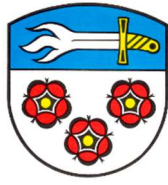
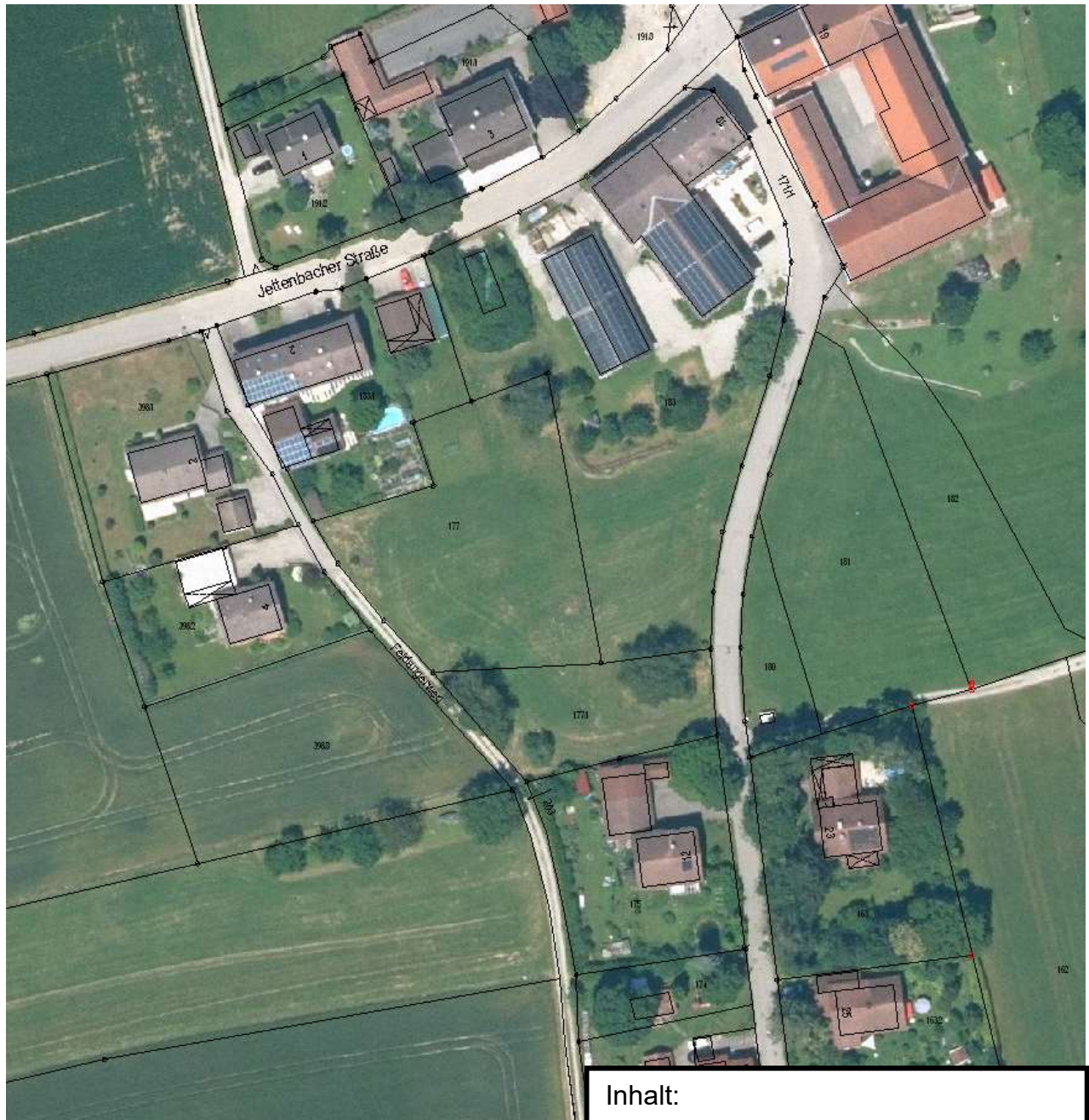


