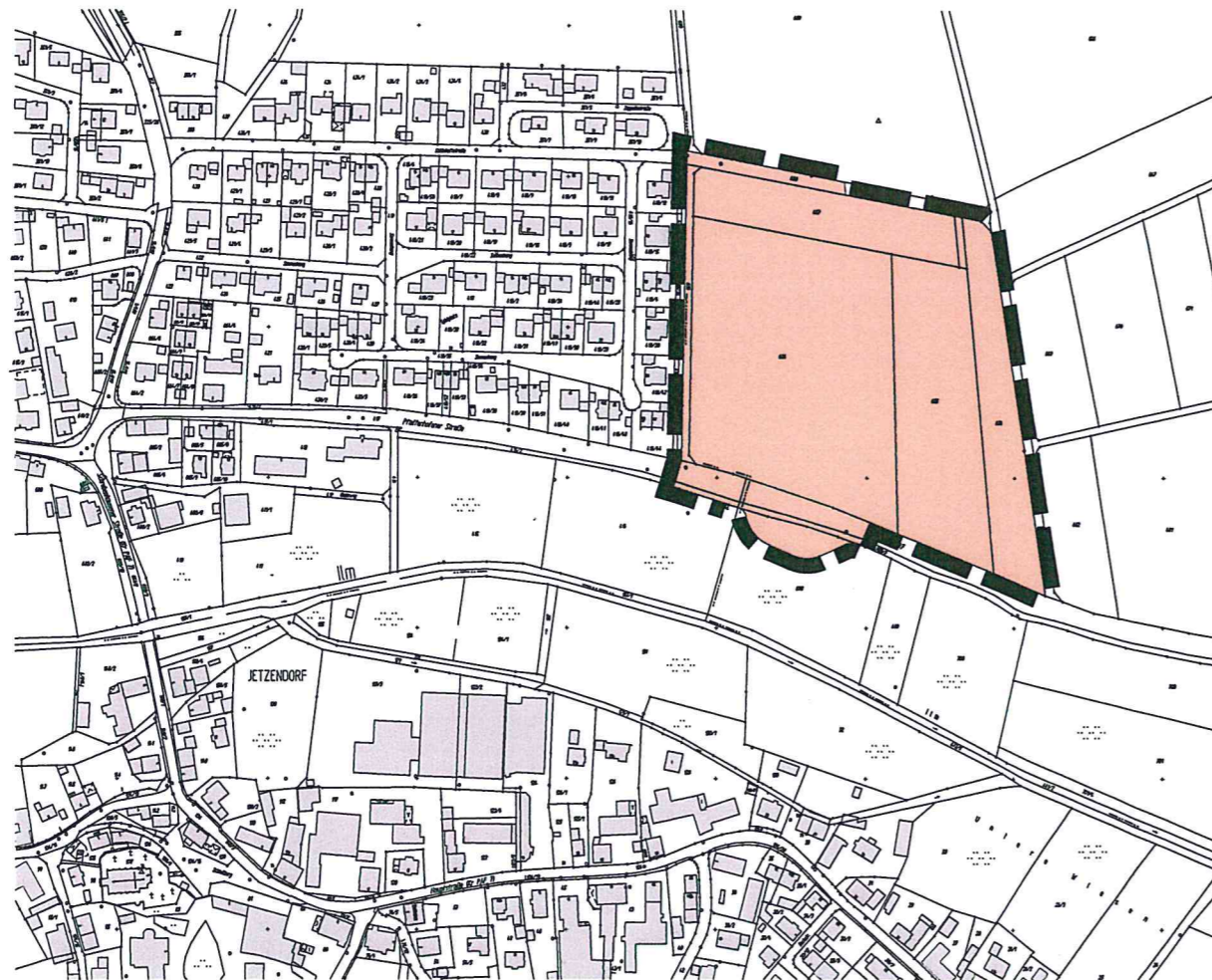


GEMEINDE JETZENDORF
LANDKREIS PFAFFENHOFEN

BP NR. 22 ILMBLICK
1. ÄNDERUNG

ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN,

27.09.2016

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail info@wipflerplan.de



BP NR. 22 1. ÄNDERUNG

ILMBLICK



Gemarkung Steinkirchen
Gemeinde Jetzendorf

WA 2

0,30	○
I+D/U+I+D II	△ E
WH / I+D (SD)	4,20 m
WH / II (SD,WD)	6,50 m
U+I+D (SD)	
WH / II (PD)	5,80 m

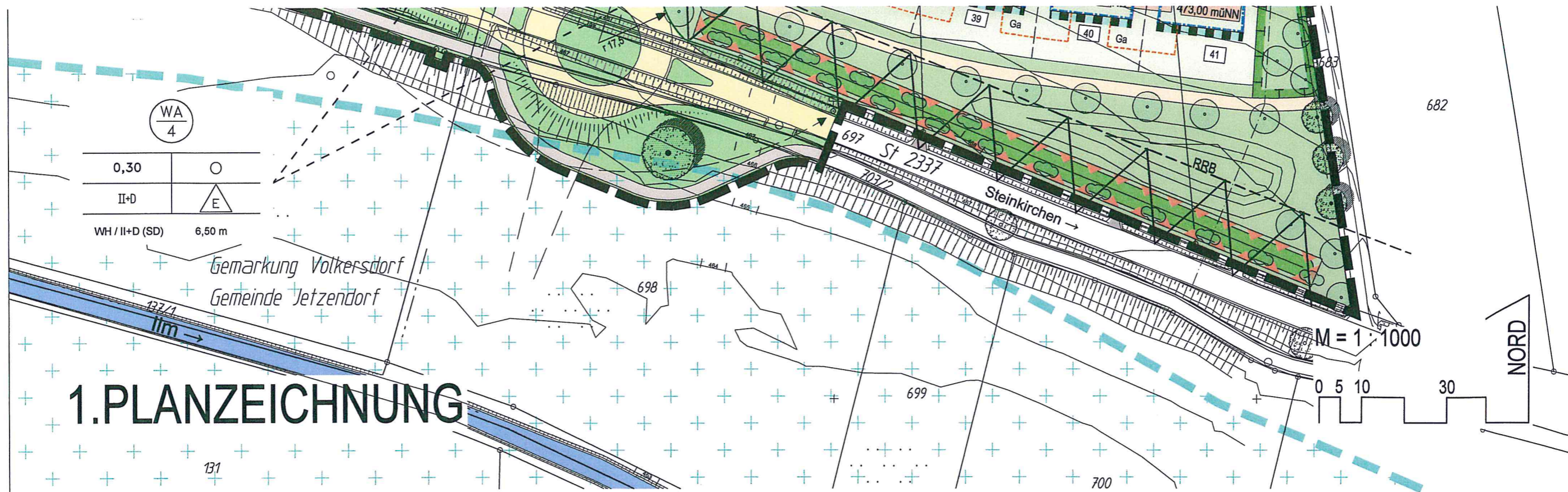
WA 2

0,30	○
I+D/U+I+D II	△ E
WH / I+D (SD)	4,20 m
WH / II (SD,WD)	6,50 m
U+I+D (SD)	
WH / II (PD)	5,80 m

WA 2

0,30	○
U+I+D II	△ ED
WH / I+D (SD)	4,20 m
WH / II (SD,WD)	6,50 m
U+I+D (SD)	
WH / II (PD)	5,80 m

670



1. PLANZEICHNUNG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Jetzendorf erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 22 Ilmblick, 1. Änderung

als

SATZUNG

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der jeweils letztgültigen Fassung.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der jeweils letztgültigen Fassung sowie eine schalltechnische Untersuchung Nr. 1103-2015/V02 vom 09.12.2014, überarbeitet 25.02.2015 sind beigefügt.

