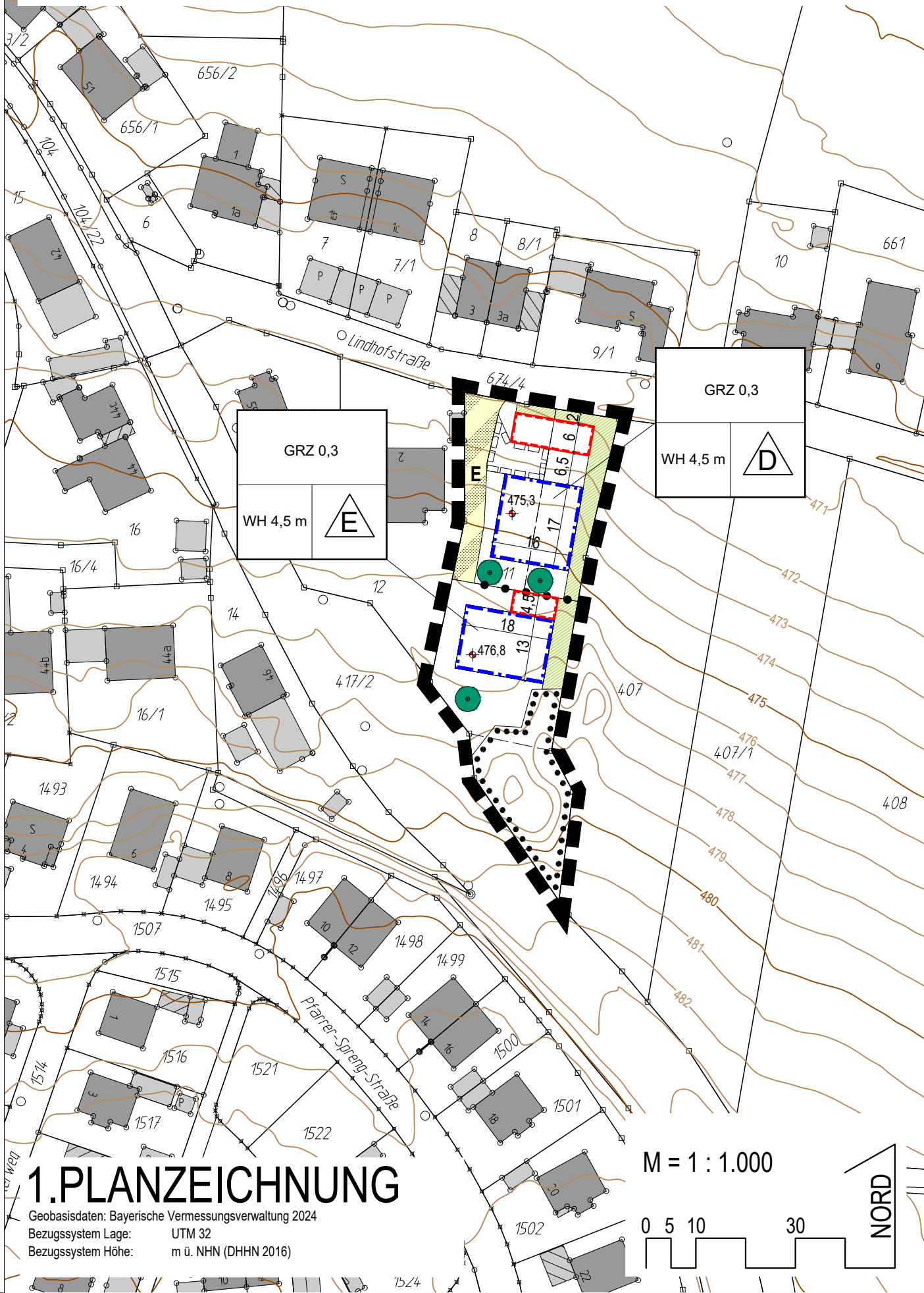


# EINBEZIEHUNGSSATZUNG

## "SÜDLICH LINDHOFSTRASSE"



### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Jetzendorf erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a und 34 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)


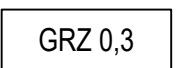
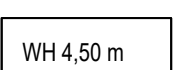
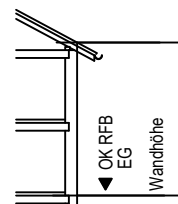
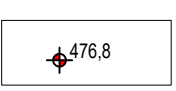
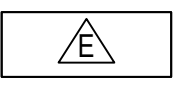


in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den  
**Einbeziehungssatzung "Südlich Lindhofstraße"**


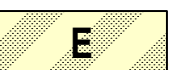


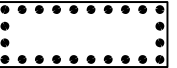
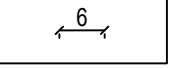
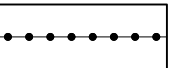

als

### SATZUNG.

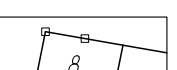
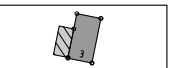
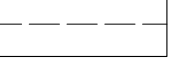

Eine Begründung in letztgültiger Fassung ist beigefügt.

