

# BEBAUUNGSPLAN Nr. 18 "Jetzendorf Süd - Teil III"

M 1 : 1000



## Die Gemeinde Jetzendorf

Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm

erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 19 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.R. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. S. 2141)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 91 Abs. 1-4 in Verbindung mit Art. 7 Abs. 1 Satz 1 der Bayer. Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 21.10.2003
- in der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerstellung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

den Bebauungsplan Nr. 18

## "Jetzendorf-Süd - Teil III" als SATZUNG

### A Festsetzung durch Planzeichen

#### 1 Allgemeines

- 1.1 Grenzziehung des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Gebäudeteile, Maß der Nutzung, Hausformen

#### 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

#### 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 3.3 Als Höchstgrenzen werden festgesetzt Erdgeschoss und Dachgeschoss; das Dachgeschoss darf im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden. Untergeschosse (Hanggeschosse) dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen ggf. ein zusätzliches Vollgeschoss im Sinne der BayBO werden.

#### 4 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 4.1 offene Bauweise
- 4.2 Baugrenze gem. § 23 Satz 3 der BauNVO
- 4.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen, mit der Kennzeichnung der Zufahrt
- 4.4 Einzelhaus
- 4.5 Doppelhaus
- 4.6 Satteldach - Dachneigung 36 bis 44 Grad
- 4.7 Firstrichtung bindend
- 4.8 Firstrichtung frei wählbar, entweder parallel oder senkrecht zur Erschließungsstraße, jedoch immer parallel zur längeren Gebäudeseite.
- 4.9 Vorschlag für die Bebauung innerhalb der Baugrenze

#### 5 Verkehrsflächen

- 5.1 Straßenverkehrsfläche
- 5.2 Gehweg
- 5.3 Parkflächen
- 5.4 Straßenbegrenzungslinie
- 5.5 Sichtdreieck ist von Baulichkeiten, Anpflanzungen und sonstigen Sichthindernissen über 1,0 m freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende Bäume mit einem Astansatz ab 2,0 m.

#### 6 Grünflächen

- 6.1 Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen
- 6.2 Öffentliche Grünfläche zur Gliederung des Baugebietes
- 6.3 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- 6.4 Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und zur Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme
- 6.5 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung
- 6.6 Private Grünfläche als Hausgarten
- 6.7 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art
- 6.8 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art
- 6.9 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung
- 6.10 Erhaltung von vorhandenen Einzelbäumen

#### 7 Flächen für Wasserwirtschaft

- 7.1 Ableitung des Regenwassers (Kanaltrosse)

#### 8 Sonstige Festsetzungen

- 8.1 Gebäudeseite mit erhöhten Schallimmissionen; die schalltechnischen Anforderungen der Ziffer B 9 sind einzuhalten
- 8.2 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), hier: Flächen für Lärmschutzwälle. Mindesthöhe Wall oder Wand: 3,00 m über Geländehöhe. An den Parzellen 4 und 5 ist zwingend eine hochabsorbierende Lärmschutzanlage (siehe Festsetzungen durch Text: B 9)

### B Festsetzung durch Text

#### 1 Bestandteile der Satzung

- a) Die Planzeichnung mit den Festsetzungen in der jeweils neuesten Fassung
- b) Der "Straßenrasterplan" in der jeweils neuesten Fassung
- c) Der Plan "Geländeschnitte" in der jeweils neuesten Fassung
- d) Schalltechnische Untersuchung Nr. 1674.4/2004-AS vom 23.03.2004

Sämtliche o.g. Pläne wurden vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volkmar Renner aus München ausgearbeitet. Die schalltechnische Untersuchung wurde von der Firma UTP aus Regensburg ausgearbeitet, ist der Satzung nicht beigefügt und liegt in der Gemeinde Jetzendorf aus.