2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art der baulichen Nutzung



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig
je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig



allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO;
je Einzelhaus sind max. 4 Wohneinheiten zulässig

3. Maß der baulichen Nutzung

0,30

Grundflächenzahl = 0,30

I+D / U+I+D

ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

ein Vollgeschoss als Höchstmaß, das Dach- sowie das Untergeschoss dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Untergeschosse sind Geschosse die mit mind. einer kompletten Gebäudeseite ins Gelände einbinden. Die Einbindehöhe muss hierbei, bezogen auf die Oberkante des Rohfußbodens dieses Geschosses, mind. 2,4 m betragen

II

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß

II+D

zwei Vollgeschosse als Höchstmaß, das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung werden

Wandhöhen s. auch Pkt. 4.2 Festsetzungen durch Text

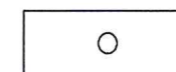
WH / I+D (SD) 4,20 m Wandhöhe bei I+D = max. 4,20 m

WH / II (SD,WD) 6,50 m Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen II (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) mit Sattel- oder Walmdach bzw. U+I+D (SD) = max. 6,50 m

WH / II (PD) 5,80 m Wandhöhe bei zwei Vollgeschossen II (Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss) mit Pultdach

WH / II+D (SD) 6,50 m Wandhöhe bei II+D = 6,50 m

4. Bauweise, Baugrenzen



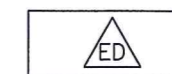
offene Bauweise



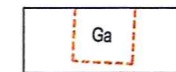
nur Einzelhäuser zulässig



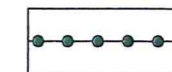
Baugrenze



nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Bauraum für Garagen / Carports



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

5. Öffentliche Verkehrsflächen



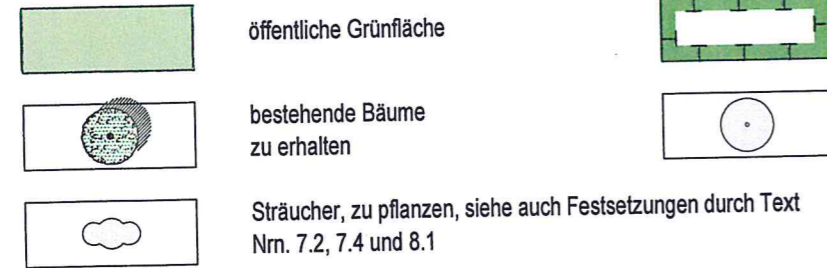
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung

Anbauverbotszone

Wirtschaftsweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Grünflächen



öffentliche Grünfläche

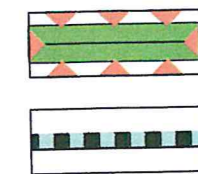
bestehende Bäume zu erhalten

Sträucher, zu pflanzen, siehe auch Festsetzungen durch Text Nrn. 7.2, 7.4 und 8.1

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche

Bäume, zu pflanzen, s.a. Festsetzungen durch Text Nrn. 7.2, 7.4 und 8.1

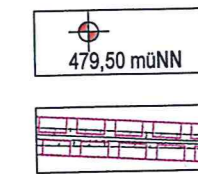
7. Immissionsschutz



Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen mit Festsetzungen zum aktiven Lärmschutz - z.B. kombinierte Wall- Wandanlage (s. Festsetzung durch Text Nr. 11.1)

Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit Festsetzungen zum Lärmschutz (s. Festsetzung durch Text Nr. 11.2-11.4)

