

S a t z u n g

Die Gemeinde Jengen erläßt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1970 (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 Ziffer 11 a, Abs. 2 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1. August 1962 i. d. F. vom 1. Oktober 1974, GVBl. S. 513 folgenden mit Bescheid *des Landratsamts Ostallgäu vom 19.10.77 Nr. KF.404-6.10*
Dienststelle KfB
genehmigten

Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet Jengen-Nordwest

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Jengen-Nordwest gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 415 - Ortsplanung - ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 08. März 1977, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet ist in Flächen unterschiedlicher Nutzung eingeteilt, wobei

1. Dorfgebiete im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 26. November 1968, BGBl. I S. 1237, berichtigt 1969 I S. 11,
2. Mischgebiete im Sinne des § 6 der Bau NVO,
3. Gewerbegebiete im Sinne des § 8 der Bau NVO festgesetzt sind.

Die Abgrenzung der Gebiete ist aus der Bebauungsplanzeichnung zu ersehen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4

Bauweise

1. Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Zulässige Überschreitungen der Höchstlänge der Gebäude (§ 22 Abs. 2 BauNVO) in Gewerbegebieten sind in der Bebauungsplanzeichnungen mit Baugrenzen festgelegt.
2. In Dorfgebieten sind Flächen ausgewiesen, auf welchen nur Einzelhäuser errichtet werden dürfen.
3. Im Zuge einer Gliederung der Dorfgebiete nach § 5 Abs. 3 BauNVO sind nach Abs. 2 zulässig:
 - Ziffer 1 Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, jedoch nur soweit bereits bestehend.
 - Ziffer 2 Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe, jedoch ebenfalls nur soweit bestehend.
 - Ziffer 3 Wohngebäude
 - Ziffer 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
 - Ziffer 6 Handwerksbetriebe, die zur Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen.
4. In den Mischgebieten sind die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und 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 Bauungs-

planzeichnung vorgesehenen Stelle eine unbillige Härte darstellen würde, die Garage sich in das Orts- und Straßenbild einfügt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

2. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.
3. Kellergaragen sind unzulässig.
4. Für die Garagen und 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 und Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen. Holz-, Blech- und Asbestzementgaragen sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Die zulässigen Dachformen, Satteldach (SD) und Flachdach (FD), sind mit den vorgeschriebenen Dachneigungen in der Bebauungsplanzeichnung eingetragen.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung erfolgt bei Satteldächern mit Dachziegeln (Pfannen oder Kremper) oder Betondachsteinen, vorgeschriebene Farbe ist rotbraun. Flachdächer sind mit grauem Split zu bekiesen.
4. Kniestöcke sind bei eingeschößigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m, bei zweigeschößigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Als Maß ist die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Dachaufbauten, wie Gaupen, sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zugelassen, jedoch sind Fahrstuhl^{dach}aufbauten bei Flache^{dach}aufbauten erlaubt. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 0,75 qm eingebaut werden.

6. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an den Giebeln- und den Traufseiten 0,40 - 0,80 m. Bei Flachdächern beträgt der Dachüberstand 0,10 - 0,20 m.
7. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Gelände- bzw. Straßenoberkante liegen.
8. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig:

Weiß geschlämmtes Mauerwerk, verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Sämtliche Arten von Wandverkleidungen, außer solchen aus Holz sind unzulässig.

Im Gewerbegebiet behält sich die Gemeinde vor, im Einvernehmen mit der Genehmigungsbehörde besondere Vorschriften für die Fassadengestaltung von Fall zu Fall zur Sicherung der Einbindung der Baulichkeiten in das Orts- und Landschaftsbild festzulegen.
9. Balkone auf Giebelseiten sind unzulässig mit Ausnahme von Loggien oder in direkter Verbindung mit Balkonen auf den Traufseiten.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß länger sein als die Giebelseite.

§ 7

Einfriedungen

1. Als Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche der Erschließungsstraße sind zugelassen:

Holzlattenzäune aus senkrechten oder gekreuzten halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt.

Bei Verwendung von Betonpfosten oder Metallsäulen müssen diese 15 cm niedriger als Oberkante Zaun sein. Der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.

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.
4. Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 5,0 m ist unzulässig. Diese Vorschrift gilt nicht für Straßen und Wege, auf denen Vieh getrieben wird.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß der natürliche Geländeverlauf erhalten bleibt.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke 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 und Garagenvorplätzen ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 10

Bewuchs

1. Die nichtüberbauten 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 ähnliche Arten zu verwenden.
3. Im Baugelände nicht zulässig ist das Anpflanzen von folgenden Bäumen: Fichte (*picea abies*), Blaufichte (*picea abies pungenz glauca*), Weißtanne (*abies alba*), Trauerweide (*salix alba tristis*), Blutbuche (*fagus silvatica atropunicea*), Platane (*platanus acerifolia*) und alle Pappel-sorten).

Diese Vorschrift gilt nicht für die Anpflanzung von Fichten, Weißtannen und Pappeln in den Sicht- und Lärmschutzzonen im Westen des Baugebietes.

4. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume sind zu pflanzen u. können unter folgenden Arten ausgewählt werden:
Eiche, Esche, Hainbuche, Linde, Ahorn; die Mindestpflanzgröße beträgt 2,50 m.
5. Auflagen des Fachberaters für Gartenbau u. Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu sind bei der Bepflanzung der in der Bebauungsplanzeichnung besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen zu beachten.
6. Der Grünstreifen im Osten der Fl.Nr. 404/1 und 404/2 entlang der Erschließungsstraße darf nur für die Zufahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge zu diesen Flurstücken unterbrochen werden. Die für eine Bebauung dieser Parzellen erforderlichen Straßenabzweigungen u. Einfahrten sind ebenso wie die Ausweisung als Baugelände nur in einer Ergänzung des Bebauungsplanes gem. § 11 bzw. § 13 BBauG möglich.

§ 11

Umweltschutz

1. Für die Gewerbegebiete werden die höchstzulässigen Lärmemissionen auf die eines "Mischgebiets" gem. § 6 BauNVO, nämlich 60 dB (A) tags/ 45 dB (A) nachts, festgesetzt.
2. Die Ansiedlung von Betrieben mit luftverschmutzenden Emissionen ist auch im Gewerbegebiet unzulässig.

§ 12

Strafbestimmungen

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 DM 5.000 erkannt werden.

§ 13

Inkrafttreten

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

8939 Jengen, den 20. 10. 1977

P. P. P.

(1. Bürgermeister)

