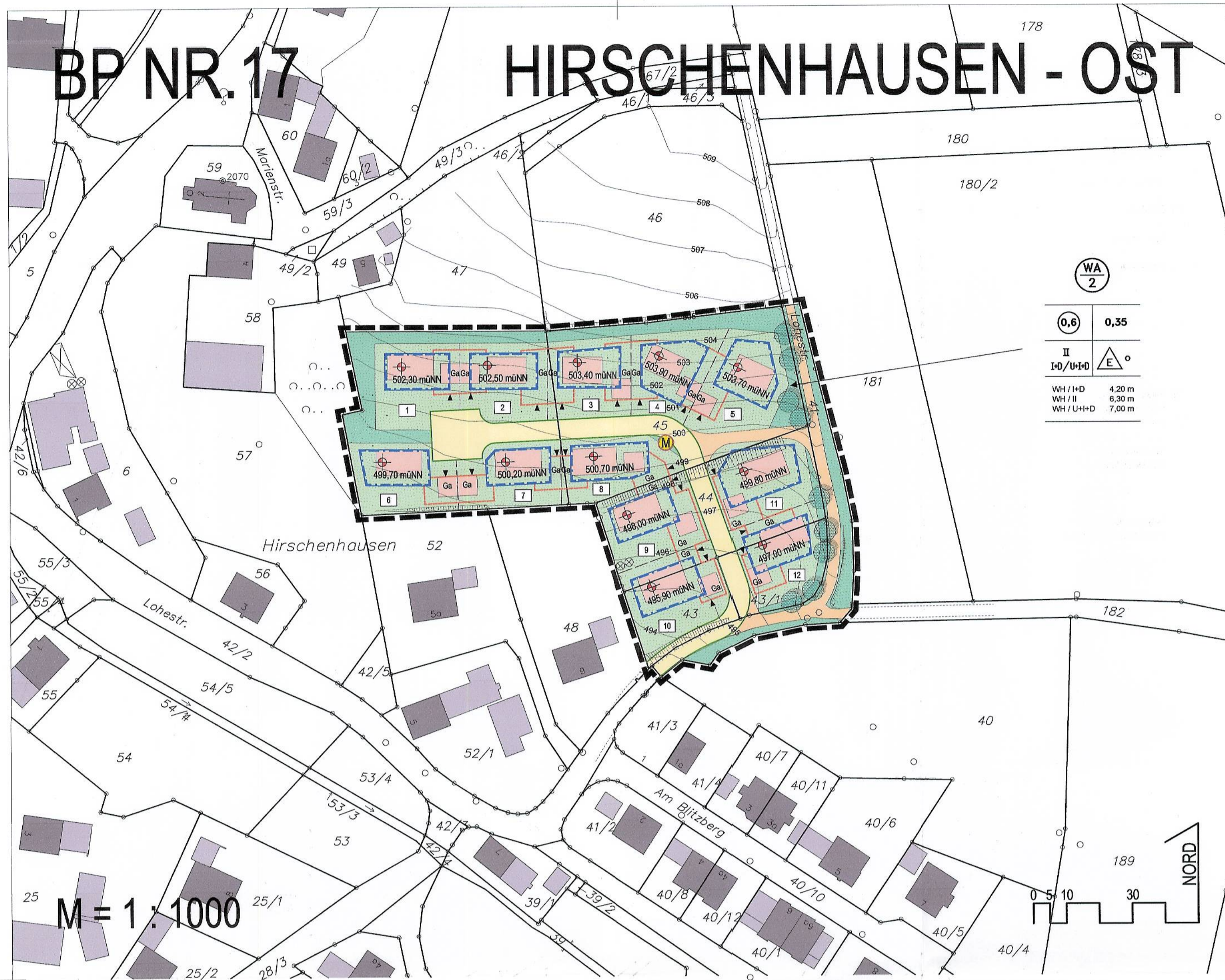


BP NR. 17

HIRSCHENHAUSEN - OST



Die Gemeinde Jetzendorf erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 17 Hirschenhausen - Ost als SATZUNG

