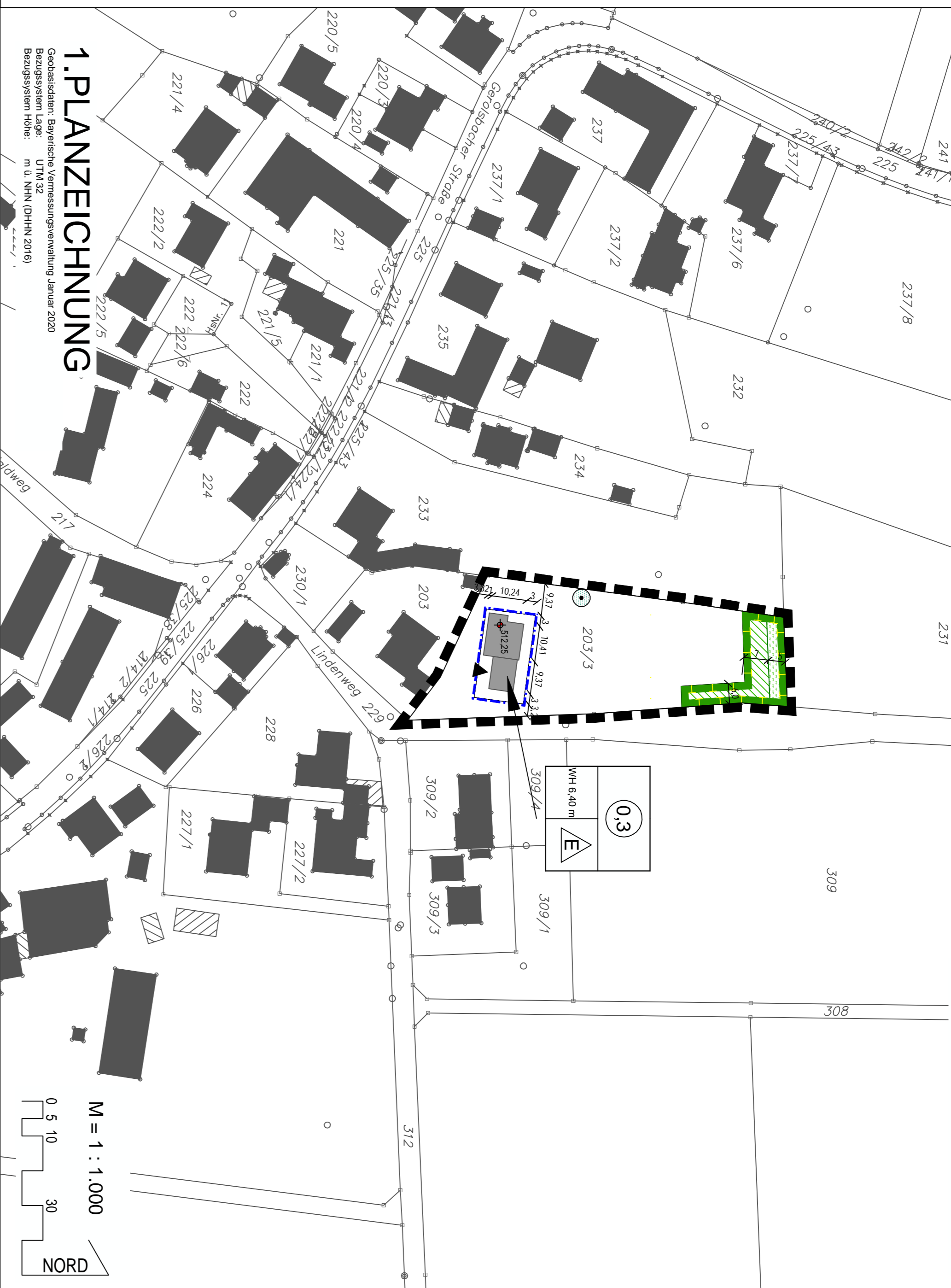


EINBEZIEHUNGSSATZUNG



"ECK"

