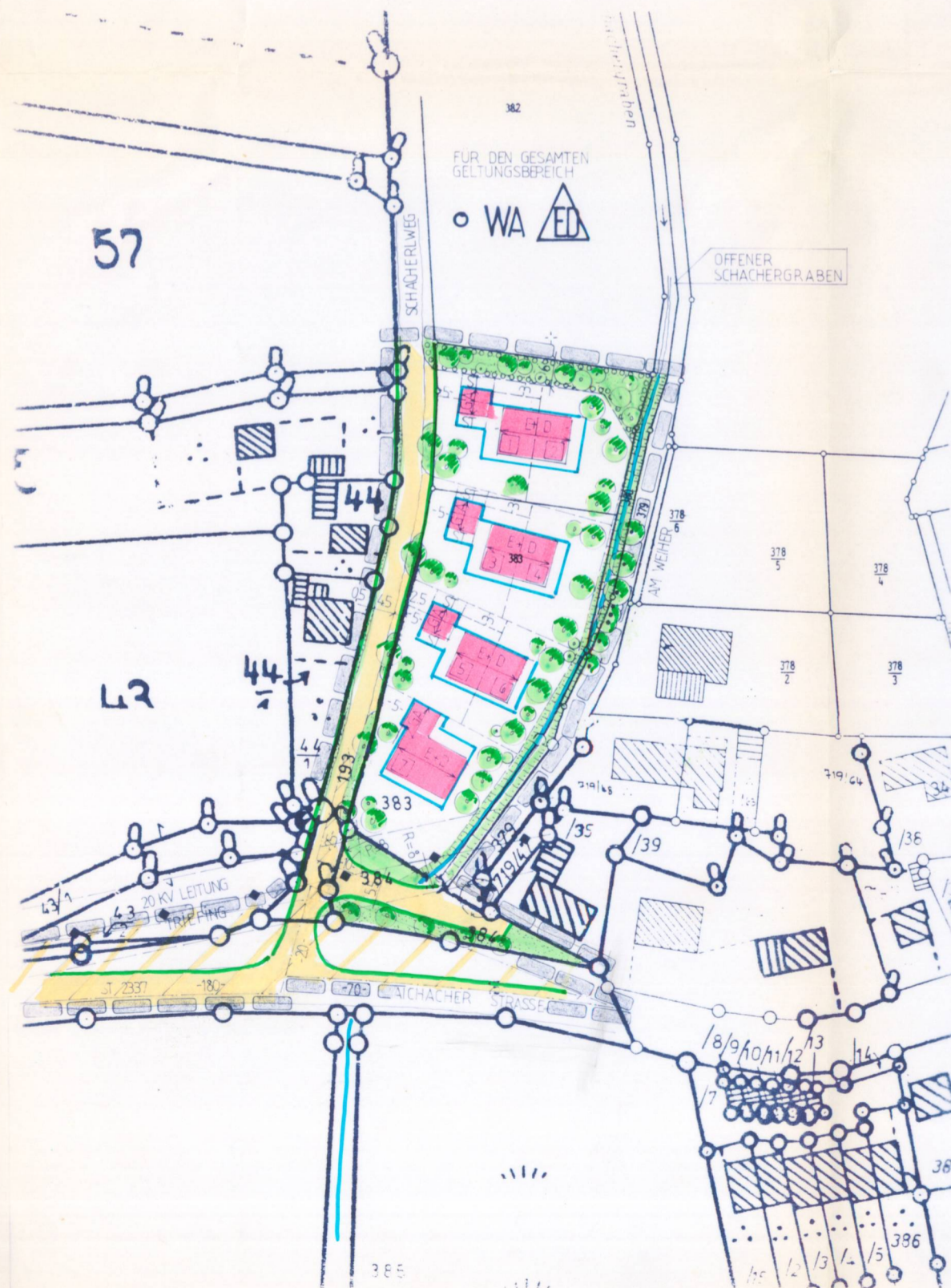


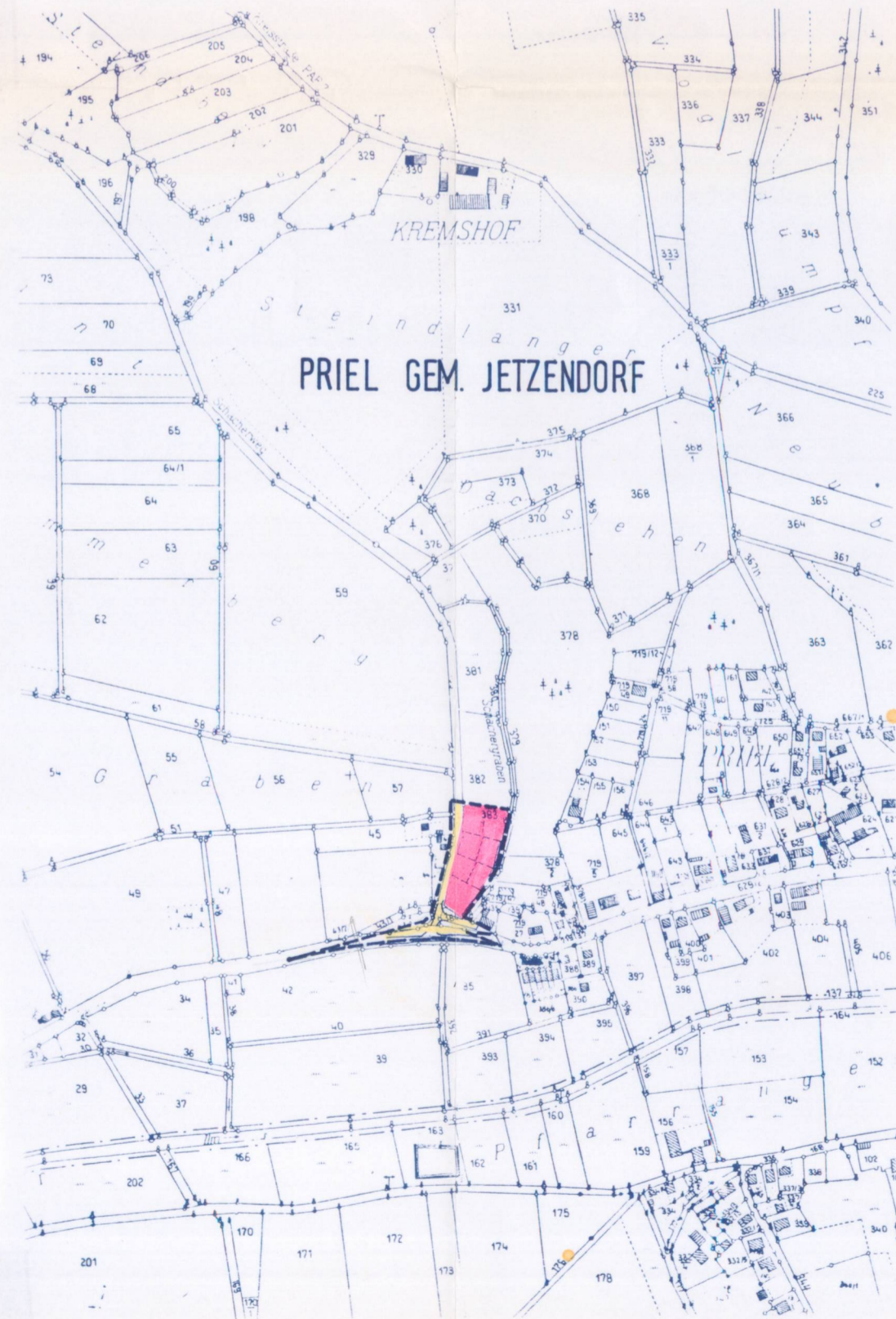
# BEBAUUNGSPLAN NR 8 SCHACHERLWEG JETZENDORF - PRIEL

EXEMPLAR DER  
REGIERUNG VON OBERBAYERN  
Sg 801 - Pflanzenkontrolle

N  
PLANZEICHNUNG  
M=1:1000



N  
PLANZEICHNUNG  
M=1:5000



Die Gemeinde Jetzendorf erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung den vom Ing.-Büro M. Westermeier gefertigten Bebauungsplan Nr. 8 "Priel, Am Schacherweg" der Gemeinde Jetzendorf als Satzung. Der Bebauungsplan ist Bestandteil dieses Beschlusses. Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 12 des Baugesetzbuches in Kraft.

### A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- vorgeschriebene Firstrichtung
- WA  
allgemeines Wohngebiet  
offene Bauweise  
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- 5-  
Maßangaben in Metern
- R=100  
Kurvenhalbmesser
- Umgrenzung von Flächen mit Bindung zur Anpflanzung von Bäumen u. Sträuchern in Ortsrandlage mit Durchpflanzstreifen
- vorhandene Bäume, die zu erhalten sind
- zu pflanzende Bäume bodenständiger Art  
(zu pflanzen ist pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbau z.B. Linde, Bergahorn, Eiche, Buche usw.)
- ZB  
Sichtdreieck mit Angabe der Schenkellänge  
Das im Bebauungsplan eingetragene Sichtdreieck ist von jeder baulichen Anlage, auch genehmigungsfreien u. anzeigefreien Anlage, ausgenommen Einfriedungen freizuhalten. Einfriedungen dürfen keine größere Höhe als 1,00 m gemessen von Straßenoberfläche haben. Das Bepflanzen mit Bäumen u. Sträuchern, sowie Ablagerungen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,00 m über Fahrbahnoberkante zulässig; ausgenommen sind Bäume mit einem Kronenansatz ab 3,00 m