# Entwicklungs- und Ergänzungssatzung „Grafengars“



Gemeinde Jettenbach

Landkreis Mühldorf a.Inn



Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn  
für die Mitgliedsgemeinde Jettenbach

Entwurfssassung: 30.10.2024  
geändert

Endfassung:

## Inhalt:

Entwicklungs- und  
Ergänzungssatzung „Grafengars“

Anlage 1 – Lageplan räumlicher  
Geltungsbereich

Verfahrensvermerke

Begründung

## **Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Grafengars"** **der Gemeinde Jettenbach nach § 34 Abs. 4 BauGB**

Die Gemeinde Jettenbach erlässt folgende Entwicklungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB i.V.m. §§ 3, 10 Abs. 3 und 13 Abs. 2 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO).

### **Entwicklungs- und Ergänzungssatzung:**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieser Satzung ist in dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Vom Geltungsbereich sind folgende Flurstücke der Gemarkung Jettenbach betroffen:

Flurnummer 398/3, 177 und 177/1

#### **§ 2 Sachlicher Geltungsbereich**

(1) In den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches, nach § 1 dieser Satzung, wird ein unbeplanter Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch festgelegt.

(2) Die Flurnummer 398/3 wird von den angrenzenden Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Grafengars ergänzt.

#### **§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben**

(1) Innerhalb des Unbeplanten Innenbereichs richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß § 2 festgelegten Innenbereichs ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nach Inkrafttreten dieser Satzung bekanntgemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 BauGB.




#### **§ 4 Erschließung**

Die Erschließung mit Wasserversorgung und Abwasserentsorgung ist noch nicht vorhanden. Der Anschluss kann seitens der Gemeinde Jettenbach über die bestehenden Leitungen in der öffentlichen Straße erfolgen.

Die Erschließung erfolgt über die gewidmete Ortsstraße Feldangerweg (Stichstraße) und der Dorfstraße und ist für die vorgesehene Bebauung ausreichend.

## § 5 Festsetzungen durch Planzeichen

(1) Festsetzungen durch Planzeichen:




- a) z.B. 35 m      Bemaßung
- b)       räumlicher Geltungsbereich nach § 1
- c)       öffentliche Verkehrsflächen
- d)       Außenbereichsflächen, um die der Innenbereich ergänzt wird

## § 6 Textliche Festsetzungen

- (1) Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- (2) Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

## § 7 Hinweise

(1) Hinweise durch Planzeichen:

- a)       Flurstücksgrenze
- b) z.B. 1157      Flurstücksnummer
- d)       bestehendes Gebäude (Wohnhaus) mit Hausnummer
- e)       bestehendes Gebäude (Nebengebäude)

(2) Bau und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler:

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Bay.DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Treten bei o.g. Maßnahmen Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o.g. Art. 8 BayDSchG zu melden und eine Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und

dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz vorzunehmen. Ein Mitarbeiter des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege führt anschließend die Denkmalfeststellung durch. Die so identifizierten Bodendenkmäler sind fachlich qualifiziert aufzunehmen, zu dokumentieren und auszugraben. Der so entstandene denkmalpflegerische Mehraufwand wird durch die Beauftragung einer fachlich qualifizierten Grabungsfirma durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernommen.

### (3) Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staub-emissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

### (4) Naturschutz und Landschaftspflege

Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, welcher eine landschaftsgerechte Einbindung der Baukörper bzw. eine Ermittlung des gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung entstehenden Kompensationsbedarf mit zugehöriger Kompensationsmaßnahmen beinhaltet. (§ 14 ff BNatSchG i.V.m. § 17 Abs. 4 BNatSchG)

### (5) Wasserwirtschaftliche Belange und Hinweise - Starkniederschläge

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses geplanter Gebäude sollte mindestens 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben liegen.

Die Gebäude sind bis zu dieser Kote wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

## **§ 8 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 34 Abs. 6 Satz 2 BauGB i. V. m.

§ 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Jettenbach, xx.xx.xxxx

Gemeinde Jettenbach

Maria Maier, 1.Bürgermeisterin

## Verfahrensvermerke

### **1. Aufstellungsbeschluss:**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom xx.xx.2024 die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Grafengars" beschlossen.

