

GEMEINDE JENGEN

LANDKREIS OSTALLGÄU

Die Gemeinde Jengen erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 15. Juli 1999, Az.: 50-610-7/2 genehmigten **Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Reute-Beckstetten“ 2. Änderung und Ergänzung** als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.12.1998. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 09.12.1998 beigelegt.

§ 2

Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Dorfgebiet (MD-Gebiet) nach § 5 BauNVO.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
3. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 3

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Größe der Baugrundstücke

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

§ 4

Garagen/Stellplätze

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze und Carport dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Für Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.

4. 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.
5. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.
6. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).

§ 5 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 35° zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat mit Ziegeln oder Betonpfannen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
3. Der Kniestock darf bei Gebäuden mit der Geschößzahlfestsetzung ID grundsätzlich nicht über 1,35 m hoch ausgeführt werden.
Bei II-geschoßiger Bebauung (MD-Gebiet) beträgt die Kniestockhöhe nur max. 0,50 m.

Garagen dürfen nur einen bis zu 0,30 m hohen Kniestock aufweisen, es sei denn, es ergeben sich in Verbindung mit den Anschluß an das Hauptgebäude andere Höhen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.
4. Es wird eine max. Wandhöhe, gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Sparren an der talseitigen Außenwand festgesetzt (siehe Bebauungsplanzeichnung).
5. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 10 % länger als die Giebelseite sein.
6. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
7. Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen maßgebend (siehe Anlage).
8. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).

§ 6 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzplatten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

§ 7

Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichem Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz und ohne Stützmauer anschließen. Leichte Geländemodellierungen sind zulässig.

Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

§ 8

Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen.
Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum heimischer Art zu pflanzen, siehe unter "Hinweise und Empfehlungen – Artenliste"
2. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
3. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

§ 9

Hinweise und Empfehlungen

9.1 Bepflanzung / Artenliste

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen bis spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen kann aus folgenden einheimischen Arten ausgewählt werden:

Artenliste 1:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Buche (*Fagus sylvatica*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Eiche (*Quercus robur*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Artenliste 2:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogina*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosdeum*)
Schlehe (*Prunus spilosa*)
Faulbaum (*Ramnus frangula*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemischter Schneeball (*Viburnum Lantana*)

Artenliste 3:

Obstbäume, Obstbaumhochstämme bzw. –halbstämme bei identischer Wuchsleitung:

- Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boskop;
Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue;
Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

9.2 Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

9.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gem. § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

9.4 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

- 9.4.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.
- 9.4.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 9.4.3 Abfälle zur Beseitigung aus allen Herkunftsbereichen und Abfälle zur Verwertung aus privaten Haushaltungen (soweit sie nicht selbst ordnungsgemäß verwertet werden), sind in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

9.5 Versorgungsleitungen

- 9.5.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 9.5.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

9.6 Oberflächenwasser / Grundwasser


- 9.6.1 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte, auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossener Sickerschacht, aufgefangen werden.

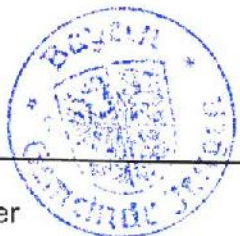
- 9.6.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC- Spülung ist separat zu beantragen. Die sicherheitstechnischen Hinweise, siehe Begründung, sind zu beachten.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird durch seine Bekanntmachung rechtsverbindlich.
Der bisherige Bebauungsplan tritt außer Kraft.

