

# EINBEZIEHUNGSSATZUNG "SÜDLICH LINDHOFSTRASSE"



## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Jetzendorf erlässt aufgrund

- des § 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 beigelegt.

## 2. FESTSETZUNGEN

1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

2.1 GRZ 0,3 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.

2.2 WH 4,50 m max. Wandhöhe, hier: 4,50 m

2.3 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

2.4 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.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten

3.1 E nur Einzelhäuser zulässig

3.2 D nur Doppelhäuser zulässig

3.3 Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3.4 Baugrenze

- 3.5 Fläche für Garagen
- 4 Verkehrsfläche
- E Eigentümerweg
- 5 Dächer der Hauptgebäude  
Zulässig sind gleichgegenliegende 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 Zwerghäusern 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.a.
- 6 Bodenschutz  
Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen o. ä. sind sicherhaft zu gestalten (z. B. durch wasserablässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergeb. Decke).
- 7 Grünordnung, Maßnahmen für Natur und Landschaft (Art. 81 BayBO, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25a BauGB)
- 7.1 Grünordnung allgemein  
Alle grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaunahme der Gebäude. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflanzen, 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 verpflanzt, Stammmfang 14-16 cm  
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmfang 12-14 cm
- 7.2 Private Grünflächen  
zu pflanzender Baum: Standort innerhalb des jeweiligen Grundstücks frei wählbar; zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume.  
Mindestqualität Laubbau: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmfang 16-18 cm  
Mindestqualität Obstbaum: Halb- oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammmfang 14-16 cm
- private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung  
Je Grundstück sind mind. 50% der Fläche mit heimischen Sträuchern unterschiedlicher Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen. Für einen Strauch dürfen 2,5 m<sup>2</sup> angerechnet werden.  
Bauliche Anlagen (wie z.B. Garagen, Stellplätze, Terrassen, Freisitze, Nebenanlagen wie Holzlegen, Gartenhäuschen, u.ä.) sind unzulässig.
- 7.3 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  
Es ist außerdem artgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8 Sonstige Planzeichen  
Maßzahl in Metern, z. B. 6 m  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, vom zulässigen Nutzungsmäß  
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des rückwärtigen Grundstücks

## 3. HINWEISE

### 1 Hinweise durch Planzeichen

bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer, z. B. 8

bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer

vorgeschlagene Parzellengrenze

Höhenschichtlinien, z. B. 471 m ü. NHN

### 2 Bodendenkmäler

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

### 3 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.

### 4 Landwirtschaft

Bedingt durch die Ortslage sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Agrarflächen Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen 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.

5 Die von der Straße ausgehenden Emissionen sind von den Bewohnern hinzunehmen.

### 6 Gehölzfällungen

Zur Vermeidung möglicher artenschutzrechtlicher Eingriffe hat eine Gehölzbeseitigung außerhalb der Vogelschutzzeit, d. h. im Oktober bis Februar, zu erfolgen.

### 7 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

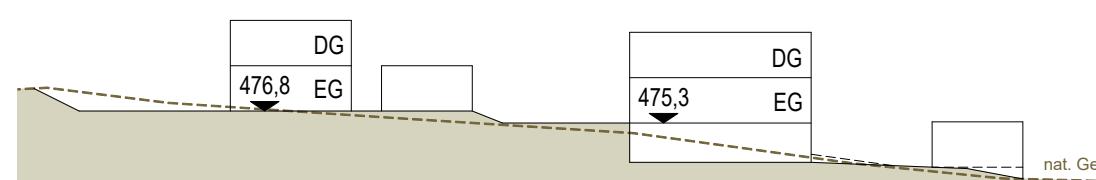
Sal-Weide Salix caprea

Schlehe Prunus spinosa

Schwarzer Holunder Sambucus nigra

Die Abfalltonnen sind an der Lindhofstraße bereitzustellen.