BESTANDTEILE DER SATZUNG

Der von der Wipfler Planungsgesellschaft mbH fertigte Bebauungsplan in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

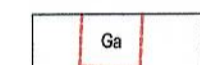
- Geltungsbereich**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der Nutzung**
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Die Wohneinheiten müssen übereinander angeordnet sein. Die zweite Wohneinheit muss sich der Hauptwohnung flächenmäßig deutlich unterordnen.
- Maß der Nutzung**
Geschossflächenzahl = 0,6
Grundflächenzahl = 0,35
II
zwei Vollgeschosse als Höchstmaß ohne Dachausbau
I+0/U+0
ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

- Wandhöhen s. auch Pkt 5.2 Festsetzungen durch Text**
WH / I+0 : 4,20 m
WH / II : 6,30 m
WH / U+0 : 7,00 m
Wandhöhe bei I+0 = max. 4,20 m
Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) = max. 6,30 m
Wandhöhe bei U+0 = max. 7,00 m

- Bauweise, Baugrenzen**
o offene Bauweise
Baugrenze



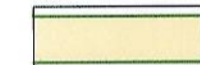
nur Einzelhäuser zulässig



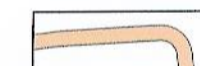
Bauraum für Garagen / Carports



öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie



Wirtschaftswege, für die Befahrung auch durch Müllfahrzeuge freigegeben



Abstellfläche für Müllbehälter



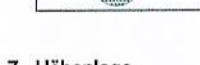
öffentliche Grünfläche



zu pflanzende Bäume

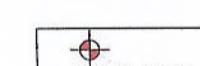


Standorte veränderbar



Höhe des EG - Fertigfußbodens in Metern über Normal - Null - z.B. 498,00 mÜNN

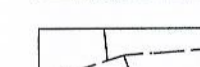
s.a. Festsetzung durch Text Nr. 5.1



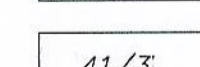
HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



