

GEMEINDE JENGEN
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Jengen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom **24.05.88** Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Konebergweg" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 16.10.1987.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung unterschiedlich festgesetzt als
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO
 - 1.2 Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO.
2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ziffer 4: Gartenbaubetriebe, Ziffer 5: Tankstellen und Ziffer 6: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Die Baugrundstücke, die im Allgemeinen Wohngebiet an den Konebergweg im Westen und den Mühlenweg im Süden angrenzen, dürfen nur mit Wohngebäuden mit nicht mehr als 2 Wohnungen bebaut werden.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser, im Mischgebiet nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 550 m² groß sein, für Doppelhaushälften sind mindestens 350 m² erforderlich.

§ 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 und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Nebengebäude außer Garagen sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig. Sie sind entweder mit der Garage oder mit dem Hauptgebäude zusammenzubauen.
7. Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° mit +2° Toleranz zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen.

4. Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit einem Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Dieselbe Kniestockhöhe ist für Wohngebäude zulässig, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt.

Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

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 muß bei Wohngebäuden an der Giebel- und Traufseite 0,40 m bis 1,00 m, bei Garagen und Nebengebäude 0,40 m bis 0,80 m betragen.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen des Obergeschosses zulässig.
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 Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m nicht überschreiten.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.

3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung ausgebildet werden.

§ 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, Zu- und Ausfahrten

1. Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.
2. Zu- und Ausfahrten zu den Feldwegen im Westen und Süden des Baugebiets sind ausgeschlossen.

§ 11

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei 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 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, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

Sommer- und Winterlinde (Tilia cordata und Tilia platiphyllus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Birke (Betula verrucosa)
Wilde Kirsche (Prunus avium)
Kiefer (Pinus silvestris)
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge).

Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m. Nadelbäume müssen mindestens 2,00 m hoch sein.

5. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren.


§ 12
Oberflächenwasser

Garagenvorplätze, Stellplätze und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

§ 13
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Jengen, 10. JUNI 1988


Bertele, 1. Bürgermeister