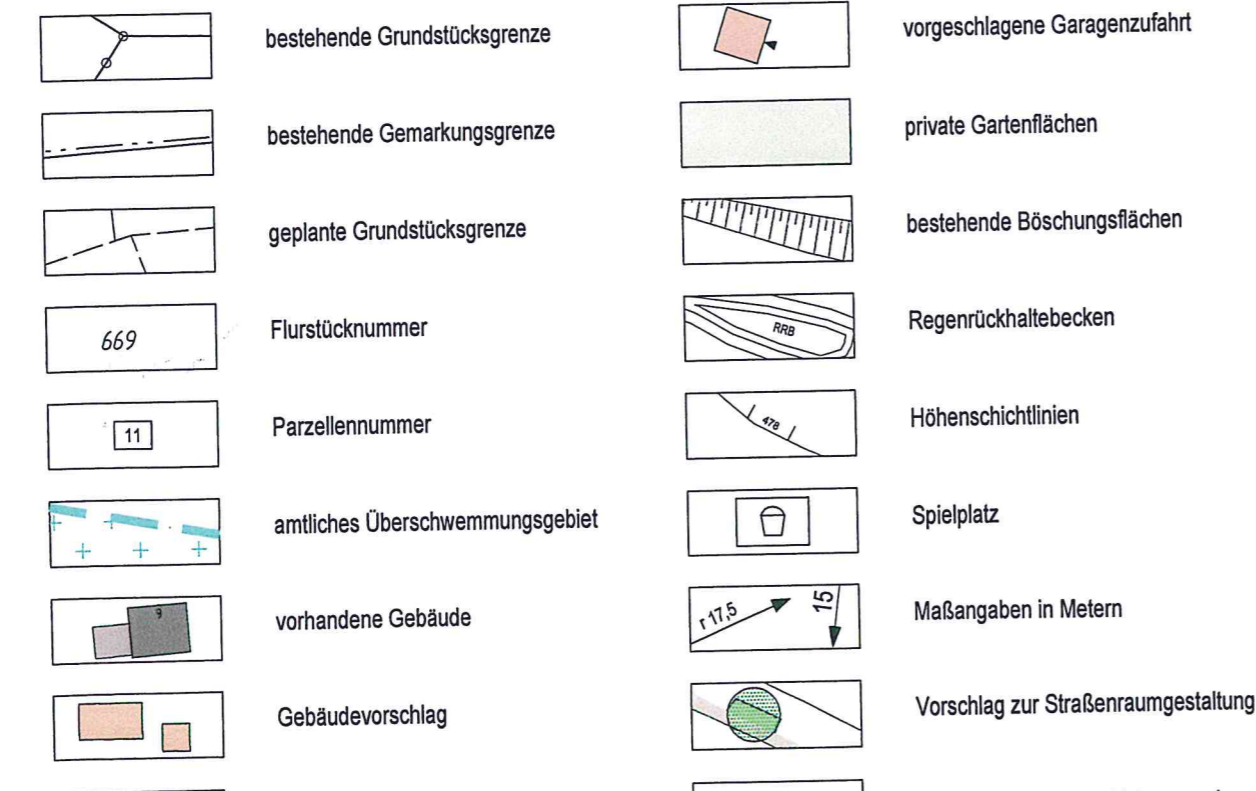
8. Sonstige Planzeichen



Höhe des EG - Rohfußbodens in Metern über Normal - Null - z.B. 479,50 müNN s.a. Festsetzung durch Text Nr. 4.1

Flächen mit dinglicher Sicherung des bestehenden Grabens zu Gunsten der Gemeinde das bestehende Grabenprofil ist zu erhalten und von jeglicher Bebauung / Gehölz-, Strauchpflanzung / Ablagerung freizuhalten

