

#### Maß der Nutzung

- b) Die Grundflächen baulicher Anlagen dürfen nicht größer sein als die umgrenzte Fläche für Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und überdachte Mistlege (A 2 d).

TH 5,50      höchstzulässige Wandhöhe an der Traufseite; z.B. 5,50 m

Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Höhe der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.

Im Rahmen der höchstzulässigen Wandhöhe ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

#### Bauliche Gestaltung

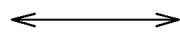
- c) Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 -25° zulässig.

Der Dachüberstand beträgt trauf- und giebelseitig max. 1,5 m Meter. Die Dachflächen sind mit Dachsteinen oder Ziegeln in Rottönen auszuführen.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Ein Abstand zur Dachhaut ist nur bis zu einem Abstand von 0,2 m zulässig.

Dachgauben und Zwerchgiebel sind unzulässig

Als sichtbares Wandmaterial sind nur heller Verputz und/oder senkrechte Holzverschalung, waagerechte Stülpeschalung sowie Wandkollektoren zugelassen. Größere Bauteile in den Fassaden, wie Garagentore etc. sind mit Holz zu verkleiden.



Vorgeschriebene Hauptfirstrichtung

## Nebenanlagen und Verkehrsflächen

d)



Fahr-, Geh- und Hoffläche



**Ga + MiL**

Fläche für Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge und überdachte Mistlege

Die befestigten Wege der Hoffläche sind in wassergebundener Decke auszubilden. Die gebäudenahere Verkehrsfläche kann auch in wasserdurchlässigen Platten- oder Pflasterbelag befestigt werden. Einfassungen jeder Art sind unzulässig.

## 7 Grünordnung

a)



zu erhaltender Baum

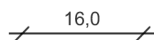
c)



zu pflanzender Baum

Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um 2 m abweichen.

## 9 Bemaßung



Maßzahl in Metern, z.B. 16 m

## B Hinweise

1



bestehende Grundstücksgrenze

2



zu entfernende Grundstücksgrenze

3

454

Flurstücksnummer, z. B. 454

4



bestehende Bebauung

5



Höhenlinien, mit Höhenangabe in Meter über NHN, z.B. 495,5 m ü NHN, natürliches Gelände

- 6 Grünordnung
- 6.1 Die Gemeinde kann den Eigentümer gemäß § 178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- 6.2 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen – Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) zu beachten.
- 6.3 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:
- |                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| Bäume:                            | Sträucher:                              |
| Acer campestre (Feld-Ahorn)       | Carpinus betulus (Hainbuche)            |
| Acer platanoides (Spitz-Ahorn)    | Cornus mas (Kornelkirsche)              |
| Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)  | Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)     |
| Betula pendula (Sand-Birke)       | Corylus avellana (Haselnuss)            |
| Carpinus betulus (Hainbuche)      | Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)  |
| Fagus sylvatica (Rot-Buche)       | Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)      |
| Prunus avium (Vogel-Kirsche)      | Frangula alnus (Faulbaum)               |
| Pyrus pyraister (Wild-Birne)      | Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche) |
| Quercus petraea (Trauben-Eiche)   | Ligustrum vulgare (Liguster)            |
| Quercus robur (Stiel-Eiche)       | Prunus spinosa (Schlehe)                |
| Sorbus aria (Echte Mehlbeere)     | Ribes alpinum (Alpen-Johannisbeere)     |
| Sorbus aucuparia (Vogelbeere)     | Rosa arvensis (Feld-Rose)               |
| Tilia cordata (Winter-Linde)      | Salix caprea (Sal-Weide)                |
| Tilia platyphyllos (Sommer-Linde) | Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)     |
|                                   | Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)     |
|                                   | Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  |
- 7 Abstandsflächen  
Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde in ihrer jeweils gültigen Fassung.
- 8 Artenschutz  
Rodungen sind außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatschG).
- 9 Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
- 10 Niederschlagswasser  
Das anfallende Niederschlagswasser ist rückzuhalten. Damit ist die überdachte Mistlege zu bewässern. Das restliche Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden.

- 11 Altlasten  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 12 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.
- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
  - Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>
  - VG Windach, Bauverwaltung, von-Pfetten-Füll-Platz-1, 86949 Windach.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 01/2021 Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den .....

.....  
**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Eresing, den .....

.....  
Michael Klotz, Erster Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2021 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

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

Eresing, den .....

(Siegel)

.....  
Michael Klotz, Erster Bürgermeister

Ausgefertigt

Eresing, den .....

(Siegel)

.....  
Michael Klotz, Erster Bürgermeister

4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Eresing, den .....

(Siegel)

.....  
Michael Klotz, Erster Bürgermeister