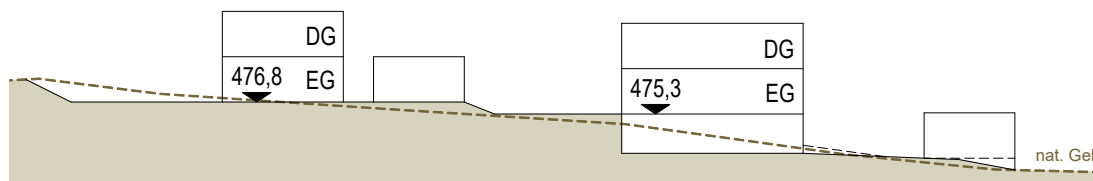
## 2. FESTSETZUNGEN

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage
  -  max. Grundflächenzahl, hier: 0,3  
Beim Doppelhaus darf die zulässige Grundfläche abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
  -  max. Wandhöhe, hier: 4,50 m
  - Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen  
Die maximal zulässige Wandhöhe ist wie folgt zu messen:
    - Unterer Bezugspunkt EG: Oberkante Rohfußboden (OK RFB) im Erdgeschoss
    - Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der äußeren Dachhaut
  - Höhenlage  
 maximale Höhe der Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss der Hauptgebäude (EG, siehe Schematischer Schnitt unter Hinweise Nr. 9); in Metern über Normalhöhennull, z.B. 476,8 m ü. NHN.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten
  -  nur Einzelhäuser zulässig
  -  nur Doppelhäuser zulässig
  - Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.
  -  Baugrenze

-  Fläche für Garagen
- Verkehrsfläche  
 Eigentümerweg
- Dächer der Hauptgebäude  
Zulässig sind gleichgeneigte Satteldächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First und einer Dachneigung von maximal 40°. Dachdeckung: Stark glänzende und stark reflektierende Materialien, ausgenommen Solarmodule, sind nicht zulässig. Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig. Die Summe der Breite der Dachaufbauten je Dachseite darf max. 1/3 der Länge des Dachs betragen. Von den Regelungen ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen, Dächer erdgeschossiger Anbauten u.ä.
- Bodenschutz  
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sickerfähig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).
- Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft (Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)
- Grünordnung allgemein  
Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäude. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen. Nadelgehölzhecken aus heimischen oder nicht heimischen Arten sind nicht zulässig.  
  
Mindestqualität Strauch: verpflanzter Strauch, Höhe 60-100 cm  
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 14-16 cm  
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 12-14 cm
- Private Grünflächen  
 zu pflanzender Baum: Standort innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume. Mindestqualität Laubbäum: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 16-18 cm Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 14-16 cm  
 private Grünfläche zur Ortsrandeigrünung  
Je Grundstück sind mind. 50% der Fläche mit heimischen Sträuchern unterschiedlicher Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen. Für einen Strauch dürfen 2,5 m² angerechnet werden. Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzliegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.
- Erhaltung Gehölzbestand  
Das nachfolgend zur Erhaltung festgesetzte Gehölz ist während der Baumaßnahme durch baumerhaltende und schadensbegrenzende Maßnahmen vor Beeinträchtigung, z.B. durch Wurzelverletzungen infolge von Bodenverdichtung und Abgrabung, zu schützen. Folgende Richtlinien sind hier maßgeblich: ZTV Baum, RAS-LP 4, DIN 1892  
Er ist außerdem artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.  
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen  
 Maßzahl in Metern, z. B. 6 m  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, vom zulässigen Nutzungsmaß  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Grundstücks

## 3. HINWEISE

- Hinweise durch Planzeichen  
 bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 8  
 bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer  
 vorgeschlagene Parzellengrenze  
 Höhenschichtlinien, z. B. 471 m ü. NHN
- Bodendenkmäler  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Grenzabstände Bepflanzungen  
Die Grenzabstände bei Bepflanzung neben landwirtschaftlich genutzten Flächen laut „Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch“ (AGBGB), Art. 48, sind einzuhalten. Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.
- Landwirtschaft  
Bedingt durch die Ortsrandlage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) jederzeit zu dulden. Dies gilt ebenfalls für die Immissionen, die durch landwirtschaftlichen Fahrverkehr verursacht werden.
- Die von der Straße ausgehenden Emissionen sind von den Bewohnern hinzunehmen.
- Gehölzfällungen  
Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Oktober bis Februar, zu erfolgen.
- Pflanzliste heimische Sträucher für Neupflanzungen  
Sträucher:  
Europäischer Pfeifenstrauch Philadelphus coronarius  
Heckenkirsche Lonicera xylosteum  
Heckenrose Rosa corymbifera  
Haselnuß Corylus avellana  
Kornelkirsche Cornus sanguinea  
Kreuzdorn Rhamnus cathartica  
Sal-Weide Salix caprea  
Schlehe Prunus spinosa  
Schwarzer Holunder Sambucus nigra
- Die Abfalltonnen sind an der Lindhofstraße bereitzustellen.
- Schematischer Schnitt Höhenbezugspunkte



## 4. VERFAHRENSVERMERKE (Verfahren nach § 13 BauGB)

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

5. Ausgefertigt  
Jetzendorf, den .....

.....  
Tobias Endres  
Erster Bürgermeister

Siegel

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

Jetzendorf, den .....

