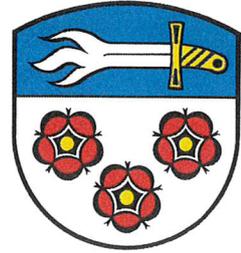


2. Änderung des Bebauungsplan "Süd-West"

Gemeinde Jettenbach
Landkreis Mühldorf a.Inn



Die Änderung umfasst den Bereich der Birkenstr. 16, 84555 Jettenbach, Fl.Nr. 270/7, Gemarkung Jettenbach.
Die Änderung des Bebauungsplanes wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Präambel:

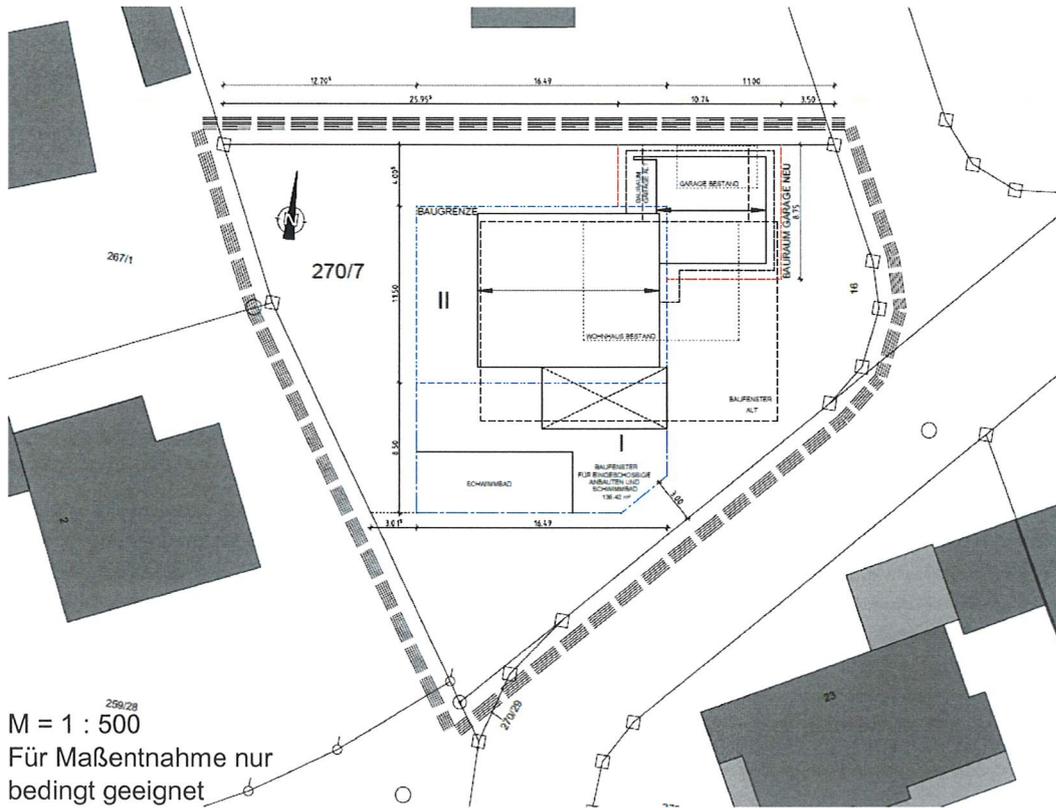
Die Gemeinde Jettenbach erlässt diese 2.Änderung des Bebauungsplanes „Süd-West“ im vereinfachten Verfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

S a t z u n g.