#### 2 Anzahl der Wohneinheiten, Mindestgröße der Parzellen

- 2.1 Je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte ist nur eine Wohneinheit zulässig. Auf Grundstücken mit einer Fläche von mindestens 650 m<sup>2</sup> sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2.2 Mindestgröße der Einzelhausparzellen ca. 400 m<sup>2</sup>
- 2.3 Mindestgröße der Doppelhausparzellen ca. 325 m<sup>2</sup>

#### 3 Gebäude

- 3.1 Dachform Satteldach 36 bis 44 Grad
- 3.2 Dachdeckung bei U+H+D Kniesock max. 3,90 m
- 3.3 Wandhöhe bei U+H+D max. 7,00 m
- 3.4 Ortsgang Überstand 0 bis max. 70 cm
- 3.5 Dachguben Pro Baukörper und Dachseite werden 2 einzeln stehende Satteldachguben mit einer Breite von max. 1,50 m zugelassen. Ein Doppelhaus ist als ein Baukörper anzusehen. Zusätzlich zu den Satteldachguben dürfen Zwerchgiebel bzw. Zwerchhäuser mit einer Breite von maximal 1/3 der jeweiligen Gebäudebreite entstehen, wobei die Gesamtbreite der Dachaufbauten die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten darf.
- 3.6 Zulässig sind rechteckige, langgestreckte Baukörper ohne besondere Vor- und Rücksprünge. Die Doppelhäuser sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und profilig zu errichten (Gebäudeperschnitt, Dachform, Materialwahl usw.). Sie sollen nach Möglichkeit zeitgleich errichtet werden.
- 3.7 Für die Fassaden sind nur verputzte Wände mit weißem oder pastellfarbenem Anstrich zulässig. Ortsfremde Materialien wie Verkleidungen aus Faerzement, Metall, Kunststoff oder Spaltklinker sind unzulässig.
- 3.8 Als Wandhöhe gilt das Maß der Höhenfestsetzung der OK Rohdecke im Plan "Geländeschnitte" (siehe B1) bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut.
- 3.9 Die Kniestockhöhe wird von der OK Rohdecke bis UK Platte gemessen.
- 3.10 Gemäß Satz 2, § 20 Abs. 3 der BauNVO sind die darin aufgeführten Flächen ganz mitzurechnen.
- 3.11 Unterkellerungen des Gartens und der Terrassen außerhalb der überbaubaren Flächen sind nicht zulässig.
- 3.12 Muffenbauwerke sind gestalterisch in Zaunanlagen oder Gebäudeteile zu integrieren und gegen Einblicke zu schützen.

#### 4 Abstandflächen

Es gelten die allgemeinen Abstandflächen gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO

#### 5 Höhenfestsetzung und Geländeveränderungen

- 5.1 Die Höhenfestsetzung für die OK Rohdecke ist für jede Parzelle im Plan "Geländeschnitte" mit jeweils einem Maximalwert verbindlich anzugeben. Sie basiert auf der für die Ausführung verbindlichen Höhenplanung der Straßen gem. "Straßenrasterplan" (siehe B1). Die Einhaltung der Abstandflächen gem. B4 wird durch die Festsetzung des Maximalwertes für die OK Rohdecke nicht garantiert.
- 5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen sind entsprechend der jeweiligen Höhenlage der Häuser vorzunehmen.
- 5.3 Die Böschungneigung darf maximal 1:2 betragen.
- 5.4 Der Böschungfuß muss mindestens 1 m von der Grundstücksgrenze entfernt bleiben, es sei denn, die vorgesehenen Geländeveränderungen im Grenzbereich erfolgen in gegenseitiger Abstimmung zwischen den Nachbarn.
- 5.5 Stützmauern sind grundsätzlich unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Stützmauern im Bereich der Garagenzufahrten, soweit sie zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Zufahrt (z.B. zur Einhaltung der zulässigen Rampensteigung gem. Gav) erforderlich sind.

