

GEMEINDE JENGEN  
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Jengen erläßt aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den derzeit gültigen Fassungen folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, vom 28. Juni 1984 Nr. 102-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Jengen-Mühlweg" als

## S a t z u n g

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Kreisplanungsstelle ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i.d.F vom 21.12.1983

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der derzeit gültigen Fassung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil der Satzung. Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen aufweisen, mit Ausnahme auf den Fl.Nrn. 291/10 und 291/13.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

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

### § 4

#### Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

### § 5

#### Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 600 qm groß sein.

§ 6

Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen sind Satteldächer in der gleichen Dachneigung wie für die Hauptgebäude vorgeschrieben.
6. Der Anbau von Garagen an die Grundstücksgrenze wird nicht gestattet, da die damit verbundenen Gestaltungsbedingungen zu für das dörfliche Ortsbild nicht erwünschten Bauformen und Baudetails führen können.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von  $26^\circ$  mit  $\pm 2^\circ$  Toleranz zulässig.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit naturroten Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen.
4. Sogenannte Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen. Kniestöcke über 0,75 m sind mit Holz zu verkleiden. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 0,40 - 0,80 m.
6. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigen Gelände liegen.
7. Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:  
Verputztes Mauerwerk mit weißen Anstrich und Bauteile aus Holz. Farbige Anstriche sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Alle Arten von Wandverkleidungen, außer Holzverkleidungen mit lasierendem Anstrich, sind nicht gestattet.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dachausschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Wohngebäude muß mindestens 10% länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Giebelseite darf bei Wohnhäusern 10,50 m nicht überschreiten.

#### § 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind nur zulässig:  
Holzzäune aus halbrunden Latten oder waagrechten Brettern mit Rundholzpfeiler, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeilern müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfeilern durchlaufen.
2. Sonstige Einfriedungen sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch als dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeilern zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung zugelassen.

#### § 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.
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. in einer Höhe ab 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

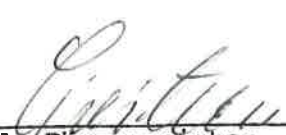
§ 11  
Landschaftspflege und Ortsbild

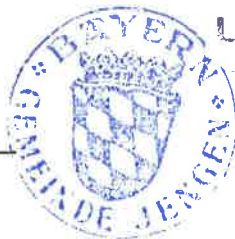
1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Die Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung 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. die Anlage von Baumscheiben durchgeführt werden.
4. 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, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:  
Spitzahorn (*acer platanoides*)  
Birke (*betula verrucosa*)  
Hainbuche (*carpinus betulus*)  
Vogelbeere (*sorbus aucuparia*)  
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)  
Wilde Kirsche (*prunus avium*)  
Der Mindeststammumfang beträgt 0,20 m.
5. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu.

§ 12  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung nach § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Jengen, den 3. SEP. 1984

  
Bertele, 1. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid  
vom 27. Juni 1984  
Landratsamt Ostallgäu

  
Thoma  
Reg. Amtmann