.....  
Tobias Endres  
Erster Bürgermeister

Siegel

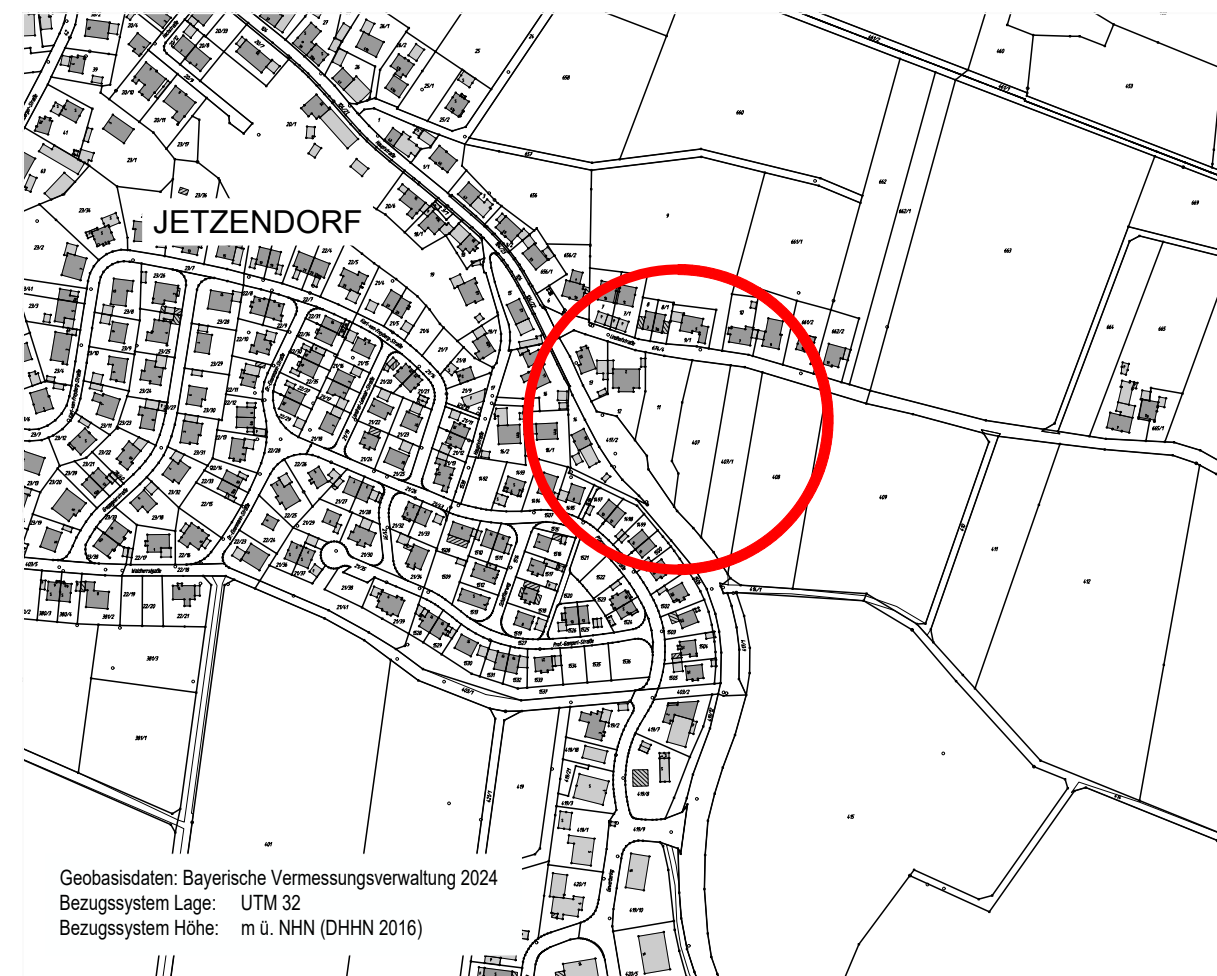
## GEMEINDE JETZENDORF LANDKREIS PFAFFENHOFEN AN DER ILM

### EINBEZIEHUNGSSATZUNG "SÜDLICH LINDHOFSTRASSE"

Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN

M = 1 : 5.000



ENTWURFSVERFASSER:

PFAFFENHOFEN, DEN 09.12.2025

**Wipfler PLAN**

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de

**VORABZUG** zur Sitzung des  
Gemeinderats am 09.12.2025