### 9 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.
- 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 jedermann's Einsicht bereithalten 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

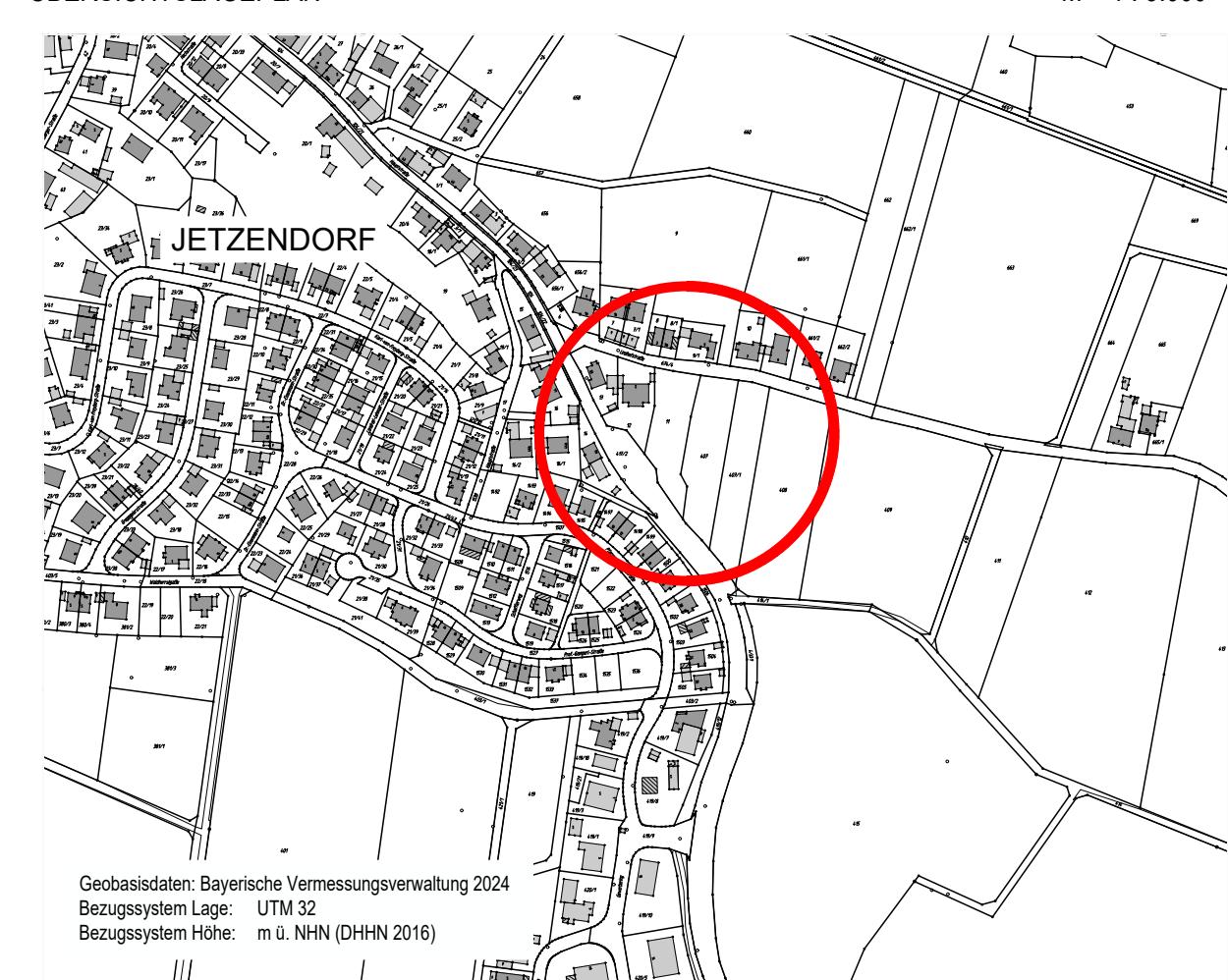
Siegel

## 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



## ENTWURFSVERFASSER:

## Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner

Bauingenieure

Vermessungsingenieure

Erschließungssträger

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