

GEMEINDE JENGEN
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Jengen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom **21. 01. 93** Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet "Reute-Beckstetten" als

S A T Z U N G

§ 1
Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 18.08.1992.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als :

1. Dorfgebiet (MD-Gebiet) nach § 5 BauNVO.
Die nach § 5 Abs. 2 Ziff. 5, "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Ziff. 7 "Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke", Ziff. 9 "Tankstellen" zulässigen Arten von Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
2. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.
Die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 3 "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes", Ziff. 5 "Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke", Ziff. 7 "Tankstellen" und Ziff. 8 "Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
Ferner wird die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

...

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 420 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Soweit Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist deren Standort verbindlich.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Die Zu- und Ausfahrt sollen keine höhere Rampenneigung als 10 % aufweisen.

Soweit Garagen gemäß Darstellung des Bebauungsplanes im Untergeschoß integriert werden sollen (Haus Nr. 7 und 8) darf das Erdreich im Bereich der Garagenbreite und ggf. des direkt daneben angeordneten Hauseinganges bis zu ca. 1,30 m Höhe abgetragen werden. Damit kann die Garagenzufahrt in etwa ebenerdig - bezogen auf die Oberkante Erschließungsstraße - gestaltet werden.

Die seitlichen Geländeanschnitte sind mit naturgemäßen Materialien harmonisch zu gestalten.

4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Nebengebäude außer Garagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig. Sie sind entweder mit der Garage oder mit dem Hauptgebäude zusammenzubauen.
7. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtenbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
8. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für - sämtliche Gebäude - sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgelegte Firstrichtung ist eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln oder Betonpfannen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

4. Der Kniestock darf bei Gebäuden mit der Geschößzahlfestsetzung ID grundsätzlich nicht über 1,00 m hoch ausgeführt werden.
Bei II-geschoßiger Bebauung (MD-Gebiet) beträgt die Kniestockhöhe nur max. 0,40 m.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,30 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.
5. Es wird eine max. Wandhöhe, gemessen von Oberkante natürlichem oder von der Kreisverwaltung festgesetztem Gelände bis Oberkante Sparren an der talseitigen Außenwand, von 4,90 m festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude ist in der Bauzeichnung mit Geländeschnitt darzustellen, sie wird nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt.
6. Der Dachüberstand muß bei Wohngebäuden an der Giebel- und Traufseite 0,60 m bis 1,00 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,30 m bis 0,80 m betragen.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) auszuführen. Farblich abgesetzte Sockel sind nicht erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 10 % länger als die Giebelseite sein.
11. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
12. Dachaufbauten sind nur als stehende Gaupen zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:
 - Die Dachneigung der stehenden Gaupe ist der des Hauptdaches anzupassen.
 - Der Fußpunkt der Gaupe soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.
 - Der Firstpunkt der Gaupe muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
 - Die Gaupenbreite beträgt max. 1,30 m, die max. Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante oberes Rahmenholz beträgt 1,20 m.
 - Pro Dachfläche darf nur eine Gaupe eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaupe zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gaupen soll mindestens 1,20 m betragen.
 - Die Gaupen müssen als Abstand vom Ortgang mindestens ein Viertel der Längsseite des Daches einhalten.

- Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m² eingebaut werden.
 - Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
 - Dreieckförmige Gaupen, Schleppgaupen sowie negative Dachausschnitte sind nicht zulässig.
13. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.)
 14. Eckerker- und Vorbauten sind an den Gebäudeecken nicht erlaubt. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck laufen.

§ 8

Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht gestattet.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, siehe § 7 Ziff. 5 dieser Satzung.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

...

§ 10
Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z.B. Baumscheiben durchgeführt werden.
4. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
5. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

