

\* 11.11.87 Urspr. H. Arch. P. H. H. H.  
R. bei H. D. H. H. H. H.

RH-Anlage, selbstständig bebaubare  
Hauschleife



PLANZEICHNUNG  
M=1:1000

JETZENDORF

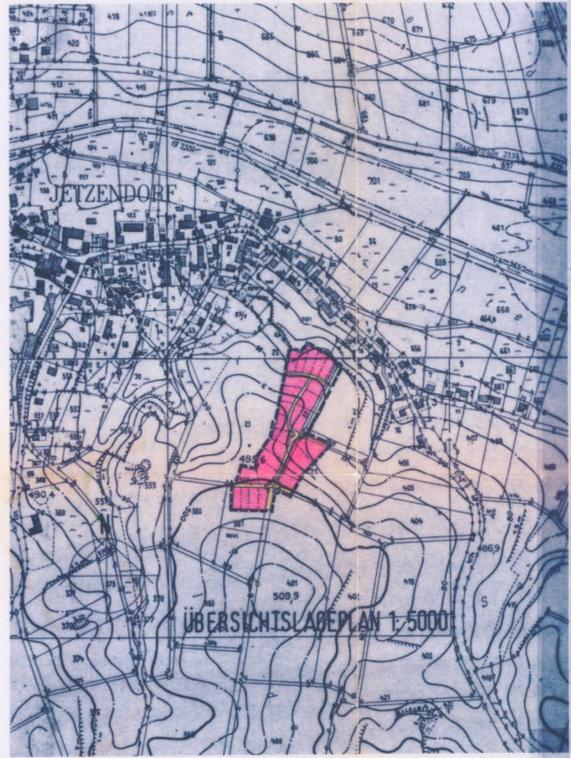
SÜD, TEIL I

Beb. Pl. Nr. 9



Gemeinde Jetzendorf  
8069 Jetzendorf  
Poststraße 1  
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

## BEBAUUNGSPLAN NR. 9 JETZENDORF - SÜD - TEIL I



ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

Die Gemeinde Jetzendorf erläßt aufgrund des § 2 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die baul. Nutzung von Grundstücken, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen den vom Ingenieurbüro M. Westermeier gefertigten Bebauungsplan:  
"Jetzendorf Süd Teil I"  
der Gemeinde Jetzendorf als Satzung.  
Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.  
Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 BauGB in Kraft.

### A) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung  
Das Bauland ist nach § 9 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 2, Ziff. 3 und Abs. 3, sowie § 4 BauNv als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gemäß § 22 BauNv wird für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung

- I** 1 Vollgeschöb mit ausgebautem Dachgeschöb als zulässige Höchstgrenze (Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürl. od. festgel. Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m haben.
- I-II** 1 Vollgeschöb mit ausgebautem Dachgeschöb und teil-ausgebauten Kellergeschöb (Hanghaus) als zulässige Höchstgrenze. (Kellergeschosse gelten als Vollgeschöb, wenn deren Deckenunterkante i. M. mind. 1,20 m höher liegt als die natürl. od. festgel. Geländeoberfläche.
- 03** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 05** maximal zulässige Geschöbflächenzahl (GFZ) bei Haustyp I
- 06** " " " bei Haustyp I - II

