

GEMEINDE JENGEN



Planbezeichnung: **Bebauungsplan Nr. 41**
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet
„Beckstetten - Im Dorffeld“

umfassend Teilflächen der Fl.Nr. 70,
Gemarkung Jengen

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 14.09.2020
Satzungsfassung vom
(redaktionell geändert): 15.02.2021

- A Festsetzungen
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke
- D Übersicht
- E Festsetzungen durch Planzeichnung
- F Begründung

Die Gemeinde

Jengen

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO -, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und dem Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

Das mit **WA** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung




- a) GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl
- b) **I+D** höchstzulässig zwei Vollgeschosse, wobei das obere Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist
- II** höchstzulässig zwei Vollgeschosse
- c) **WH 4,50** höchstzulässige Wandhöhe in Metern, z.B. 4,50 m gemessen von OKRFB EG bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- FH 8,60** höchstzulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 8,60 m gemessen von OKRFB EG bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zur höchsten Oberkante der Dachhaut



Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 637,30 m über NN

Diese jedem Baugrundstück zugeordnete Höhenkote dient als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Wand- und Firsthöhe und bezieht sich auf die Oberkante der Fertigdecke des Erdgeschossfußbodens (OKFFB EG).

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.
- b)  Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
-  Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- c)  Baugrenze
Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.
- d) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen, Sonderflächen für Garagen / Carports) zulässig.
Im Bereich der Ortsrandeingrünung sind mit Ausnahme zulässiger Einfriedungen keine baulichen Anlagen zulässig.
- e) Im Baugebiet sind in Einzel- und in Doppelhäusern zwei Wohneinheiten zulässig (pro Doppelhaushälfte ein Wohneinheit).

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer zulässig, die wahlweise mit nachfolgenden Haustypen errichtet werden dürfen:

Haustyp 1 (I+D)

WH zulässig	4,50 m
FH zulässig	8,60 m
Dachneigungen	35° - 42°

Haustyp 2 (II)

WH zulässig	6,10 m
FH zulässig	8,60 m
Dachneigungen	16° - 22°

Untergeordnete Anbauten wie Eingangs- oder Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten dürfen auch mit vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen und Dachformen (z.B. Pultdächer) sowie abweichenden Dacheindeckungen (z.B. Glas) errichtet werden.

Die zulässige Dachneigung von Nebengebäuden / Garagen beträgt 16° - 42°, wobei sie die des Hauptdaches nicht überschreiten darf.

- b) Garagen / Carports dürfen mit Sattel-, Walm- und Flachdächern errichtet werden. Flachdächer sind zu begrünen.

Garagen mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze dürfen mit einer maximalen Dachneigung von 20° errichtet werden.

Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen müssen diese eine einheitliche Dachneigung sowie Dacheindeckung und einen durchlaufenden First aufweisen.

- c) Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dachgauben, Stand- und Zwerchgiebel (fassadenbündig) sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang aufweisen und dürfen die festgesetzte Wandhöhe um max. 2,0 m überschreiten.

Die gesamte Länge der Dachaufbauten (Gauben / Zwerchgiebel) sowie von Widerkehren darf 1/3 der Dachlänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

- d) Als Dacheindeckung sind Dachziegel und -pfannen in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen sowie Dachbegrünungen zulässig.

Dachvorsprünge dürfen am Ortgang maximal 0,80 m bzw. minimal 0,30 m und an der Traufe maximal 1,0 m bzw. minimal 0,50 m auskragen.



- e) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

- f) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sowie Kunststoff-Fassaden sind unzulässig.

- g) Einfriedungen an Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holz- und Metallzäune zulässig, Mauern oder Gabionenwände dürfen nicht errichtet werden.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze


- a) Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Garagen / offene Garagen (Carports) dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

 Fläche für Garagen / Carports

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Jengen i.d.F. vom 26.03.2015 maßgeblich.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrasen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).

8. Grünordnung

- a)  Ortsrandeingrünung / Privater Pflanzstreifen (4,0 m breit)
- b) Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist eine zweireihige Feldgehölzhecke, in Gruppen gepflanzt, alle 15 m - 20 m mit einem Laubbaum 1. Ordnung überstellt, herzustellen. Es sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden gem. Pflanzlisten A. 8.d).
- c) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung gemäß Festsetzungsliste 8.d) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- Nadelgehölze und Thujen als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind nicht zulässig.