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Maier, 1. Bürgermeisterin

### **2. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Grafengars" wurde in der Fassung vom xx.xx.2024 (mit der Begründung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2024 bis einschließlich xx.xx.2024 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am xx.xx.2024 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Maier, 1. Bürgermeisterin

### **3. Beteiligung der Behörden:**

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom xx.xx.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis einschließlich xx.xx.xxxx beteiligt.

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Maier, 1. Bürgermeisterin

### **4. Satzungsbeschluss:**

Die Gemeinde Jettenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Grafengars" in der Fassung vom xx.xx.xxxx beschlossen.

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Maier, 1. Bürgermeisterin

### **5. Ausgefertigt:**

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Maier, 1. Bürgermeisterin

### **6. Bekanntmachung:**

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am xx.xx.xxxx. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Grafengars" mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a.Inn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB). Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung "Grafengars" tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Jettenbach, den xx.xx.xxxx

-Siegel-

\_\_\_\_\_  
Maier, 1. Bürgermeisterin

## **A). Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele der Satzung**

1. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung wird auf der Grundlage des § 34 Abs. 4 BauGB entwickelt. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Satzungsbereich teils als „Fläche für die Landwirtschaft“ (Fl.Nr. 398/3) und teils als „Dorfgebiet“ (Fl.Nr. 177 und 177/1) dargestellt.

Das Planungsgebiet befindet sich im Bereich der Ortschaft Grafengars mit Wohnbebauung, Gewerbe- und landwirtschaftlichen Betrieben von einigem Gewicht. Es liegt ca. 500 m westlich von der Wohnsiedlung Köllerersiedlung und ca. 1,5 km westlich vom Ortskern Jettenbach.

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, die zulässigen Vorhaben begründen keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

2. Die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung dient folgenden Zielen und Zwecken:

Ziel der Satzung ist es, die bereits im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellten Flächen Fl.Nr. 177 und 177/1, Gemarkung Jettenbach östlich des Feldangerweges mit 3.183 m<sup>2</sup> für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Beabsichtigt ist die Bebauung mit zwei Einfamilienwohnhäusern mit Garagen.

Weiter soll durch die Satzung eine Bebauung des westlich des Feldangerweges gelegenen Grundstücks Fl.Nr. 398/3, Gemarkung Jettenbach mit 2.090 m<sup>2</sup> mit drei Wohnhäusern für die Familien der Eigentümer ermöglicht werden.

Mögliche Konflikte zwischen privaten und öffentlichen Belangen sind durch die Satzung nicht erkennbar.

Die überplanten Grundstücke befinden sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Seitens der Gemeinde Jettenbach sind keine Baugrundstücke vorhanden, so dass durch diese Satzung eine maßvolle Erweiterung der Wohnbebauung geschaffen und eine Abwanderung von Bauwilligen verhindert wird.

3. Erschließung:

Der als Ortsstraße gewidmete Feldangerweg (Stichstraße) mit einer Breite von 3,00 bis 3,50 m ist als Zufahrt ausreichend für die bestehende und geplante Bebauung.

Die Wasserversorgung ist durch die Wasserversorgung der Gemeinde Jettenbach, die Abwasserbeseitigung durch den öffentlichen Schmutzwasserkanal der Gemeinde Jettenbach durch deren Lage im Feldangerweg sichergestellt.

Die Grundstücksanschlüsse sind seitens der Gemeinde Jettenbach noch herzustellen.

Die Stromversorgung ist durch Erweiterung und Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Bayern AG gesichert.

Die Beseitigung der Abfälle ist sichergestellt durch die Müllabfuhr des Landkreises Mühldorf a. Inn. Aufgrund fehlender Wendemöglichkeit sind die Abfallsammelbehälter zur Abholung an der Jettenbacher Straße abzustellen.

4. Ableitung des Niederschlagswassers:

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern. Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung einzureichen.