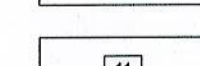
bestehende Grundstücksgrenze



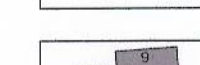
geplante Grundstücksgrenze



Flurstücknummer



Parzellnummer



vorhandene Gebäude



Gebäudevorschlag



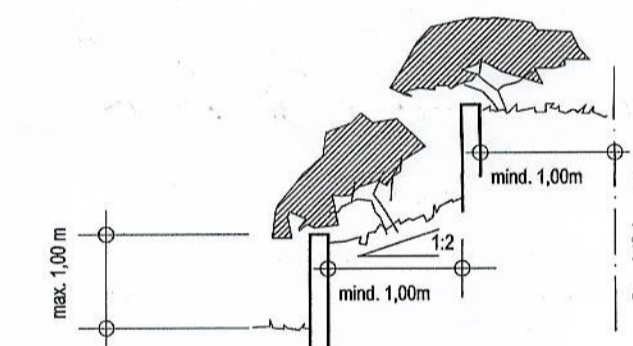
vorgeschlagene Garagenzufahrt



private Gartenflächen

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO (Art.6 Abs.4 und 5, Satz 1 und 2) Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung (Art.6 Abs.8 BayBO), werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
- Dächer (Wohngebäude)**
2.1 Dachform: gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem zur Gebäudelängsseite parallelem First
2.2 Dachneigung: bei I+0 / U+0 38° - 45°
bei II 22° - 28°
2.3 Dachaufbauten: Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf max. 50% der Gebäudelänge nicht überschreiten. Dachanschnitte sind unzulässig.
2.4 Dachdeckung: ausschließlich rote bzw. rotbraune matte (nicht glänzende) Dachziegel oder gleichwirkende Betondachsteine
- Garagen**
3.1 Garagen (auch Carports) sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.
3.2 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr.8 zu gestalten ist. Stauräume dürfen zur Straße hin nicht oder mit nicht weniger als 5,0 m Abstand eingefriedet werden. Eine Einfriedung zum angrenzenden nachbarlichen Stauraum hin ist ebenfalls nicht zulässig.
- Nebengebäude**
Nebengebäude gem. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen in einem Abstand von mindestens 5,0 m zum Straßenraum und mit einer Grundfläche von max. 10,0 m² zulässig.
- Höhenlage und Höhen**
5.1 Höhenlage der Gebäude
Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 7) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.
5.2 Wandhöhen
bei I+0 : 4,20 m
bei II : 6,30 m
bei U+0 : 7,00 m (talseitig)
Die absolute Wandhöhe darf bezogen auf das Gelände (gemessen von OK geplanten Gelände bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut) maximal 7,20 m betragen.
- Geländeveränderungen - Stützmauern**
6.1 Auffüllungen bzw. Abgrabungen sind bis max. OK Straße bzw. festgesetzte EG bzw. UG - Höhe zulässig. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten.
6.2 Stützmauern sind nur mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,00 m und in einem Abstand von mind. 1,0 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hintereinander gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 1,00 m betragen. Die Mauern müssen in einem Abstand von mind. 1,0 m zueinander gebaut werden. Die Stützmauern sind zu hinterpflanzen.



Bei Garagenzufahrten sind Stützmauern auch an der Grundstücksgrenze zulässig, wenn sie zu deren ordnungsgemäßen Ausführung unerlässlich sind.

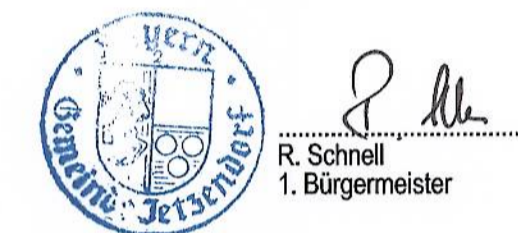
- Einfriedungen**
Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.
- Grünordnung**
7.1 Private Grünflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Je 300 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.
7.2 Öffentliche Grünflächen
Die öffentlichen Grünflächen sind den Festsetzungen durch Planzeichen (Nr. 6 Grünflächen) entsprechend mit Bäumen zu bepflanzen.
7.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen
Der für den Eingriff notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich von 2685 m² erfolgt aus dem Ökokoonto der Gemeinde Jetzendorf auf der FLNr. 965/3 Gemarkung Hirschenhausen. (siehe Anhang Umweltbericht)
- Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind so versickerungsfähig wie möglich zu gestalten (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterterrassen, Rasensteine u.s.w.).**
- Versorgungsleitungen und technische Nebenanlagen**
Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Gewerbliche bauliche Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO, die außen als technische Anlagen erkennbar sind, sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Funk- und Sendeanlagen (Antennenanlagen) einschließlich deren Masten.

HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz der e-on angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
Keller sollten wasserdicht ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden.
- Regenerative Energiequellen**
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

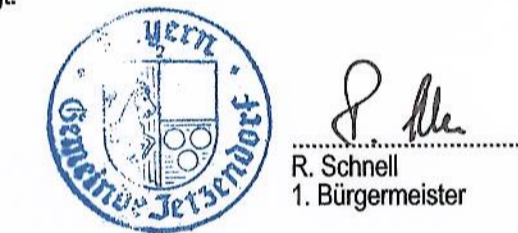
- Aufstellungsbeschluss am 28.07.2009
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 13.08.2009
- Frühzeitige Bürgerbeteiligung am 16.03.2010
- Billigungsbeschluss am 06.09.2011
- Öffentliche Auslegung am 06.10.2011
- Satzungsbeschluss am 15.05.2012
- Bekanntmachung am 16.05.2012



Jetzendorf, den 16.05.2012

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit dem am 15.05.2012 gefaßten Satzungsbeschluss wird bestätigt.