3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Garagenzufahrt

bestehende Gemarkungsgrenze

private Gartenflächen

geplante Grundstücksgrenze

bestehende Böschungsflächen

Flurstücknummer

Regenrückhaltebecken

Parzellennummer

Höhenschichtlinien

amtliches Überschwemmungsgebiet

Spielplatz

vorhandene Gebäude

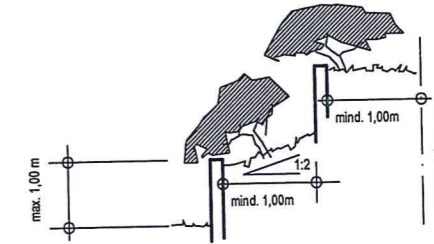
Maßangaben in Metern

Gebäudevorschlag

Vorschlag zur Straßenraumgestaltung

5. Geländeveränderungen - Stützmauern

- 5.1 Das Gelände darf dem Niveau der an das Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße angepasst werden. Auffüllungen und Abgrabungen bis zu den den Festsetzungen entspr. Höhenlagen der Vollgeschosse sind zulässig. Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände in einer Breite von mind. 1,00 m zu erhalten. Böschungen sind nur mit einer Neigung von max. 1:2 (Höhe : Breite) zulässig.
- 5.2 Stützmauern sind nur mit einer max. Höhe von 1,00 m und in einem Abstand von mind. 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig. Zur Überwindung größerer Geländesprünge dürfen Stützmauern auch hintereinander gebaut werden. Die sichtbare Höhe der Mauern darf hierbei max. 1,00 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.

6. Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig.

7. 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 Laub- oder Obstbaum nach der Pflanzliste und Mindestqualität entspr. der Festsetzung durch Text Nr. 7.3 zu pflanzen. Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

7.2 Öffentliche Grünflächen

Es sind mind. in der festgesetzten Stückzahl Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm sowie mind. im zeichnerisch festgesetzten Umfang Hecken mit Sträuchern der Mindestpflanzqualität Strauch 2 x verpflanzt, Höhe 60 -100 cm zu pflanzen. Die Baum- und Heckenstandorte sind innerhalb der Flächen veränderbar.

7.3 Pflanzlisten und Mindestqualitäten

Bäume, Mindestpflanzqualität Hochstamm, m.B, StU 14-16 cm

Sträucher, Mindestpflanzqualität: v.Str, 3-4 Tr. 60-100

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Sand-Birke
Hainbuche
Eberesche
Vogel-Kirsche
Stiel-Eiche
Heimische Obstbäume

Acer campestre
Acer platanoides
Betula pendula
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Prunus avium
Quercus robur

Kornelkirsche
Roter Hartriegel
Haselnuss
Liguster
Heckenkirsche
Wein-Rose
Wolliger Schneeball
Gewöhnlicher Schneeball

Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Rosa rubiginosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

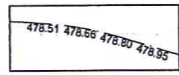
- 7.4 Grünordnerisch festgesetzte Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der festgesetzten Art und Qualität zu ersetzen. Die Pflanzstandorte für zur Erhaltung festgesetzte Gehölze sind bei Abgang ebenfalls innerhalb der Fläche veränderbar.

8. Eingriffsregelung - Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

- 8.1 Den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seine Umsetzung werden die in der Planzeichnung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen zeichnerisch festgesetzten Flächen zugeordnet. Entwicklungsziel auf den Flächen ist extensives, artenreiches Grünland sowie Baumreihen, Obstwiesen und freiwachsende Hecken. Es sind mind. in der festgesetzten Stückzahl heimische Laubbäume in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, StU 14-16 cm zu pflanzen. Die festgesetzten Hecken sind dreireihig aus heimischen Sträuchern in der Mindestqualität Strauch, 2xv Höhe 60 -100 cm mit einem Standraum je Pflanze von höchstens 1,5 m² auszuführen. Die Baum- und Heckenstandorte sind innerhalb der Flächen veränderbar und erweiterbar. Die Ansaat hat mit Saatgut 30% Kräuteranteil, 70 % Gräseranteil der Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland' zu erfolgen.



zu versetzendes Ortsschild



Straßengradiente mit Höhenangabe

4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Abstandsflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen Art. 6 der BayBO mit Ausnahme der Regelungen zur mittleren Wandhöhe von Grenzgaragen Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 3.4). Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung, werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.