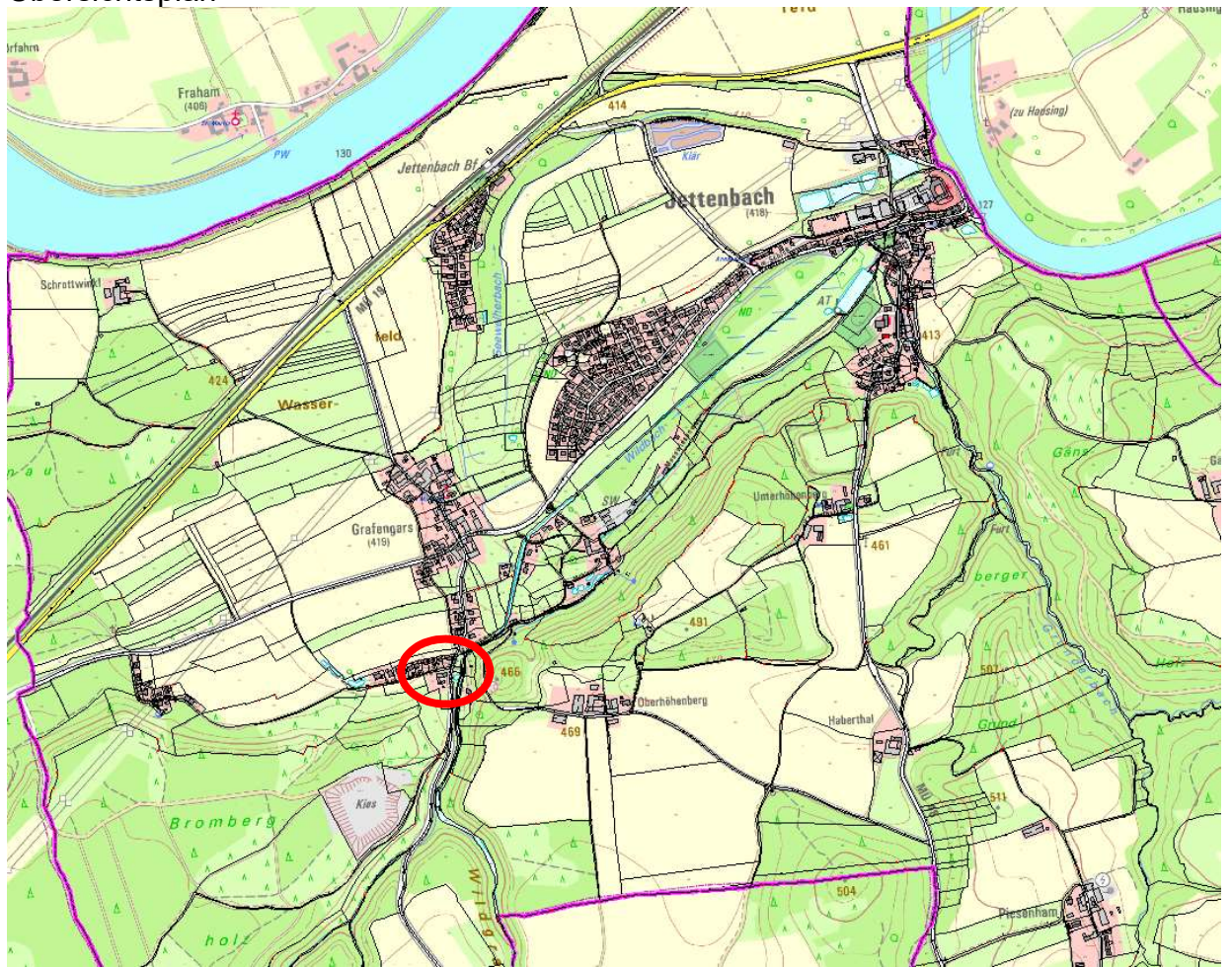
5. Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die ortsübliche Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen gelegentlich Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen entstehen können, die nicht vermeidbar sind. Diese Belastungen sind als ortsüblich und zumutbar einzustufen und zu dulden.