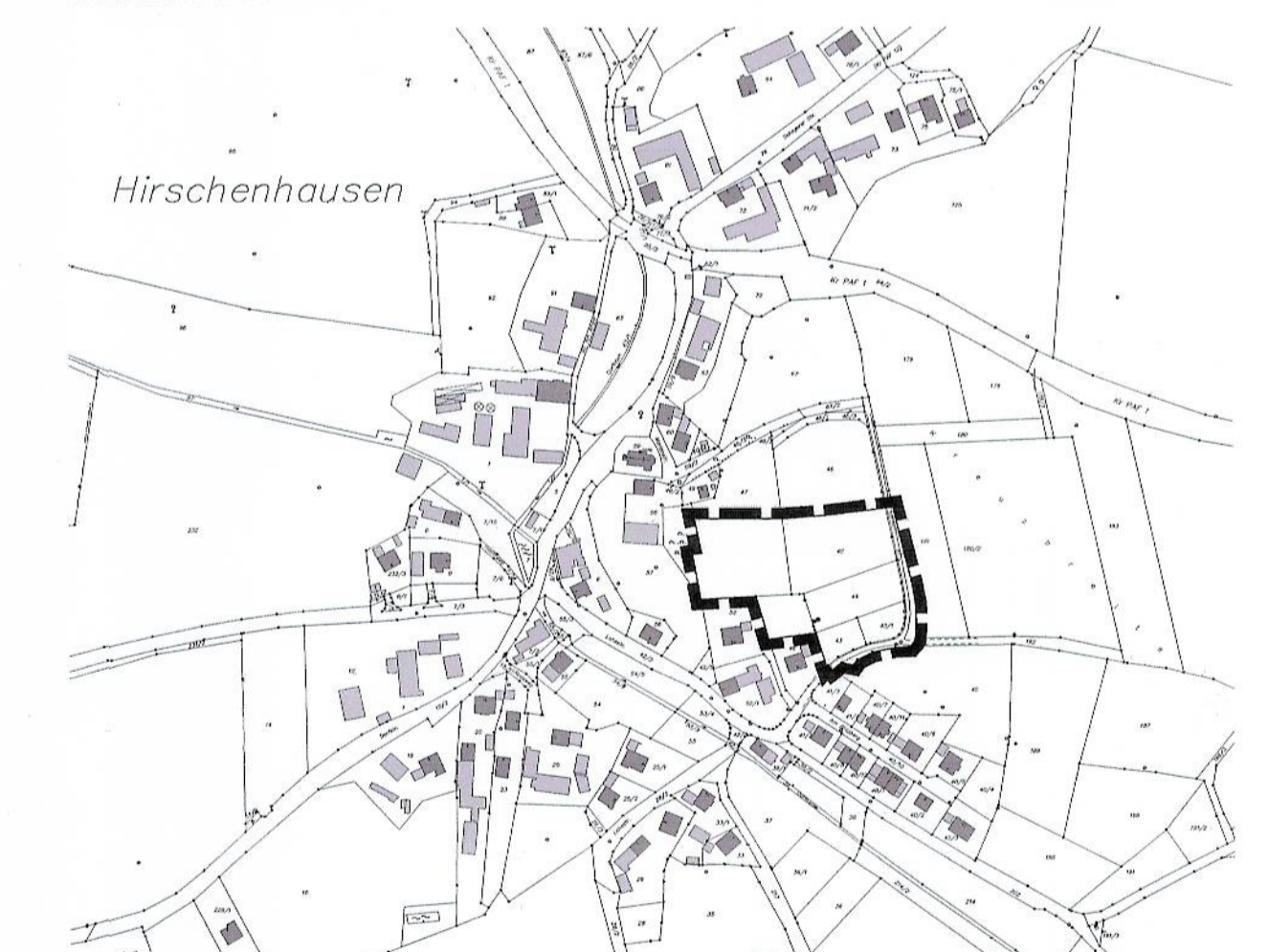
Jetzendorf, den 21.06.2012

GEMEINDE JETZENDORF LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 17 HIRSCHENHAUSEN - OST

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hollenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de



PFAFFENHOFEN,
GEÄNDERT, DEN 08.02.2010
DEN 06.09.2011
DEN 06.12.2011