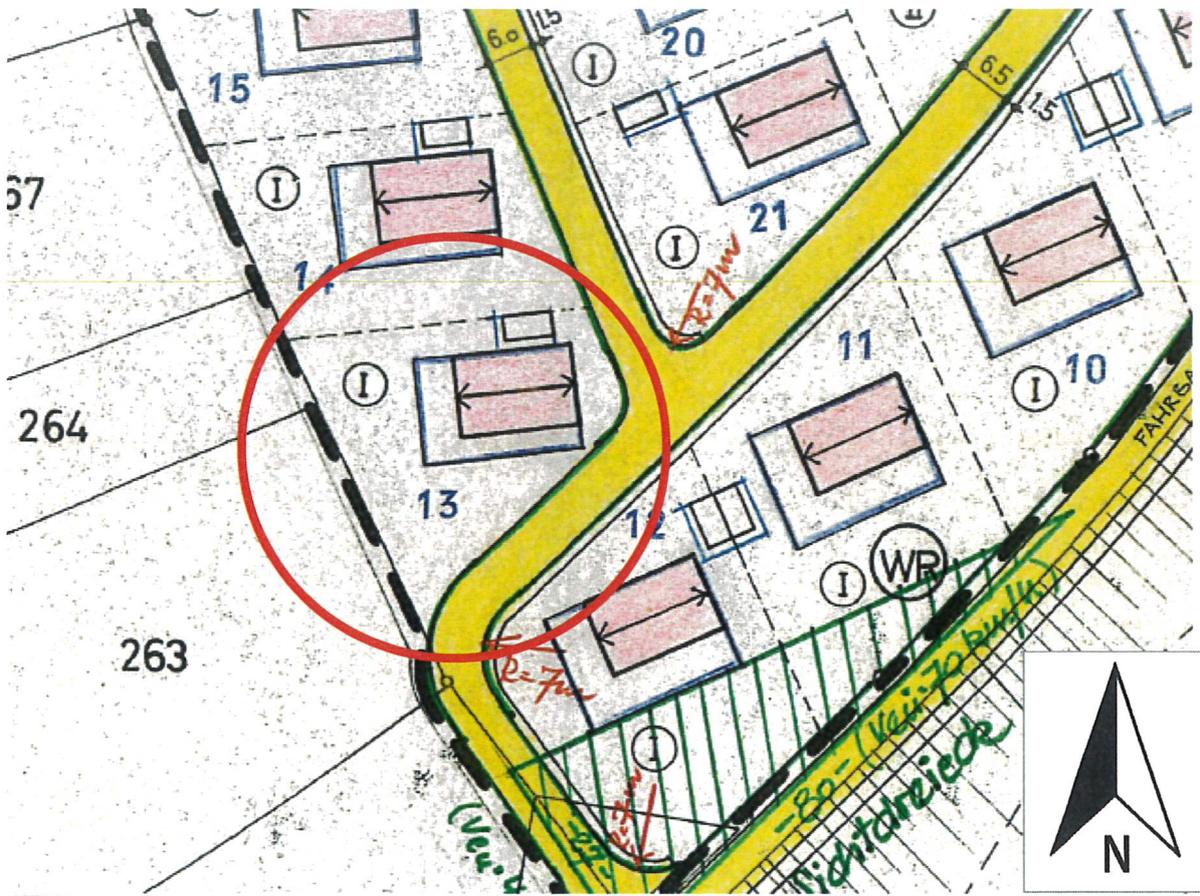
Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn
für die Mitgliedsgemeinde Jettenbach
Erstelldatum: 14.11.2024;
Endfassung: 06.03.2025

Inhalt:
Planausschnitt
Zeichenerklärung
Festsetzungen
Hinweise
Verfahrensvermerke
Begründung

PLANAUSSCHNITT



2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "Süd-West"



BEBAUUNGSPLAN BESTAND

Maßstab 1:1000

des Flurstücks 270/7, Gemarkung Jettenbach. in der Fassung vom 15.11.1969

I ZEICHENERKLÄRUNG

A) Planliche Festsetzungen

	Umgrenzung von Änderungsflächen
WR	Reines Wohngebiet
I II	Zahl der zulässigen Vollgeschosse
	Baugrenze
	Baugrenze für Garagen
	öffentliche Straßenverkehrsfläche
	öffentliche Grünfläche

B) Für die Hinweise

	bestehendes Hauptgebäude
	bestehendes Nebengebäude
	bestehende Grundstücksgrenze
270/7	Flurstücks Nummer

II Textliche Festsetzungen zur 2. Änderung

- Gebäude sind bis 25 cm über der jeweiligen Geländeoberkante wasserdicht auszubilden.

III Hinweise

1. Meldepflicht 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 BayDSchG 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, aufgrund 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. Maßnahme 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 Denkmalpflege 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.

2. Bayernwerk Netz - Anlagen

In dem überplanten Bereich befinden sich Versorgungseinrichtungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung vorzulegen. Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich. Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Frei-leitungen" sind zu beachten.

3. Wasserwirtschaftliche Belange

Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen.