Anlage eines Buntstreifens:
Anschließend an die Hecke zur nördlichen Grundstücksgrenze hin ist ein 2 m breiter Buntstreifen anzulegen. Der Buntstreifen ist als extensive Wiesensfläche mit gemähter 10 qm/13 Stängelgras (Schnitzgras) und einzelschichtige Heckenpflanze mit Heckenrispengras, Unterebenerische Hügel- und Platanenregion (TK 16)

Die Hecke ist als freiwachsende Hecke herzustellen, weder ackersiegelnd noch wohnsiegelnd darf diese als Schirmhecke ausgebildet werden. Bei Überalterung von Heckengehölzen (über 20 Jahre) und/oder Ausdünnung von Reibbeständen wird eine fachgerechte Heckenpflege und ggf. die Entnahme überalterter Sträucher (fall-der-Stock setzen) erforderlich.

Der Buntstreifen ist extensiv zu pflegen und max. zweimal im Jahr zu mähen (1. Schnitt nach dem 15.06. 2. Schnitt vor dem 15.09.) Das anfallende Schnittgut ist abzuführen. Die Ausbringung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Einfriedigungen
Eine Einfriedung des Baugrundstücks ist zulässig entlang der Grundstücksgrenze. Zulässig sind ausschließlich Holzstämme ohne Mauersockel (z.B. senkrechte Holzlatenzäume bis zu einer Höhe von 1,10 m, Mauerwerk bzw. vollständig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeerfläche bzw. geländebündigen Zaunsockel muss zur Durchgängigkeit für Kleinstlebewesen mind. 10 cm betragen.

Sonstige Pflanzenzeichen
Malkzahl in Meeren, z. B. 6 m
Zufahrt über Lindenweg

3. HINWEISE

- Hinweise durch Pflanzzeichen
bestehende Grundstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z.B. 6092
bestehendes Hauptgebäude mit Hausnummer und Nebengebäude
geplantes Wohngebäude

Denkmalerschutz
Für Bockenberg gilt jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erhaltungs gem. Art 7.1 BayDSchG. Die Bockenberg ist ein geschütztes Kulturdenkmal. Bei der Ausführung von Bauarbeiten sind die Denkmalbehörden zu befragen.

Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) auch im Zeitraum von 6:00 Uhr morgens und nach 22 Uhr zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Verkehr verursacht werden.

Die Zufahrten zu den landwirtschaftlichen Grundstücken müssen auch weiterhin uneingeschränkt möglich sein, und dürfen nicht durch parkende PKW's verengt sein.

Gehölzimplantationen
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbesetzung außerhalb der Vogelgeschützteit, d. h. Oktober bis Februar zu erfolgen.

Pflanzliste heimische Sträucher (für Neupflanzungen) (Ausgleichsfläche)

- Sträucher:
Europäischer Flechtenstrauch Philadelphus coronatus
Heckenrosche Rosaria xylosteum
Heckenrose Rosa corymbosa
Heimischer Kirschenstrauch Prunus serotina
Kornelrösche Cornus alternifolia
Sail-Weide Salix caprea
Schlehe Prunus spinosa
Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Samtliche Gehölze sind angelegt zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Gehölze in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

Das Abwasser ist in den öffentlichen Kanal anzuleiten.

6. VERFAHRENSVERMERKE

(Verfahren nach § 3aa BauGB)

1. Der Gemeinderat Jetzendorf hat in der Sitzung vom 06.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Eiterkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom _____ die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Jetzendorf, den _____
Mairied Betzn, 1. Bürgermeister
(Siegel)

5. Ausgefertigt
Jetzendorf, den _____
Mairied Betzn, 1. Bürgermeister
(Siegel)

Jetzendorf, den _____
Mairied Betzn, 1. Bürgermeister
(Siegel)

