



## 1. PLANZEICHNUNG

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung 2021  
 Bezugssystem Lage: UTM 32  
 Bezugssystem Höhe: m ü. NNH (DHN 2016)

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Jetzendorf erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9 und 10 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. 26 "Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck" als SATZUNG. Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigefügt.

### 2. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO Zweckbestimmung : Gebiete für Anlagen der Nutzung erneuerbarer Energien dienen mit der Nutzungsergänzung Versammlungs- und Veranstaltungsmöglichkeit  
 Zulässig ist die Anlage und der Betrieb eines Kraftwerks zur Erzeugung von Wärme und elektrischer Energie auf der Basis des Energieträgers Holz-Hackschnitzel, einschließlich aller anlagen- und betriebsbedingten Nebenanlagen. Zulässig sind auch Räume für die Verwaltung, Werkstätten und Lagerräume sowie Räume für Versammlungs- und Veranstaltungsmöglichkeiten.
- Maß der baulichen Nutzung
  - höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ = 0,6
  - maximale Gebäudehöhe = 10 m  
 Die Gebäudehöhe ist von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Gebäudeabschluss zu messen.
  - Höhenlage der Gebäude  
 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf nicht höher als 50 cm über dem nächstgelegenen Niveau der Kreisstraße PAF 7 liegen.
- Bauweise
  - abweichende Bauweise - Gebäudelängen größer 50 m zulässig
  - Baugrenze
  - Abstandsflächen  
 Abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO und § 2 der Satzung der Gemeinde Jetzendorf über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Sonstigen Sondergebiet 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m.

- Verkehrsflächen
  - öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie
  - anbaufreie Zone an der Kreisstraße PAF 7  
 Flächen innerhalb der anbaufreien Zone dürfen befestigt werden
- Grünordnung  
 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahmender Gebäude bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Die Pflanzung sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.
  - Erhaltungsmaßnahme  
 Die nachfolgend zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - zu begründender Grundstücksanteil zur Ortsrandeingerührung  
 zu pflanzende Hecke mindestens zweireihig;  
 Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtlänge bzw. -fläche veränderbar;  
 zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher des Vorkommensgebietes 6 'Alpen und Alpenvorland'  
 Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²  
 Mindestanteil Laubbäume: 5%  
 Mindestqualität Laubbäume: verpflanzter Heister, Höhe 125-150  
 Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100
  - Durchgrünung des Baugebiets  
 Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche wird mind. ein Obstbaum oder heimischer Laubb Baum festgesetzt. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.  
 Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
 Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm  
 Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten anzulegen. Nadelgehölze aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften
  - Dachgestaltung  
 Pultdächer sind mit einer Dachneigung bis 10° zulässig.  
 Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende Eindeckungen in nicht grellen Farbtönen sowie extensive Dachbegrünungen zulässig. Die einzelnen Gebäudeteile sind profilig mit derselben Dachform, Dachneigung und -eindeckung zu versehen.
  - Fassadengestaltung  
 Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind dunkle Fassadenmaterialien und -anstriche.
  - Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig, sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.
  - Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind.

- Geländeveränderungen  
 Die Baugrundstücke dürfen maximal bis auf das Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aufgefüllt bzw. abgegraben werden. Die Geländeoberfläche darf im Umfeld der Gebäude, an Zugängen und Zufahrten, bis auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OK EG FFB) geführt werden. Böschungen werden nur mit einer Neigung von maximal 1 : 2 (Höhe : Breite) zugelassen.
- Bodenschutz  
 Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Befestigte Nebenflächen wie Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Arbeitsflächen o. ä., sind sicherfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrassen, wasserabgeb. Decke).
- Einfriedungen  
 Mauern bzw. vollflächig geschlossene Zaunanlagen sind unzulässig. Der Abstand zwischen Zaun und Geländeoberfläche bzw. geländebündigem Zaunsockel muss zur Durchgängigkeit für Kleinsäuger mind. 10 cm betragen.
- Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)

Für den planbedingten Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Fl. Nr. 280, Gemarkung Volkersdorf, eine Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 1.200 m², bzw. 7.200 Wertpunkten, nachgewiesen und gemäß § 9 Abs. 1a BauGB dem Bebauungsplan Nr. 26 "Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck" zugeordnet.

Die Ausgleichsfläche (A1) soll zu einem Streuobstbestand, mittlere Ausprägung (B432, WP 9 mit Timelag) im Komplex mit extensiv genutztem Grünland entwickelt werden.