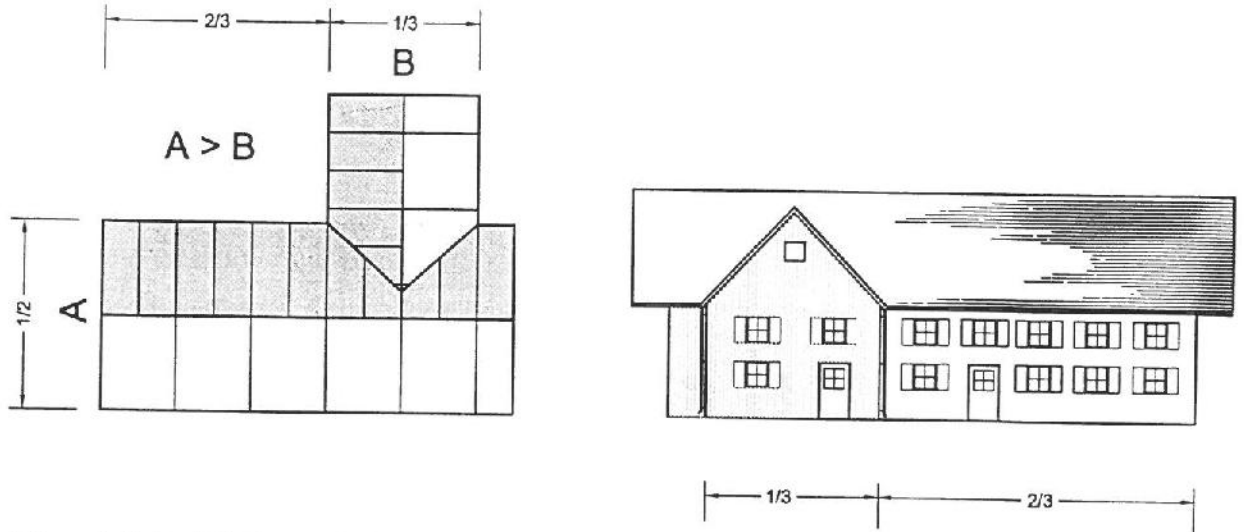
Jengen, 02. Aug. 1999
GEMEINDE JENGEN


Rogg
1. Bürgermeister

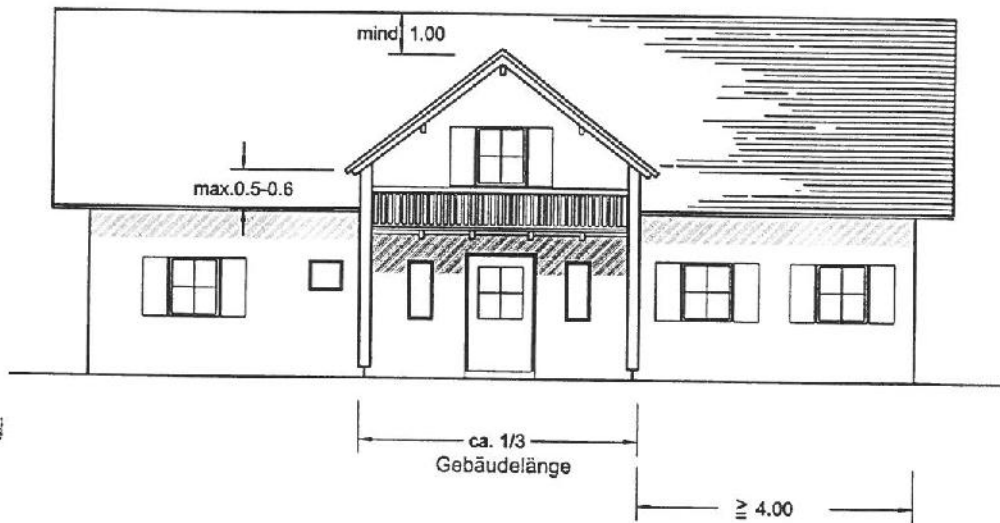


Anlage zur Satzung:
Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Dachaufbauten

Widerkehr



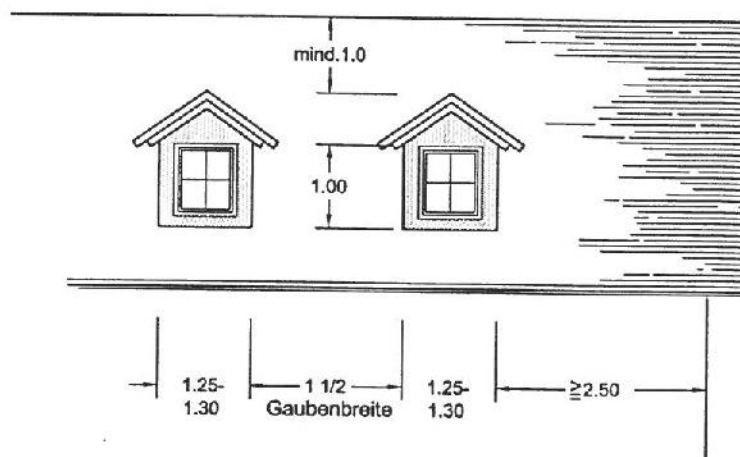
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$