2. Baugestaltung

2.1 Grelle Fassadenanstriche sind nicht zulässig.

2.2 Doppelhäuser (die Doppelhaushälften) sind profilgleich zu errichten.

2.3 Dachform: bei I+D / U+I+D / II+D gleichgeneigte Satteldächer mit mittigem First (SD)
bei II gleichgeneigte Sattel- und Walmdächer mit mittigem First (SD, WD)
Pultdächer in Hangrichtung geneigt - d.h. mit "talseitiger" Traufe
Die Firste der Dächer müssen in Längsrichtung des Gebäudes verlaufen.

2.4 Dachneigung: bei I+D / U+I+D / II+D 38° - 45°
bei II 15° - 25°

2.5 Dachaufbauten: Die Gesamtlänge der Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel) pro Dachseite darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Das Dach der Gauben und Zwerchgiebel muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes einbinden. Bei II werden Dachaufbauten nicht zugelassen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

2.6 Dachdeckung: Für die Dachdeckung sind ausschließlich naturrote, rotbraune (nicht gesinterte) Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Hiervon abweichend werden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie allgemein zugelassen.

3. Garagen

3.1 Garagen (auch Carports) und offene Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.

3.2 Garagen sind mit der dem Dach des Hauptgebäudes entsprechenden Dachform zu errichten. Flachdächer werden unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes zugelassen.

3.3 Im Bereich der Garagenzufahrten ist ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze ein mind. 5,0 m tiefer Stauraum vorzusehen, der entsprechend der Festsetzung durch Text Nr. 9 zu gestalten ist.

3.4 Die traufseitige Wandhöhe der Garagen wird mit maximal 3,0 m gemessen vom höchsten Geländepunkt an der Garage festgesetzt. Die sich hieraus möglicherweise geländebedingt ergebende größere mittlere Wandhöhe bei Grenzgaragen wird abweichend von Art. 6 Abs. 9 Nr. 1 BayBO zugelassen. Die Firsthöhe der Garagen wird mit max. 4,60 m, gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens bis zur Oberkante der Dachhaut festgesetzt.

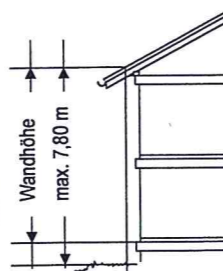
4. Höhenlage und Höhen

4.1 Höhenlage der Hauptgebäude

Die Oberkante des tiefst gelegenen Vollgeschoßes (Rohfußboden) wird auf die durch entspr. Planzeichen (Festsetzungen durch Planzeichen Nr. 8) ausgewiesene Höhe in Metern über Normal - Null festgesetzt. Die entspr. Höhe darf um max. 0,30 m über- bzw. unterschritten werden.

4.2 Wandhöhen

bei I+D:	SD	4,20 m
bei II (auch U+I+D):	SD, WD	6,50 m
bei II (auch U+I+D):	PD	5,80 m (traufseitig gemessen)
bei II+D:	SD	6,50 m



Die Wandhöhe ist von OK- Rohfußboden des am tiefsten gelegenen Vollgeschoßes bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut zu messen.

4.3 Die Wandhöhe gemessen vom natürlichen oder geplanten Gelände darf an allen Gebäudeseiten 7,80 m nicht überschreiten.

4.4 Hauseingänge sind so zu gestalten, dass sie maximal 0,50 m über dem natürlichen oder geplanten Gelände liegen.

Die Baum- und Heckenstandorte sind innerhalb der Flächen veränderbar und erweiterbar.

Die Ansaat hat mit Saatgut 30% Kräuteranteil, 70% Gräseranteil der Herkunftsregion 'Alpen und Alpenvorland' zu erfolgen. Die Pflege hat mit Mahd mit Mähgutabfuhr nicht vor dem 01.06. des Jahres zu erfolgen. Je Jahr sind bis zu 3 Schnitte zulässig. Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Auf den Stock setzen ist unter Erhaltung von Bäumen abschnittsweise zulässig. Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Düngung und chemischer Pflanzenschutz ist in den Ausgleichsflächen unzulässig.