#### 6 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude, befestigte Flächen

- 6.1 Die Garagen als Grenzbebauung sind aneinander anzupassen und profilig auszuführen. Sie sollen nach Möglichkeit höhengleich gestaltet werden. Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingezäunt werden. Dieser Stauraum gilt nicht als Stellfläche.
- 6.2 Die Garagen und Nebengebäude sind dem Hauptgebäude in Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Putz und Anstrich anzupassen. Die Nebengebäude bzw. Nebenanlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO dürfen erst ab einem Abstand von mindestens 5 m zur Straßeneingrünung errichtet werden.
- 6.3 Die maximale Tiefe der Grenzbebauung wird auf 6,50 m festgelegt.
- 6.4 Offene Pkw-Stellplätze können aus versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden, soweit nicht nach anderen Rechtsvorschriften eine Versiegelung des Bodens erforderlich ist (siehe auch B 8).
- 6.5 Bei ungenügender Höhenabkühlung muss der Fußboden der Garagen mindestens 50 cm unter Straßenebene liegen. Die maximale Wandhöhe ist dann vom Fußbodenniveau aus zu berechnen.

#### 7 Einfriedungen

- Es sind nur max. 1,20 m hohe Lattenzäune aus Holz, hölzählischen Kunststoff oder Metall mit senkrechter Struktur zulässig. Die Zäune sind mit einem 20 cm hohen Fundamentsockel oder mit 10 cm Bodenfreiheit auszuführen. Der durchgehende Fundamentsockel wird besonders in den Hanglagen als "Sperr" für das Oberflächenwasser empfohlen. An den Grenzen zu den Nachbarparzellen und an den rückwärtigen Begrenzungen sind anstelle der Holzläufe auch Maschendrahtzäune von max. 1,20 m Höhe zulässig, die mit heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen sind. Die Lärmschutzwand bzw. der Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße PAF7 dient gleichzeitig als rückwärtige Grundstücksbegrenzung. In diesem Bereich sind keine Zäune erforderlich. Die Pflege der grundstückseigenen Bepflanzung an der Lärmschutzanlage wird den Grundbesitzern übertragen.

#### 8 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

- 8.1 Die Trinkwasser- und Löschwasseranschlüsse sind durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Jetzendorf sichergestellt.
- 8.2 Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
- 8.3 Das häusliche Abwasser wird über die Schmutzwasserkanäle aus dem Baugebiet in die weiterführende Kanalisation abgeleitet.
- 8.4 Den Bauherren wird die Errichtung von Brauchwasserspeichern (ggf. Regenlonnen) empfohlen. Eine Regenwasserversickerung aufgrund der gering sickerfähigen Böden wird ausdrücklich nicht empfohlen.
- 8.5 Jede Parzelle muss mit einem Regenrückhaltebehälter gem. technischer Planung des Ing.-Büro V. Renner ausgestattet werden. Als abflusswirksame Fläche gilt jede Fläche, die an eine Leitung zum Regenrückhaltebehälter angeschlossen wird. Eine Beispielberechnung wird jedem Bauherren von der Gemeinde Jetzendorf zur Verfügung gestellt.
- 8.6 Die Notüberlaufleitung des Regenrückhaltebehälters muss zwingend an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- 8.7 Die Planung der privaten Regenwasserbeseitigung muss zusammen mit dem Bauvertrag zur Genehmigung vorgelegt werden.
- 8.8 Das Oberflächenwasser aus dem Straßenebereich wird in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet. Zur Rückhaltung des Straßenwassers und des Regenwassers aus den privaten Notüberläufen (siehe B 8.6) wird ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit einer Drosselvorrichtung erstellt.
- 8.9 Der Drosselabfluss aus dem Regenrückhaltebecken wird über eine RW-Leitung und ein Grobnetzesystem (größtenteils oberhalb des Baugebietes) in die Ilm abgeleitet.