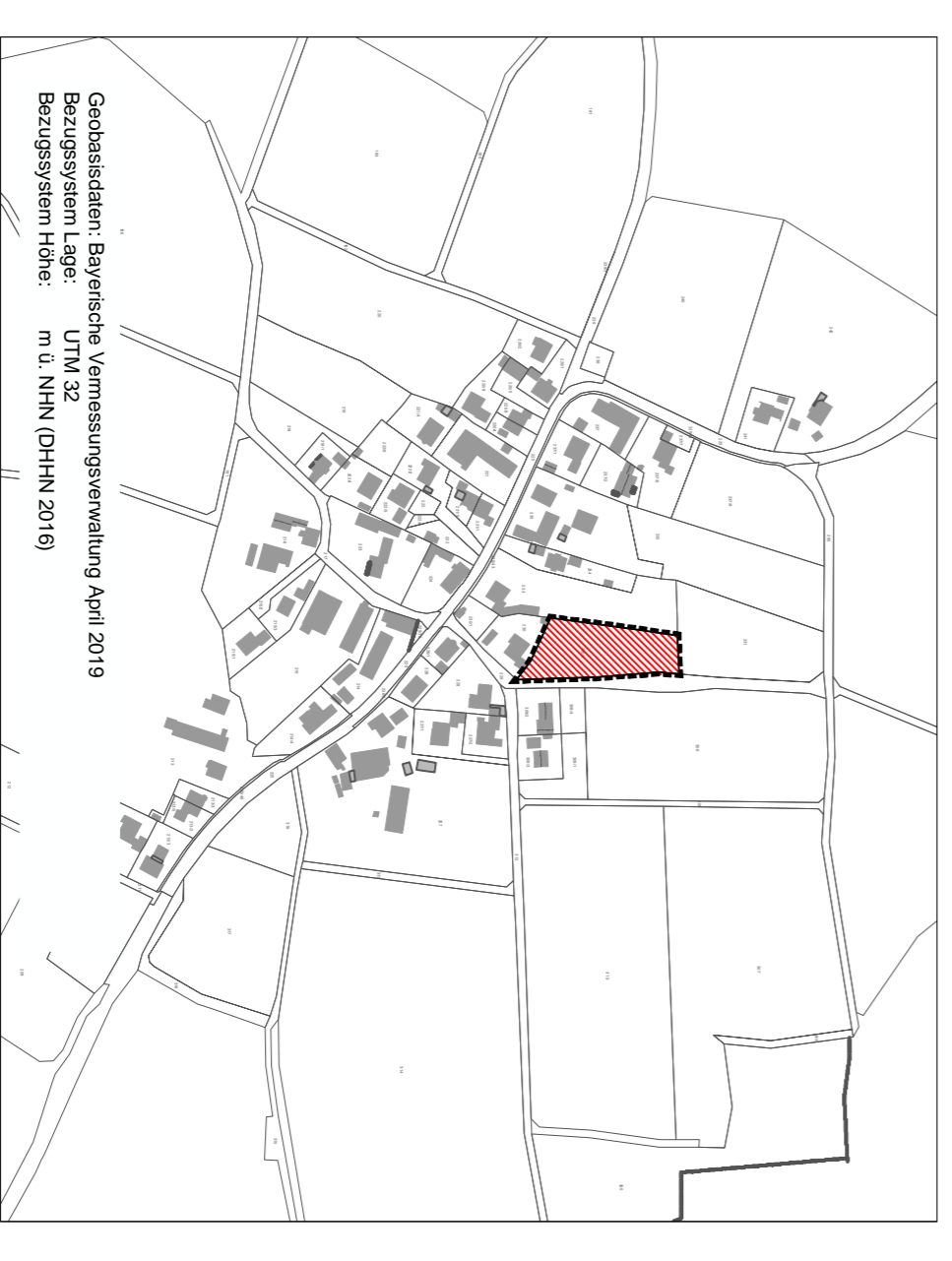
6. Der Satzungsschluss zu der Einbeziehungssatzung wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

GEMEINDE JETZENDORF LANDKREIS PFÄFFENHOFEN

EINBEZIEHUNGSSATZUNG "Eck"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFÄFFENHOFEN 27.02.2024 GEÄNDERT