### B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung  
Das Bauland ist nach § 9 BBauG i.V. mit § 1 Abs. 2 Ziffer 3 und Abs. 3 und § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Gem. § 22 BauNVO wird für das Baugebiet offene Bauweise festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung  
E+D  
1 Vollgeschöß mit ausgebautem Dachgeschöß als zulässige Höchstgrenze.  
Satteldach, Dachneigung 35° - 45°, zul. Sockelhöhe 0,50 m, Kniestockhöhe max. 0,50 m, max. Umfassungswandhöhe 3,75 m.  
O3  
O5  
maximal zulässige Grundflächenzahl  
maximal zulässige Geschößflächenzahl  
Als Umfassungswandhöhe gilt das Maß von der natürl. oder festgesetzten Geländeoberkante bis zum Schnitt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Als Sockelhöhe gilt das Maß von der natürl. oder festgesetzten Geländeoberkante bis OKFFB EG.
3. Abstandsflächen  
Die erforderlichen Abstandsflächen zu den rückwärtigen u. seitl. Grundstücksgrenzen müssen nach Art. 6 u. 7 der BayBO eingehalten werden.
4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen  
Die Grundrisse der Baukörper, einschl. möglicher Anbauten sind mit ausgeprägter Längsrichtung zu planen. Doppelhäuser sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen. Es sind nur gleichgeneigte Satteldächer, in naturroten Ziegeln gedeckt, zulässig.  
Dachgauben sind bis zu einer max. Breite von 1,30 m zulässig. Sie sind wie das Dach mit naturroten Ziegeln zu decken.  
Aus gestalterischen u. konstruktiven Gründen sind Dachgauben nur auf Dächern mit einer Neigung ab 38° zulässig.
5. Das unverschmutzte Dachflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die hierfür notwendige Erlaubnis gem. § 3 Abs. 1 Nr. 5 WHG ist vom Bauherrn beim Landratsamt Pfaffenhofen/Ilm zu beantragen.

6. Der offene Schachergraben muß in seinem Bestand erhalten bleiben. Es ist ein 4m breiter Streifen gerechnet ab OK Bostung von jeglicher Bebauung und Auffüllung sowie Einzäunung freizuhalten.

### 7. Garagen und Stellplätze

Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Garagen müssen mit ihren Einfahrtstoren mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie gebaut werden. Die Fläche vor der Garage ist als Stauraum auszubilden und darf nicht eingezäunt werden. Wenn die für Garagen bestimmten Flächen unmittelbar an eine geplante oder vorh. Grundstücksgrenze anschließen, müssen die Garagen an die Grenze gebaut werden. Doppelgaragen müssen an der Grenze zusammengebaut werden. Grenzgaragen sind baulich und gestalterisch aufeinander abzustimmen; sie sind nur bis zu einer Länge von 7,00 m zulässig.  
Die Garagen sind hinsichtlich Dachdeckung und Dachneigung entsprechend den benachbarten Wohngebäuden mit einem gleichgeneigtem Satteldach zu errichten.

### 8. Einfriedung

Als Einfriedung zur Straßenseite sind nur Holzzäune mit senkrechten Latten ohne massiven Betonsockel zulässig, die eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Zwischenzäune sind als grüne Maschendrahtzäune vom max. 1,00 m Höhe zugelassen.  
Die Grundstücke dürfen an der Grenze zum Bachlauf nur im Abstand von 4 m angezäunt werden. Der Zugang ist für Unterhaltungsarbeiten freizuhalten.

### 9. Elektroversorgung

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 d. h. auf Privatgrund errichtet.

### C) HINWEISE

- best. Grundstücksgrenze
- gepl. Grundstücksgrenze
- entfallende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- vorhandenes Wohngebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- Stellung der baul. Anlage
- GA/ST Garagen/Plw Stellplatz
- Bauplatznummer
- Fläche Versorgungsanlagen hier Trufa der JAW

### D) VERFAHRENSHINWEISE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.87 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 23.03.88 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.04.87 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.04.87 bis 30.04.87 öffentlich ausgelegt.

Jetzendorf, 27.07.88  
h.w.s. Wallner  
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Jetzendorf hat mit Beschluß des Gemeinderats vom 26.07.88 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 26.07.88 als Satzung beschlossen.

Jetzendorf, 27.07.88  
h.w.s. Wallner  
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 Rechten vorliegt, die Pfaffenhofen/Ilm, den 17. April 1989 I.A.

Chäse  
Chäse  
Regierungsrat

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB wurde am 09.03.89 ortsüblich 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 gegeben.  
Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Jetzendorf, 28.03.89  
h.w.s. Wallner  
1. Bürgermeister

aufgestellt: Pfaffenhofen/Ilm, den 30.04.1987

geändert: 26.2.1988, 26.7.88

IN DER FASSUNG VOM: 26.7.88

Planfertiger:  
Ingenieurbüro M. Westermeier

INGENIEURBÜRO  
DIPL. INGENIEUR WESTERMEIER  
JOSEPH W. WESTERMEIER  
8088 PFaffenhofen/Ilm  
Tel. 0944 115 00