max 2 WE  
max 2 WE

- Ausere Gestaltung der baulichen Anlagen  
Für Haupt- und Nebengebäude sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig.  
Maximale Umfassungswandhöhe 3,50 m an eingeschossigen Seiten (I).  
Maximale Umfassungswandhöhe 6,00 m an zweigeschossigen Seiten (II).  
(Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürl. oder festgel. Geländeoberfläche bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite).  
Maximale Sockelhöhe 0,50 m.  
(Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürl. oder festgel. Geländeoberfläche bis OK FFB EG oder OK FFB UG bei Hanghäusern)  
Die Grundrisse der Baukörper, einschl. möglicher Anbauten sind mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen, sodä die Gebäudelänge die Breite überwiegt.  
Doppelhäuser sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen zu einem einheitlichen Gesamtbild.  
Die gleichgeneigten Satteldächer sind wie die zu einer max. Breite von 1,30 m zulässigen Dachgauben mit naturroten Dachziegeln zu decken.
- Garagen und Stellplätze  
Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mind. 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie gebaut werden. Diese Flächen vor den Garagen sind als Stauraum auszubilden und dürfen daher nicht eingezäunt werden.  
Die Garagen dürfen nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden. Garagen sind mit Dachdeckung und Dachneigung den angegliederten oder benachbarten Wohngebäuden angepaßt, mit gleichgeneigten Satteldächern zu bauen.
- Abstandsflächen  
Die erforderlichen Abstandsflächen zu den rückwärtigen u. seitl. Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 u. 7 der BayBO eingehalten werden.
- Einfriedigung  
Als Einfriedigung zur Straße sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten ohne Betonsockel und Betonsäulen zulässig, die eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten dürfen. Als Zwischenzäune sind auch grüne Maschendrahtzäune von max. 1,0 m Höhe zulässig, wenn eine Vorpflanzung vorgesehen ist.
- Versorgungsanlagen  
Die gepl. Gebäude werden über Erdkabel u. Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der Isar-Amperwerke AG angeschlossen. Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune eingebaut, d. h. auf Privatgrund errichtet.
- Grundstücksentwässerung  
Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die dazu notwendige wasserrechtl. Erlaubnis nach § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG ist vom Bauherrn zu beantragen.

### B) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Umgrenzung unterschiedl. Nutzung
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
  - Baugrenze
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentlicher Straßenraum (verkehrsberuhigte Wohnstraße mit 4,50 m breiter Fahrbahn) vorgeschriebenen Firstrichtung
  - WA Allgemeines Wohngebiet
  - offene Bauweisen
  - nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
  - Vermaßung, Maßzahlen in Metern, z. B. 5 m
  - Eckausrundung mit Kreisbogen, Radius in Metern
  - Grünordnung: öffentliche Grünflächen zu pflanzende Bäume
- Auf den Baugrundstücken sind mind. je angef. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum bodenständiger Art, vorzugsweise hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Dabei sind die Art. 71 ff des Ausführungsgesetzes zum BGG (Grenzabstände von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.  
Entlang der Wegflächen sind geschnittene Hecken nur bis zu einer max. Höhe von 2,00 m zugelassen.  
Garagen, Mülltonnenhäuschen sind mit Efeu, wildem Wein oder Knöterich wirkungsvoll einzugrünen.
- Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellängen  
Das in Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeder Bebauung, auch genehmigungsfreie u. anzeigefreie Anlagen, ausgenommen Einfriedigungen freizuhalten. Einfriedigungen dürfen keine größere Höhe als 0,80 m über Fahrbahnoberkante haben. Das Bepflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Ablagerungen sind nur bis zur Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig; ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatz ab 2,50 m.

### C) HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenzen
- geplante Grundstücksgrenzen
- entfallende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- vorhanden Wohngebäuden
- vorhanden Nebengebäude
- Vorschlag für die Stellung der gepl. baulichen Anlagen
- GA Garagen
- Nummern der Baugrundstücke
- Höhenschichtlinien mit Angabe der Höhe im m + NN
- Hauptversorgungs-, Hauptentsorgungsleitung mit Angabe der Art der Leitung oberirdisch unterirdisch

### D) VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Jetzendorf hat in der Sitzung vom 09.07.86 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 14.07.86 örtlich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.10.87 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.12.87 bis 31.12.87 öffentlich ausgelegt.  
Jetzendorf, den 23.03.88  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Jetzendorf hat mit Beschuß des Gemeinderats vom 26.07.88 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 22.03.88 als Satzung beschlossen.  
Jetzendorf, den 27.07.88  
1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan wurde am 31.10.88 dem Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm gem. § 11 Abs. 3 BauGB angezeigt.  
Das Landratsamt erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften vorliegen.  
Pfaffenhofen/Ilm, den 07. März 1988  
I. A.  
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB für den Bebauungsplan wurde am 14.03.89 örtlich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Jetzendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Jetzendorf, den 01.03.89  
1. Bürgermeister