8.2 Weiter werden den Eingriffen durch den Bebauungsplan folgende Flächen aus dem Ökokonto der Gemeinde Jetzendorf als Ausgleichsflächen zugeordnet:

Flur-Nr.: 608, 609, 620/3, sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 618 (4.413 m²) jeweils Gemarkung Steinkirchen.

9. Stellplätze, Zufahrten, private Flächen am Straßenraum und Fußwege sind versickerungsfähig zu gestalten. (z.Bsp. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine u.s.w.).

10. 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.

11. Immissionsschutz

11.1 In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist aktiver Schallschutz (z.B. kombinierte Wall- Wandanlage) mit einer Höhe von 3,0 m ü Geländeoberkante (GOK) zu errichten. GOK im Westen = 468,3 m ü NN GOK im Osten = 468,6 m ü NN Die Maßnahme muss den Anforderungen der ZTV-Lsw 06 entsprechen.

11.2 Sofern nicht anders gekennzeichnet müssen sämtliche Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß gemäß DIN 4109:1989 von R'w,res = 30dB aufweisen.

11.3 Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen ein resultierendes bewertetes Bauschalldämm-Maß gemäß DIN 4109:1989 von R'w,res = 35 dB aufweisen. Für die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern notwendige Fenster sind unzulässig. Alternativ muss durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie besondere Fensterkonstruktionen, Vorbauten (Glasscheiben, verglaste Loggien etc.) oder Schiebeläden sichergestellt werden, dass bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schalldämmung von ≥ 22 dB erreicht wird. Alternativ müssen die Schlafräume mit einer fensterunabhängigen schalldämmten Lüftungseinrichtung ausgestattet werden. Der Innenraumpegel einer technischen Anlage darf 25 dB(A) nicht überschreiten.

11.4 Das resultierende Schalldämm-Maß R'w,res setzt sich zusammen aus dem Schalldämm-Maß der Massivwand, der Fenster, Rollläden, Dachflächen, Lüftungsanlage, etc.. Das Schalldämm-Maß der Einzelbauteile (Fenster, Massivwand, etc.) kann gemäß Beiblatt 1 zu DIN 4109:1989, Tabelle 9/10 abgeleitet werden.

5. HINWEISE DURCH TEXT

1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

2. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz des Netzbetreibers angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand.

3. 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 Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen 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.

4. Regenerative Energiequellen

Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.

5. Die Abfallbehältnisse der Parzelle 10 sind auf Höhe der Parzelle 19, die der Parzelle 40 und 41 auf Höhe der westlichen Grenze der Parzelle 45 bereitzustellen.

6. Das Auffinden von Bodendenkmälern unterliegt gem. Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. an die Untere Denkmalbehörde.

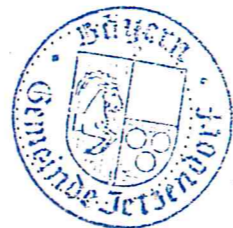
6. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren gemäß § 13 BauGB)

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 28.02.2017 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2017 bis 28.02.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Jetzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 14.03.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2016 als Satzung beschlossen.

Jetzendorf, den **12. Juli 2017**



Manfred Betzin
Erster Bürgermeister



Siegel

5. Ausgefertigt

Jetzendorf, den **12. Juli 2017**



Manfred Betzin
Erster Bürgermeister



Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24.03.2017 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Jetzendorf, den **12. Juli 2017**



Manfred Betzin
Erster Bürgermeister



Siegel

Dieser Bebauungsplan Nr. 22 "Ilmblick 1. Änderung" ersetzt den Bebauungsplan Nr. 22 "Ilmblick" vollständig. Etwaige Gutachten sowie der Umweltbericht zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.