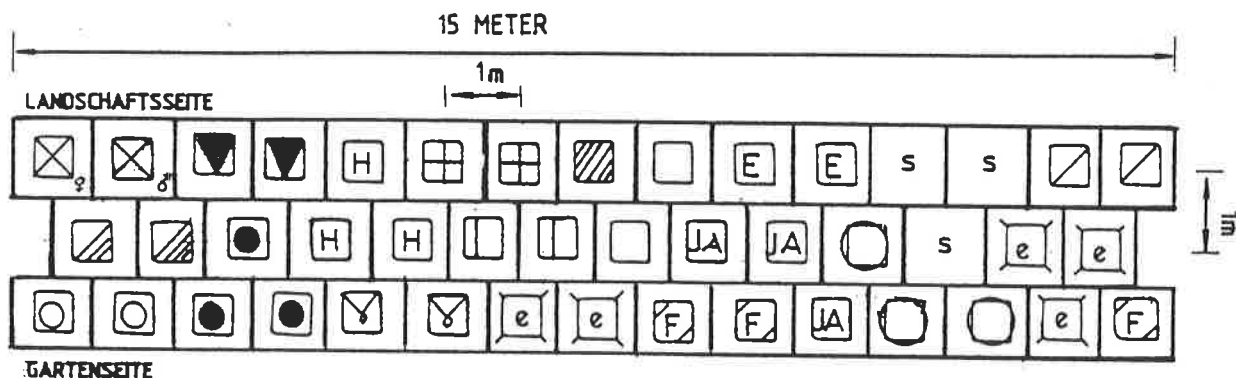
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Eiche (*Quercus exelsior*)
Vogelbeere (*Prunus avium*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m, Nadelbäume müssen eine Mindestgröße von 2,00 m aufweisen. Der Anteil der Nadelgehölze darf höchstens 10 % betragen.

6. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren.
Jedem Baugesuch ist ein aus dem Bebauungsplan entwickelter Freiflächenge-
staltungsplan beizulegen. Der Maßstab soll mindestens 1 : 200 betragen.

7. Um die Gartenkompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen.
Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird hingewiesen.
8. Um ausreichende Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so zu führen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
9. Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen ist gemäß nachfolgendem Bepflanzungsschema zu gestalten. Die erstmalige Herstellung erfolgt durch die Gemeinde. Die Kosten hierfür werden in die Erschließung eingerechnet. Die Grundstückseigentümer übernehmen die Pflege und Unterhaltung.
Das nachfolgende Pflanzschema gilt für die öffentlichen Grünflächen, durch die das Baugebiet von der West-, Nordwest-, Nord- und Nord-Nordostseite zur freien Landschaft hin umgeben sein soll, damit sich ein wirkungsvoller Grüngürtel entwickeln kann. Das Pflanzschema ist sooft wie nötig zu wiederholen, um somit einen lückenlosen Vegetationsstreifen entstehen zu lassen.

PFLANZSCHEMA



LEGENDE

Sträucher sind in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: 2x verschult ,60-100 cm hoch

⊗	Hippophae rhamnoides	Sanddorn (jew.1männl.+1weibl. Pflanze)	insges. 2	Stk./Schema
▼	Viburnum Opulus	Gemeiner Schneeball	" 2	" "
▨	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	1	
▩	Sambucus racemosa	Roter Holunder	2	
H	Corylus avellana	Hasel	3	
⊕	Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	2	
□	Ligustrum ovalifolium	Liguster	2	
E	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	2	
S	Salix caprea	Salweide	3	
◊	Crataegus monogyna	Weißdorn	2	
⊠	Rosa rubiginosa	Zaunrose	5	
F	Syringa vulgaris	Flieder	3	
○	Amelanchier ovalis	Felsenbirne	3	
JA	Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch/Falscher Jasmin	3	
□	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	2	
●	Cornus sanguinea	Harttriegel	3	
●	Cornus mas	Kornelkirsche	2	
⊗	Spiraea vanhouttei	Spierstrauch	2	

§ 12
Oberflächenwasser/Grundwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das Notwendige zu beschränken und mit wassergebundener Decke zu versehen. Befestigungen darüber hinaus müssen ebenfalls versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Hang- und Drainagenwasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

§ 13
Denkmalschutz


Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, oder die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

Wegen der konkret zu erwartenden Bodenfunde sind im Baugenehmigungsverfahren die betroffenen Personen (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes bzw. Unternehmer und Leiter der örtlichen Bauarbeiten) schriftlich auf die vorgenannte Meldepflicht von archäologischen Funden nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen, mit der ausdrücklichen Anmerkung, daß die notwendigen Erdaufschlüsse mit entsprechender Vorsicht vorgenommen werden müssen. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern den o. g. Stellen mitgeteilt werden.

§ 14
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Jengen, den 20. FEB. 1993


Bertele, 1. Bürgermeister