Entwicklungsziel: Extensive Wiesenfläche mit Obstbaumbestand  
 zu pflanzender Obstbaum in Ausgleichsfläche;  
 Standort innerhalb der Ausgleichsflächen veränderbar;



- Herstellungsmaßnahmen
  - Wiesenansaat: 10 g/m² (3 g Saatgut + 7 g Saathilfe), mit mind. 50 % Kräuteranteil, aus Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ (HK 16)
  - Baumpflanzung: Pflanzung von 21 heimischen Obstbäumen mit einem Pflanzabstand von mind. 8 m. Zulässig sind Bäume der Herkunftsregion 6.1 'Alpen und Alpenvorland' Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
- Pflegemaßnahmen  
 2 x jährliche Wiesenmahd z.B. im Juni und August mit Abtransport des Schnittguts und unter Verzicht auf Düngung sowie Pflanzenschutzmitteln, regelmäßiges Entfernen von Gehölzaufwuchs zur Gewährleistung der Standsicherheit des Erdwalles, keine Verwendung von Schlegelmähwerken.  
 Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen. Die Jungbäume erhalten in den ersten 5 - 8 Jahren einen jährlichen Erziehungsschnitt. Anschließend wird ein Erhaltungsschnitt alle 5 - 6 Jahre, je nach Bedarf der verschiedenen Baumarten, in unregelmäßigen Zeitabschnitten durchgeführt. Der Schnittzeitraum liegt zwischen Oktober und März. Das anfallende Schnittgut ist wirtschaftlich zu verwerten.  
 Abgehende Gehölze sind in der festgesetzten Mindestpflanzqualität zu ersetzen. Nach Erreichen des Entwicklungsziels ist eine Erhaltungsdüngung nach vorheriger Absprache mit der UNB möglich.

### 3. HINWEISE

- bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- bestehendes Haupt- und Nebengebäude
- unverbindlicher Bebauungsvorschlag
- Erhaltenswerter Bestandsbaum
- Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen
- Denkmalpflege  
 Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Landwirtschaftliche Feldwege sowie der landwirtschaftliche Verkehr auf den Feldwegen darf durch parkende Fahrzeuge nicht behindert werden.
- Artenschutz  
 8.1 Baufeldfreimachung  
 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung lediglich zwischen 1.10. und 28./29.02., außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September), durchzuführen.
- 8.2 Wildbienschutz  
 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind die potenziellen Wildbienenhabitate unter dem derzeitigen Holzschuppen (Erdhöhlen am westlichen Gehölzrand an der Geländekante) während der Baumaßnahme in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Witterung und Zerstörung zu schützen (z.B. durch Umzäunung und Belassen der Bodenplatte des Schuppens), und danach zu erhalten. Ist dies nicht möglich, müssen entsprechende Maßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ergriffen werden. Diese sind von einer fachlich versierten Umweltbaubegleitung festzulegen und umzusetzen. Die Kontaktdaten sind der unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig, mind. 2 Wochen vor Beginn der Baustelleneinrichtung, zu übermitteln. Kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen nicht ausgeschlossen werden, ist bei der Regierung von Oberbayern eine Ausnahme zu beantragen.
- Abfallentsorgung  
 Abfallgefäße sind zur Abfallentsorgung an der PAF 7 bereitzustellen.

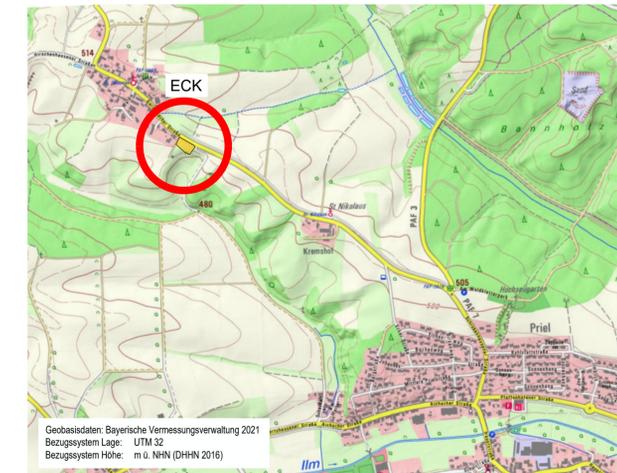
### 4. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2024 hat in der Zeit vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 23.05.2024 hat in der Zeit vom 10.06.2024 bis 12.07.2024 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2024 bis 02.12.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2024 bis 02.12.2024 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Jetzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 25.02.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.02.2025 als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt  
 Jetzendorf, den .....  
 .....  
 Tobias Endres  
 Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

## GEMEINDE JETZENDORF LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

# BP NR. 26 "Heizkraftwerk Energiegenossenschaft Eck"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 15.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, GEÄNDERT, DEN 23.05.2024  
 GEÄNDERT, DEN 18.10.2024  
 GEÄNDERT, DEN 25.02.2025

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner  
 Bauingenieure  
 Vermessungsingenieure  
 Erschließungsträger  
 Hohenwarter Straße 124  
 85276 Pfaffenhofen  
 Tel.: 08441 5046-0  
 Fax: 08441 504629  
 Mail info@wipflerplan.de