#### 9 Lärmschutz

- 9.1 Das Plangebiet wird durch Verkehrslärm der Kreisstraße PAF 7 geruschbelastet.
- 9.2 Entlang der nördlichen/östlichen Bebauungsplangrenze ist ein aktiver Schallschutz in Lage und Höhe nach Anlage 2.1 der schalltechnischen Untersuchung 1674.4/2004-AS vom 23.03.2004 zu errichten.
- 9.3 Aufgrund der Orientierungswertüberschreitungen sind im Naberreich (Parzelle 3-11) gem. Anlage 2.2 Gutachten 1674.4/2004-AS vom 23.03.2004 der Kreisstraße PAF 7 zusätzlich bauliche und passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.
- 9.4 An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Zeichnung in der Anlage 2.2 der schalltechnischen Untersuchung 1674.4/2004-AS vom 23.03.2004 Fassaden mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte tags der DIN 18005, Teil 1, Blaublatt 1 ausgewiesen sind, sind die Wohn- und Außenhörräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt.
- 9.5 An den Baukörpern der geplanten Gebäude, an welchen in der Zeichnung in der Anlage 2.2 der schalltechnischen Untersuchung 1674.4/2004-AS vom 23.03.2004 Fassaden mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte nachts der DIN 18005, Teil 1, Blaublatt 1 ausgewiesen sind, sind die Wohn- und Außenhörräume nach denjenigen Fassadenseiten zu orientieren, an welchen keine Überschreitung der Orientierungswerte vorliegt. Als Schlafzimmer gelten auch Kinderzimmer.
- 9.6 Wo eine Grundriss- und Höhenorientierung nach Auspflanzung von planerischen Möglichkeiten bei den Parzellen 4-11 nicht in jedem Fall realisierbar ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzvorbauten, Schallschutzfenster) vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungsverfahren - bzw. Baugenehmigungsverfahren entsprechend der DIN 4109/11.89 "Schallschutz im Hochbau" nachzuweisen ist. Dabei sind die Fassadenseiten dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen. Für den Lärmpegelbereich III ist gem. Tab. 8 der DIN 4109/11.89 ein resultierendes Schallschutzniveau von R<sub>w, res</sub> = 35 dB erforderlich.
- 9.7 Um beim Einbau von Schallschutzfenstern eine Belüftung der Räume zu gewährleisten, können offene Fenster an Fassadenseiten ohne Überschreitung der Orientierungswerte vorgesehen werden, ist dies nicht möglich, so sind mechanische Belüftungsanlagen (z. B. Schallschuttmittler) vorzusehen. Als Alternative sind in den Häusern kontrollierte Wohnraumlüftungen einzubauen.
- 9.8 Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so ist sicherzustellen, dass diese nicht als Aufenthalts- bzw. Schlafräume genutzt werden können. Eine Nutzung dieser Vorbauten als Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO ist jedoch an solchen Fassaden möglich, an welchen nur der Orientierungswert für den Nachtzeitraum überschritten ist.

#### 10 Grünflächen

- 10.1 Öffentliche Grünfläche als Begleitgrün von Verkehrsflächen nach Planzeichen A.6.1: Diese Flächen sind als Rasen- und Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten. Eine Bepflanzung mit Bodendeckern ist zulässig.
- 10.2 Öffentliche Grünfläche zur Gliederung des Baugebietes nach Planzeichen A.6.2: Diese Flächen sind je nach Nutzungsinhalt mit Rasen oder Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Errichtung von Fußwegen ist zulässig.
- 10.3 Öffentliche Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft nach Planzeichen A.6.3: Diese Flächen sind mit extensiven Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung anzulegen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen. Eine Einfriedung dieser Flächen ist nicht zulässig.
- 10.4 Öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und zur Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme nach Planzeichen A.6.4: Diese Flächen sind als extensive Wiesenflächen, sowie mit Baum- und Strauchpflanzungen entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zu gestalten. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd nicht vor Ende Juni erfolgen sollte), bzw. der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Errichtung einer Lärmschutzmaßnahme (Lärmschutzwand/-wall) ist zulässig (wenn der vorgesehene Platz für diese Maßnahme unzureichend sein sollte).

