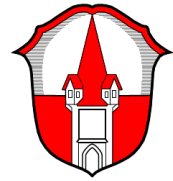


- Teil B -

Gemeinde Prittriching
Landkreis Landsberg am Lech



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Jahnstraße 34“

- ENTWURF -

T E X T T E I L

vom 11.06.2026

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Prittriching erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9, 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 34“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Für das Vorhabengebiet „Jahnstraße 34“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil D), jeweils in der Fassung vom 11.06.2026, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 11.06.2026 liegt dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Jahnstraße 34“ umfasst den Bereich des Grundstückes Flur Nr. 244/1 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 200 (Jahnstraße) und 200/4, jeweils Gemarkung Prittriching, westlich der Verdistraße, nördlich der Turnhalle Prittriching und östlich der Jahnstraße (tlw. einschließlich), inmitten der Ortslage von Prittriching.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1 Für das überplante Grundstück Flur Nr. 244/1, Gemarkung Prittriching, wird eine Nutzung als „Wohn- und Geschäftshaus“ festgesetzt. Im Vorhabengebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit folgender horizontaler Aufteilung:
 - Räumlichkeiten für Büros und eine Werkstatt, Lagerräume, Ausstellungsräume, einschließlich zugehöriger Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume, Garagen, Eingangsbereiche (Foyers) und Treppenhäuser sowie sanitäre Einrichtungen (Duschräume, WC) im Erdgeschoss,
 - Räumlichkeiten für Büros einschließlich zugehöriger Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume inkl. Schulungs- und Besprechungsräume, Wohnräume, Eingangsbereiche (Foyers), Treppenhäuser und Dachterrassen / Freisitze sowie sanitäre Einrichtungen (WC) im 1. und 2. Obergeschoss,
- im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit den Hauptnutzungen im Wohn- und Geschäftshaus stehende Anlagen zur Bewältigung des ruhenden Verkehrsaufkommens (oberirdische Pkw-Stellplätze, oberirdische Fahrradstellplätze etc.) dieser Hauptnutzungen, sowie zugehörige private Verkehrsflächen zu deren Erschließung,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Hauptnutzungen im Wohn- und Geschäftshaus (Technikräume, Serverraum, Heizungsräume, Müllhäuschen, Müllauffstellflächen für den Abholtag etc.).

2.1.2 Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Jahnstraße 34“ sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben / Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.2.2 Im Vorhabengebiet darf die für das Wohn- und Geschäftshaus zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen (Stellplätze, Garagen, Carports, Zufahrten, Rampe, etc.) bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 1.850 m² überschritten werden.

2.3 Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.3.1** Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.
- 2.3.2** Vorgestellte Fassaden / Fassadenelemente dürfen die Baugrenzen nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil D) um maximal 0,5 m überschreiten.
- 2.3.3** Vordächer und Windfänge dürfen die Baugrenze nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil D) bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf einer Gesamtbreite von insgesamt maximal 10,0 m überschreiten.
- 2.3.4** Terrassen an Gebäuden dürfen die Baugrenze nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil D) bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf einer Gesamtbreite von insgesamt maximal 12,0 m überschreiten.
- 2.3.5** Balkone an Gebäuden dürfen die Baugrenze nach den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Teil D) bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf einer Gesamtbreite von insgesamt maximal 8,0 m überschreiten.

2.4 Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sowie den Oberkanten baulicher Anlagen zu beachten.

2.5 Höhenlage, Bezugspunkte

- 2.5.1** Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) des Wohn- und Geschäftshauses darf maximal 0,30 m über der Straßen- / Gehweghinterkante der an das Grundstück anliegenden Straße (Jahnstraße) liegen, gemessen in der Gebäudemitte der zur Straße nächstgelegenen Fassade.
- 2.5.2** Die maximal zulässigen Gebäudeoberkanten (OK = oberer Abschluss des Gebäudes) des Wohn- und Geschäftshauses, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten.
- 2.5.3** Durch untergeordnete technische Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Solar- oder Photovoltaikanlagen, Kamin, Oberlicht etc.) darf die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante um maximal 2,50 m überschritten werden, wobei diese Dachaufbauten dabei mindestens um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurücktreten müssen.

2.6 Gestaltung

- 2.6.1** Die Gebäude müssen verputzt oder mit Platten- bzw. Holzverkleidungen ausgebildet werden.
- 2.6.2** Die Dächer der Hauptgebäude im Vorhabengebiet sind ausschließlich als Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 2° bzw. als Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 7° auszubilden.
- 2.6.3** Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. mit begrüntem, pergolenähnlichen Einhausungen aus Stahl / Holz zu versehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen aus nicht sichtbar sind.
- 2.6.4** Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter etc. sind unzulässig.

2.7 Einfriedungen

Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind als Holzlatten- oder Metallstabgitter- bzw. Metallmattenzäune bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 1,50 m über der Oberkante der angrenzenden Straßen- / Gehweghinterkante zulässig.

2.8 Stellplätze und Nebenanlagen

- 2.8.1** Oberirdische Pkw-Stellplätze bzw. Garagen/Carports sind im Vorhabengebiet nur innerhalb der gesondert hierfür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („St“ bzw. „Ga/Cp“) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.8.2** Erforderliche Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb des Vorhabengebietes einzurichten.
- 2.8.3** Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der dafür in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen („Na“) oder den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.9 Grünordnung

- 2.9.1** Schutz bestehender Gehölze
- Der in der Planzeichnung (Teil A) als „Baum zu erhalten“ festgesetzte Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich mit den in Kapitel 2.9.2 aufgeführten Mindestqualitäten zu ersetzen.

2.9.2 Für Anpflanzungen im Vorhabengebiet sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus incana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>

b) Sträucher

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Alpen-Johannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes grossularia</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

c) Heckenpflanzen

Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i> 'Arrovierens'
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 16 - 18 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

b) Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

2.9.3 Nicht überbaute Flächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zufahrten etc. in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Stein- / Vorgärten ist hierbei unzulässig.

2.9.4 Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

2.10 Werbeanlagen

2.10.1 Werbeanlagen sind im Vorhabengebiet ausschließlich für die im Vorhabengebiet ansässigen Betriebe und Nutzungen zulässig. Werbeanlagen für Unternehmen und Betriebe außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (sogenannte „Fremdwerbeanlagen“) sind generell unzulässig.

2.10.2 Im gesamten Vorhabengebiet generell unzulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb des Dachabschlusses,
- blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
- Himmelsstrahler (Skybeamer), sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung

zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.2 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.2 Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu

entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Landsberg am Lech auf Verlangen vorzulegen.

4.3 Bauwasserhaltungen und wild abfließende Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Landsberg am Lech erforderlich.

Infolge der vorhandenen Topografie kann es bei Starkniederschlägen etc. durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der Erschließungsplanung und der Planung des Bauvorhabens ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten. Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenereignissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von einer Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

4.4 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der einzelnen Nutzflächen im Vorhabengebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge- und Erntearbeiten etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenenden zu rechnen ist.

4.5 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

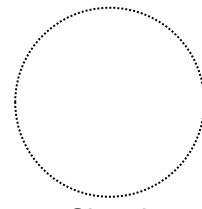
Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim

Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Prittriching, bei der auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Jahnstraße 34“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Prittriching, _____

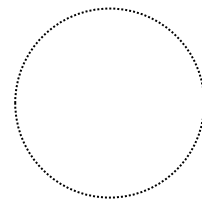
Alexander Ditsch
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, _____

Alexander Ditsch
Erster Bürgermeister



Siegel