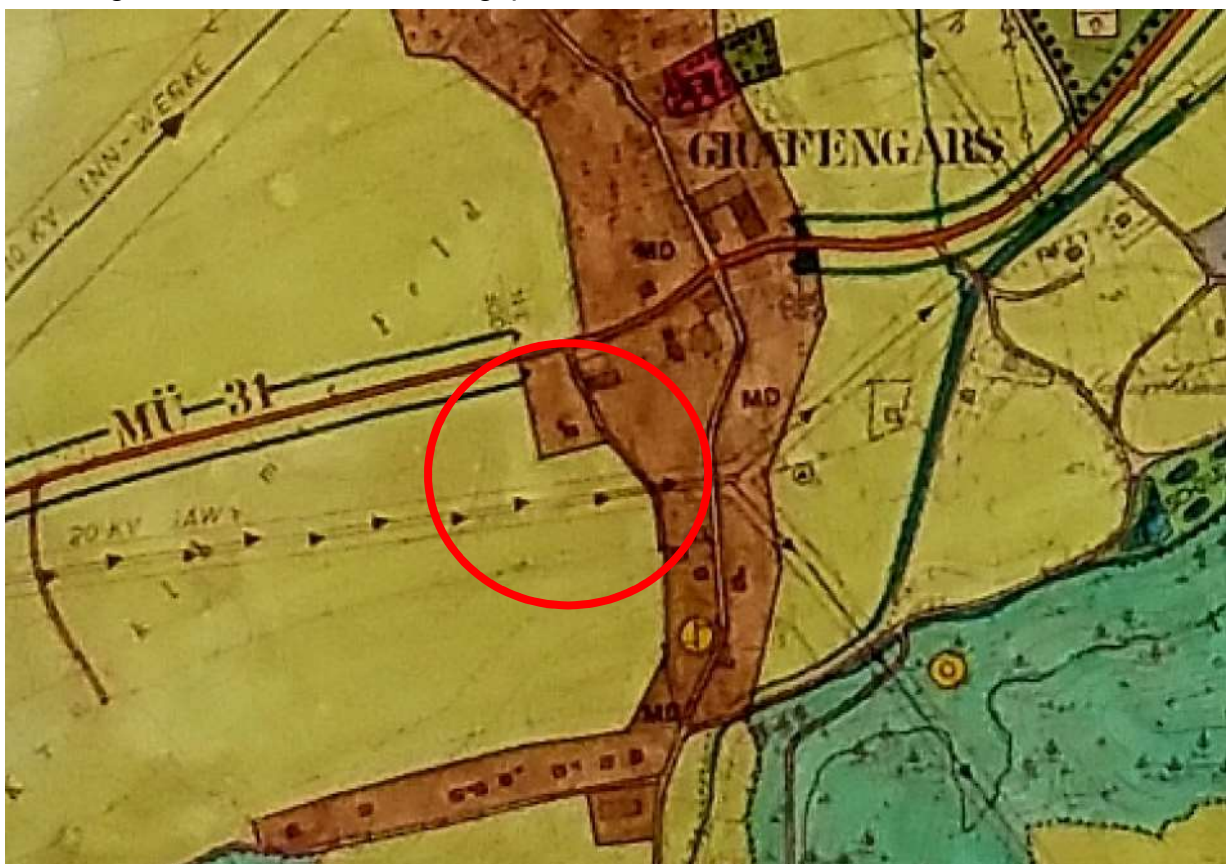
6. Altlasten:

Informationen über das Vorhandensein von Altlasten im Planungsgebiet liegen nicht vor.

## 7. Übersichtsplan



## 8. Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Jettenbach





## **B) Verfahrenshinweise:**

Die Aufstellung der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 BauGB im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.  
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Erstellt: 30.10.2024

Geändert:

Endfassung:

Kraiburg a. Inn,

Jettenbach,

Der Planverfasser:  
Verwaltungsgemeinschaft  
Kraiburg a. Inn  
Bauverwaltung  
Marktplatz 1  
84559 Kraiburg a. Inn

Gemeinde Jettenbach  
Maria Maier  
1. Bürgermeisterin