Hierzu wird auf die Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ sowie die Empfehlung „Wassersensible Siedlungsentwicklung“ für ein klimaangepasstes Regenwassermanagement hingewiesen. Informationen unter: Wassersensible Siedlungsentwicklung (bayern.de)

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen: www.elementar-versichern.de)

Auf ausreichende breitflächige Verdunstungs- und Versickerungsanlagen ist im Sinne des Arbeitsblattes DWAA102 zu achten.

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

Das anfallende Niederschlagswasser ist nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) auf dem Baugrundstück zu versickern.

Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan mit Darstellung der Regenwasserableitung einzureichen.

4. Naturschutzfachliche Belange

Um sicherzustellen, dass keine Konflikte mit dem Artenschutz entstehen bzw. Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG ausgelöst werden, ist das zum Abriss vorgesehene Gebäude im Vorfeld auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders und streng geschützten Arten (Fledermäuse/Vögel) hin zu untersuchen.

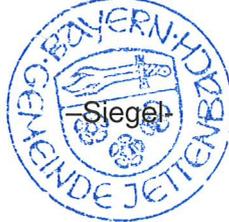
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Süd-West“, welcher der Gemeinderat am 15.11.1969 als Satzung beschlossen hat.

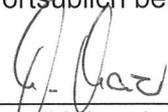
Verfahrensvermerke zur 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-West“ Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

1. Änderungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 03.08.2023 die 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 08.08.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Jettenbach, den 13.03.2025





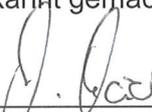
Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

1. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 14.11.2024 mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.01.2025 bis einschließlich 26.02.2025 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 14.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Jettenbach, den 13.03.2025





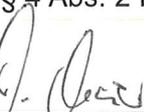
Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

2. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.11.2024 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.01.2025 bis einschließlich 26.02.2025 beteiligt.

Jettenbach, den 13.03.2025





Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

3. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.03.2025 die 2. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.03.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Jettenbach, den 13.03.2025





Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

5. Ausgefertigt:

Jettenbach, den 13.03.2025





Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 18.03.2025.

Die Bebauungsplanänderung mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Jettenbach (Verwaltungsgemeinschaft Kraiburg a.Inn, Marktplatz 1, 84559 Kraiburg a.Inn, Zimmer Nr. 7 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 Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Jettenbach, den 19.03.2025





Maria Maier, 1. Bürgermeisterin

Begründung zur vereinfachten 2. Änderung des Bebauungsplanes „Süd-West“ im Bereich der Birkenstr. 16, Fl.Nr. 270/7, Gemarkung Jettenbach

1. Allgemeines:

Die Änderung des Bebauungsplanes ist im vereinfachten Verfahren durchzuführen, da die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

2. Anlass und Begründung der Bebauungsplanänderung

Der Eigentümer des Flurstücks 270/7, Gemarkung Jettenbach, beabsichtigt den Abbruch des bestehenden Wohnhauses und ein neues Wohnhaus mit 2 Vollgeschossen zu errichten. Dies überschreitet die zulässige Anzahl der Vollgeschosse.

Durch konkrete Planungsvorstellungen des Bauherrn ergeben sich Änderungswünsche die aber den Grundzügen des gültigen Bebauungsplanes nicht widersprechen. Deshalb ist gem. § 13 BauGB eine vereinfachte Änderung zulässig.

Die mögliche überbaubare Fläche überschreitet durch die Änderungen nicht die Vorgaben des Bebauungsplanes, so dass dafür keine Ausgleichsflächen nötig sind. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist daher auch nicht nötig.

3. Ziele der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die baurechtlichen Voraussetzungen des Grundstücks Fl.Nr. 270/7, Gemarkung Jettenbach, für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Durch die Änderung wird der Charakter des Ortsbildes nicht beeinträchtigt.

4. Inhalt der Planung

Die Planänderung besteht für die Fl.Nr. 270/7, Gemarkung Jettenbach, mit der Änderung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf zwei und Anpassung der Baugrenzen für Wohnhaus, Garagen und Nebenanlagen.

Verwaltungsgemeinschaft
Kraiburg a.Inn
Bauverwaltung
Erstelldatum: 14.11.2024
Endfassung: 06.03.2025



Jettenbach, 13.03.2025
Gemeinde Jettenbach


Maria Maier
1. Bürgermeisterin