- d) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume und Sträucher gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Quercus robur	Stieleiche *
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde *
Ulmus carpinifolia	Feldulme

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 16 - 18 cm

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) zu beachten.

- Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Viburnum lantana	Wolkiger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Pflanzgüte:

2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

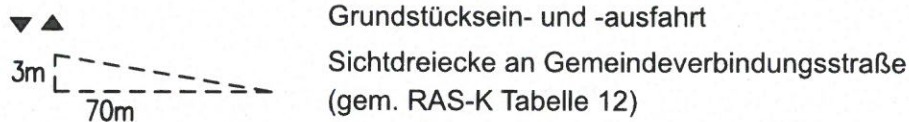
9. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

10. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

11. Verkehr



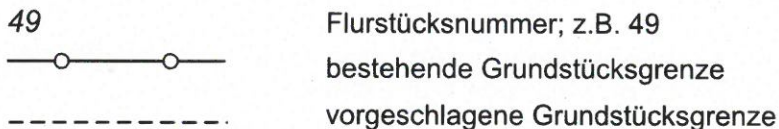
Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m, gemessen von der Fahrhahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

12. Vermaßung

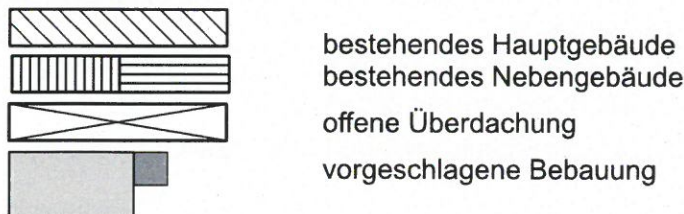


B. HINWEISE

1. Grundstücke



2. Gebäude



3. Grünordnung

- a) vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume gemäß Artenliste unter Festsetzung A.8.d)

Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.

- b) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind eine Periode nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abzuschliessen.

4. Bodenschutz

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Der belebte Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

5. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

a)  unterirdischer Abwasserkanal

b) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Jengen angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerungssatzung - EWS der Gemeinde Jengen vom 13.10.1995 ist zu beachten.

c) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

d) Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu bevorzugen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden.

e) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Ostallgäu zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

7. Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Zu den ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen gehören auch der Viehtrieb, die Weidehaltung von Tieren und der Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen.

8. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 DSchG:

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.

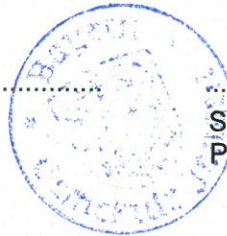
9. Bauvollzug


Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, worin die Bepflanzung der Ortsrandeingrünung ersichtlich ist.

Jengen, den 01. März 2021

Utting, den 16.02.2021

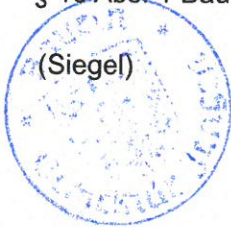

.....
Ralf Neuner
Erster Bürgermeister




.....
Silke Drexler - Büro stadtlundland
Planfertiger

C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Jengen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 16.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 für das Gebiet „Beckstetten - Im Dorffeld“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.09.2020 wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.10.2020 mit 06.11.2020 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 mit 04.11.2020 beteiligt.
3. Die Gemeinde Jengen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 15.02.2021 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 15.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