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsgenieure
Erschließungssträger
Hohenwarner Straße 104
85276 Pfaffenhofen an der Ilm
Tel.: 09081 27509-30
Fax: 09081 27509-50
Mail: info@wipflerplan.de

Wipfler PLAN

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Jetzendorf erlässt aufgrund



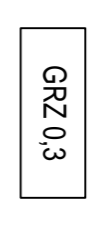
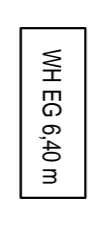
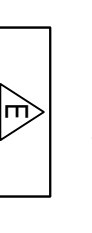

- der §§ 1, 1a, 9 und 34 des Bauparagraphen (BauGB)
- des Art 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzonenverordnung (PlanZV)

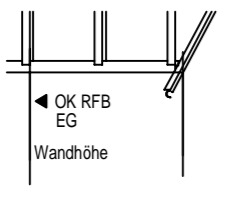
Einbeziehungssatzung "Eck"

Satzung

Eine Begründung ist beifolgt:

2. FESTSETZUNGEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
2.  Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
 - 2.1  GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,3
 - 2.2  MH EG 6,40 m max. Wandhöhe EG, hier: 6,40 m
- 2.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen
 - Die maximal zulässige Wandhöhe ist wie folgt zu messen:
 - Unterer Bezugspunkt EG, Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss
 - Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut
- 2.5 Höhenlage
 - Höhenlage des festgesetzten Höhenbezugspunktes in m ü. NN: 512,25 mNN
 - Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf max. bis zum festgesetzten Höhenbezugspunkt geführt werden.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen, Wohnheiten
 - 3.1  nur Einzelhäuser zulässig
 - 3.2 Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 3.3  Baugrenze



Die nach Art. 6 BayBO erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

Terrassen sind auch außerhalb des festgesetzten Baufestensiers mit einer Größe bis zu 90 m² zulässig.

4. Dächer
Zulässig ist ein gleichneiges Satteldach mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und einer Dachneigung von 20° - 25°.

5. Geländeveränderungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 des Baugesetzbuchs - BauGB)
Geländeveränderungen sind im Rahmen des Vorhabens nur geringfügig zur Anpassung des Gebäudes an das Gelände und der Zufahrten zulässig.

6. Bodenschutz
Befestigte Nebenfleichen wie Ziertrien, Steiplätze, Lagerflächen o. ä. sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Raseneinlege, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).

7. Grundordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft (Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a des Baugesetzbuchs - BauGB)

7.1 Die festgesetzten gründerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind angelegt zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

7.2 Zur Durchgrünung der Flächen ist je 300 m² angelegte private Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm)

7.3 Umbebaute Baugrundstückflächen sind, soweit sie nicht für oberirdische Geh- und Fahrflächen, Lagerflächen, Terrassen oder Steiplätze erforderlich sind, vollständig zu bepflanzen oder einzulassen und dauerhaft zu erhalten

7.4 Erhaltung Gehölzbestand
Das nachfolgend zur Erhaltung festgesetzte Gehölz ist während der Baumaßnahme zu schützen, angelegt zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

 zu erhaltender Baum

8. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer Teilfläche der privaten Grundstücksfläche der Fl. Nr. 230 Gemarkung Volkersdorf eine Ausgleichsfläche mit einer Größe ca. 418 m² bzw. 2670 Wertpunkten, nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB der Einbeziehungssatzung Fl. Nr. 230, Gemarkung Volkersdorf, Ortsteil Eck, zugeordnet.

 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche

8.1 Herstellungsmaßnahmen:
 Anpflanzung einer mehrreihigen heimischen Hecke (Breite ca. 7 bzw. 6 m); zulässig sind mindestens 4-reihigen Treiwachsenden Hecke. Pflanzbestand der Sträucher hat mind. 1,5 m zu betragen und ist versetzt voneinander anzubauen. Mindestqualität Sträuch: verplanzter Strauch, 3 bis 4 Triebe, Höhe 60-100 cm