#### 10.5 Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung nach Planzeichen A.6.5:

- Diese Flächen sind mit max. 70% Rasen oder Wiese, sowie mit min. 30% Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen. Artenauswahl, Pflanzdichte und Pflanzgrößen entsprechend B.10.9. Die Beimpfung von bis zu 50% Zier- und Blütenstrüchern (keine Nadelgehölze) ist zulässig.
- 10.6 Private Grünfläche als Hausgarten nach Planzeichen A.6.6: Diese Flächen sind als Freizeitanlagen mit Rasen-, Wiesen- und Pflanzflächen anzulegen. Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen (Laubbäum 1. oder 2. Wachstumsstufe, Mindestpflanzqualität H, 4xv, SU 10-12 cm). Die übrigen Gehölzpflanzungen sind mit heimischen und standortgerechten Laubbäumen und max. 50% Zierstrüchern auszuführen.
- 10.7 Anpflanzung von Einzelbäumen mit Festsetzung der Art nach Planzeichen A.6.7: Festgesetzte Baumart  
A = Acer platanoides 'Cleveland' (Spitz-Ahorn)  
T = Tilia cordata 'Greenspire' (Spitz-Linde)  
Mindestpflanzqualität: H, 4xv, SU 10-12 cm  
Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
- 10.8 Anpflanzung von Einzelbäumen ohne Festsetzung der Art nach Planzeichen A.6.8: Festgesetzte Baumarten  
Artenauswahl gemäß Artenliste nach B.10.9, sowie  
Obstbäume in lokaltypischen Sorten  
Mindestpflanzqualität: H, 3xv, SU 14-16 cm  
Stückzahlen und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung
- 10.9 Anpflanzung von Feldhecken, flächendeckende Baum- und Strauchpflanzung nach Planzeichen A.6.9: Artenauswahl nur aus Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetationsgesellschaft des Hainisens - Labkraut-Eichen-Hainbuchenwäldes, sowie des Waldmeister-Tannen-Buchenwäldes:  
Betula pendula (Sand-Birke)  
Fagus sylvatica (Rot-Buche)  
Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Prunus avium (Vogel-Kirsche)  
Quercus robur (Stiel-Eiche)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)  
Tilia cordata (Winter-Linde)  
Corylus avellana (Haselnuß)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hortweisel)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Lonicera xylosteum (Heckenrösche)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)  
Euonymus alpinus (Pfaffenblüthe)  
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)  
Pflanzfläche: flächendeckend je nach Art mindestens 1-2 Stück je 1,50 m<sup>2</sup>, min. 3-5 Stück einer Art zusammengefasst je Anteil an Bäumen ca. 5%  
Mindestpflanzqualität Bäume: H, 2xv, 100-200 cm  
Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, 60-100 cm
- 10.10 Zeitpunkt der Pflanzung  
Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind jeweils spätestens in der der Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen.

### C Hinweise

#### 1 durch Text

- 1.1 Stromversorgung
- 1.1.1 Für die zur Stromversorgung notwendigen Verteilerkästen des EVU sind die Zufundamente und Sockel auszuführen (nach Angabe der EVU)
- 1.1.2 Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit müssen die Verteilerkästen straßen- oder gehwegseitig mit der Zufahrt (auf Privatgrund) bündig gesetzt werden
- 1.1.3 Die Hausanschlußkabel werden, unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten, in Wandnähe an der straßen- oder gehwegseitigen Außenwand. Die Versorgung erfolgt durch Erdkabel, die von den Verteilerschränken ausgehen
- 1.2 Wasserversorgung und Entwässerung
- 1.2.1 Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung und Schmutzwasserkanalisation anzuschließen. Zwischenlösungen zur Abwasserbeseitigung sind nicht zulässig
- 1.2.2 Keller sind wasserdicht auszuführen. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht in den Untergrund gelangen. Besonders im Bauzustand ist darauf zu achten, dass keine derartigen Stoffe in den Untergrund gelangen.
- 1.2.3 Oberflächenwasser und anderes Abwasser darf nicht aus den Privatparzellen auf die Straßenflächen geleitet werden.
- 1.2.4 Hausdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 1.2.5 Sollte sich im Zuge einer Baumaßnahme eine Grundwasserabsenkung als notwendig erweisen, ist diese in einem wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.
- 1.2.6 Beim Bau der Abwasserleitungen sind Dachleitungsprüfungen durchzuführen. Diese sind alle 10 Jahre zu wiederholen. Die Grundleitungen sind aus Gründen der Sichtbarkeit und Zugänglichkeit über die Sohlplatte des Gebäudes zu verlegen.
- 1.3 Altlastenverdachtsflächen  
Sollen im Bereich des Bebauungsplans Altlastenverdachtsflächen vor, ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein oder werden, sind diese zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.
- 1.4 Bodendenkmäler  
Beim Ausfinden von Bodendenkmälern besteht gemäß Art. 8 DSchG Meldepflicht beim Landesherrn für Denkmalpflege. Für die Erdarbeiten im Bebauungsgebiet ist eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG zu beantragen.
- 1.5 Größere zusammenhängende Glasflächen sind gegen Vogelschlag zu sichern.
- 1.6 Sonnenkollektoren  
Der Einbau von Sonnenkollektoren ist erwünscht, ist aber als gestalterische Einheit mit den Fassaden zu entwickeln.
- 1.7 Landwirtschaftliche Einflüsse  
Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, auch abends und an Wochenenden sind aufgrund der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen zu dulden.