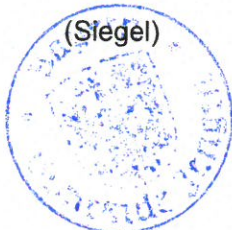


Jengen, den 01. März 2021

Ralf Neuner
Erster Bürgermeister

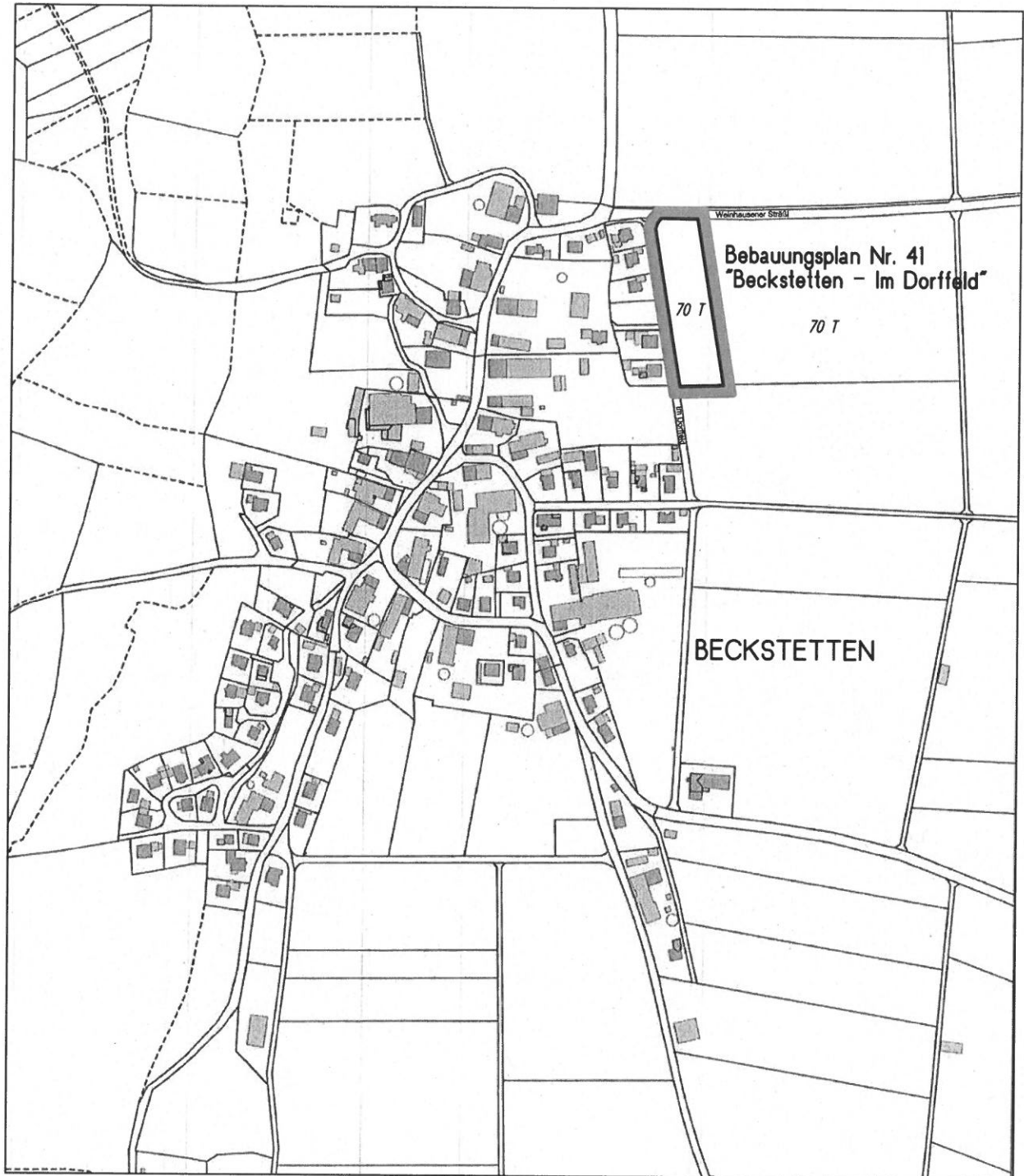
4. Der Bebauungsplan wurde am 06.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann während der allgemeinen Öffnungszeiten ab 08.03.2021 auf Dauer im Rathaus Jengen, Kirchplatz 7 eingesehen werden.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.



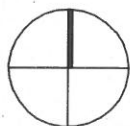
Jengen, den 08.03.2021

Ralf Neuner
Erster Bürgermeister



GEMEINDE JENGEN

Bebauungsplan Nr. 41
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet
„Beckstetten - Im Dorffeld“



M = 1 : 5 000

D. Übersicht