

Gemeinde Jengen
Landkreis Ostallgäu

S a t z u n g

Die Gemeinde Jengen erläßt als Satzung auf Grund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl I S. 341), des § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl S. 161) und des Art. 105 Abs. 1 Ziff. 1 a, Abs. 2 und des Art. 107 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 1. August 1962 i.d.F. vom 1. Oktober 1974 (GVBl S. 513), folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Dienststelle Kaufbeuren, vom .8.2.1980..... Nr. 102-670-72 genehmigten

Bebauungsplan Nr. 1
für das Gebiet "Jengen-Südwest"

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Jengen-Südwest" gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 43 - Ortsplanung - ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom31.12.1976..., die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist in Flächen unterschiedlicher Nutzung eingeteilt, wobei
1. ein allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 26.11.1968 (BGBl I S. 1237, berichtigt 1969 I S. 11) und
2. ein Dorfgebiet im Sinne des § 5 der BauNVO festgesetzt sind.
Die Abgrenzung der Gebiete ist aus der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
In den Teilen des Bebauungsplangebietes, in welchen nur Einzelhäuser zugelassen sind, wird festgesetzt, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze, sofern sie nicht als Geschoßzahlen als zwingend vorgeschrieben sind.

§ 4
Bauweise

1. Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind Flächen ausgewiesen, auf welchen nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.

§ 5
Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen u. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen u. auf den in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Stellen errichtet werden. Ausnahmen können im Einzelfall innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn die Errichtung an der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Stelle eine unbillige Härte darstellen würde, die Garage sich in das Orts- u. Straßenbild einfügt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
2. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
3. Kellergaragen sind unzulässig.
4. Für die Garagen u. Nebengebäude sind Satteldächer oder Flachdächer anzuordnen. Soweit in der Bebauungsplanzeichnung Firstrichtungen eingetragen sind, sind Satteldächer entsprechend den Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.
6. Alle Garagen u. Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen. Holz- u. Profilstahlkonstruktionen mit Holz-, Blech- und Asbestzementplattenverkleidungen sind unzulässig.

§ 6
Gestaltung der Gebäude

1. Im Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung beträgt 24° mit einer Toleranz von $\pm 2^{\circ}$.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die vorgeschriebene Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung erfolgt bei Satteldächern mit Dachziegeln (Pfannen oder Kremper) oder Betondachsteinen, jeweils in roter oder rotbrauner Farbe.
4. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,75 m bei eingeschößigen Gebäuden, von 0,50 m bei zweigeschößigen Gebäuden zugelassen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von OK Decke bis UK Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zugelassen. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 0,75 qm eingebaut werden.
6. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an den Giebel- und Traufseiten 0,40 m bis 1,00 m.
7. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig: weiß geschlämtes Mauerwerk, verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Sämtliche Arten von Wandverkleidungen, außer solchen aus Holz, sind unzulässig.

8. Giebelfenster müssen von UK der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen, gemessen senkrecht zur Sparrenebene.
9. Balkone auf Giebelseiten sind unzulässig mit Ausnahme von Loggien oder in direkter Verbindung mit Balkonen auf Traufseiten.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.
11. Die Traufhöhe darf bei eingeschößigen Gebäuden 3,00 m, bei zweigeschößigen Gebäuden 6,00 m nicht überschreiten.

§ 7 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sämtlicher Erschließungsstraßen sind zugelassen:
 - 1.1 Holzlattenzäune aus senkrechten oder gekräzten halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- u. Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Betonpfosten und Metallsäulen müssen diese 0,15 m niedriger als OK Zaun sein. Der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.
 - 1.2 Bretterzäune aus drei waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16 x 4 cm, sonst wie unter 1.1 beschrieben.
 - 1.3 Die Zäune dürfen nur lasierende Anstriche im Holzton erhalten.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung können auch hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten verwendet werden. Sie dürfen höchstens 0,90 m über dem fertigen Terrain hoch sein.
3. Als Pfeiler für Gartentüren und -tore sind Mauerpfeiler in gleicher Höhe wie der Zaun und mit einer Höchstbreite von 1,00 m zulässig.

§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß der natürliche Geländeverlauf erhalten bleibt.
2. Jedes Grundstück muß an das Nachbargrundstück ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 9 Sichtdreiecke

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

§ 10 Bewuchs

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.

2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnlichen Arten zu verwenden.
3. Im Baugelände nicht zulässig ist das Anpflanzen von folgenden Bäumen: Fichte (*picea abies*), Blaufichte (*picea abies pungens glauca*), Weißtanne (*abies alba*), Trauerweide (*salix alba tristis*), Blutbuche (*fagus silvatica atropunicea*), Platane (*platanus acerifolia*) und alle Pappelsorten.
4. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen und können unter folgenden Arten ausgewählt werden: Ahorn, Eiche, Hainbuche und Linde. Die Mindestpflanzhöhe beträgt 2,50 m.
5. Auflagen des Fachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu sind bei der Bepflanzung der in der Bebauungsplanzeichnung besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen zu beachten.
6. Entlang des Fußweges südlich der Fl.-Nr. 307 ist die Pflanzung einer Vogelbeerallee vorgeschrieben. Die vorhandene Ahornallee an der nördlichen Straße ist zu erhalten.

§ 11

Abstandsflächen

Soweit sich für die Fl.-Nr. 308/8 bei der Ausnutzung der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geringere Abstandsflächen, als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO vorgeschrieben, ergeben, werden dies festgesetzt.

§ 12

Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 10.000,-- DM kann belegt werden, wer vorsätzlich einer dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu 5.000,-- DM erkannt werden.

§ 13

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 Bundesbaugesetz rechtsverbindlich.

14. 3. 80

Jengen, den

.....
(1. Bürgermeister)