#### 2 durch Planzeichen

- 2.1 vorhandene Grundstücksgränze
- 2.2 aufzubauende Grundstücksgränze
- 2.3 neue Grundstücksgränze
- 2.4 vorhandene Gebäude und Nebengebäude
- 2.5 21/39 Flurstücknummer
- 2.6 w2 w3 Parzellenummer und -fläche
- 2.7 H-Höhenschichtlinie
- 2.8 bestehende Trinkwasser- und Abwasserleitungen

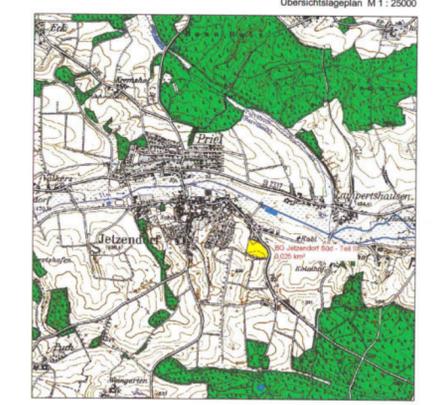
### D Verfahrensvermerke

- 1 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.04.2001 die Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde am 02.05.2001 bis 07.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht.
- 2 Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Bebauungsplan mit der Begründung in der Fassung vom 30.10.2003 hat am 06.11.2003 stattgefunden.
- 3 Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 30.10.2003 hat vom 02.02.2004 bis 01.03.2004 stattgefunden.
- 4 Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.03.2004 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 30.03.2004 gebilligt, und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2004 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.04.2004 bis 14.05.2004 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde ortsüblich am 01.04.2004 an allen Gemeindefeststellen mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden über die Auslegung benachrichtigt. (§ 3 Abs. 2 Satz 3 BauGB).
- 6 Die Übereinstimmung des Bebauungsplans mit dem am 14.09.2004 gefaßten Satzungsbescheid wird bestätigt.  
Jetzendorf, den 23.03.2004  
R. Schnell - 1. Bürgermeister
- 7 Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Jetzendorf Süd - Teil III" wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienstzeiten bei der Gemeinde Jetzendorf zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit der Begründung tritt damit in Kraft. Auf die Rechtsfolgen wurde hingewiesen. (§ 10 Abs. 3 BauGB)  
Jetzendorf, den 12.10.2004  
R. Schnell - 1. Bürgermeister

Gemeinde Jetzendorf  
Landkreis Pfaffenhofen  
Regierungsbezirk Oberbayern

Planexemplar des  
Landratsamtes  
Pfaffenhofen

BEBAUUNGSPLAN Nr. 18  
"Jetzendorf Süd - Teil III"  
M 1 : 1000



Planfertiger: Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Volkmar Renner  
Schwojestr. 18b  
81249 München  
Tel. 089/864 634-0  
Fax 089/864 634-28  
München, den 30.10.2003  
Änderung vom 03.03.2004  
Änderung vom 30.08.2004  
Änderung vom 14.09.2004