

Planzeichnung: GEMEINDE J E N G E N
LKRS. OSTALLGÄU
Bebauungsplan für das Gebiet
Innere Straßäcker
um fassend Teilflächen der -Fl.Nrn. 375, 375/2,
376/1, 400/36

Entwurfsverfasser: Manfred Kratz
Dipl.Ing. (FH)
Hessenstr. 2
86916 Kaufering
Tel. 08191 / 70666

gefertigt am: 27. April 1993

geändert am: 30. Juni 1993

geändert am:

Die Gemeinde J E N G E N
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der
Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGB1. I S. 2253), Art. 23
der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - (BayRS 2020-1-1-
I) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.9.1989 (GVBl. S. 585),
Art. 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der
Bekanntmachung vom 2.7.1982 (BayRS 2132-1-I) und der Verordnung über
die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der
Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBL. I S. 127) diesen Bebauungsplan
als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o.g. Gebiet gilt die vom Ing.Büro Manfred Kratz, Hessenstr.2,
8912 Kaufering ausgearbeitete Satzung.
Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der
Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 27. April 1993, geändert
am 30. Juni 1993.

§ 2
Art der Baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

- 1) Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- 2) Mischgebiet (Mi) nach § 6 BauNVO.

Die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 3 "Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziff. 5 "Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ziff. 7 "Tankstellen" und Ziff. 8 "Vergnügungsstätten 1. S d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind" werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Ferner wird die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Hinweis:

Das Grundstück Nr.400/36 ist von einem stillgelegten Gewerbebetrieb bebaut. Die ursprüngliche Ausweisung als Gewerbegebiet (Ge) wird mit Einverständnis des Grundstücksbesitzers zum Mischgebiet (Mi) herabgestuft.

§ 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.
3. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff.6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt und zwar:

Bei I D geschoßiger Bebauung auf 2 WE pro Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte.

Bei II D mit 6 WE auf dem Teilstück
Fl.Nr. 376/23, 376/14, 376/16

Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohneigentumsgesetzes - WEG -), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Entlang der OAL-15 sind aus lärmschutztechnischen Gründen Gebäude und bauliche Anlagen von mehr als 50 m Länge zulässig und erforderlich.
Sie sind als geschlossene Bauweise nach den Anforderungen des Immissionsschutzes auszuführen.
3. An Baulinien ist mit dem Hauptgebäude anzubauen. Im Bereich von erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind auch die Nebengebäude und Garagen an die Baulinie anzubinden, um den vorgeschriebenen Schallschutz für das Baugebiet zu gewährleisten.

§ 5
Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Soweit in der Planzeichnung festgesetzt sind sie nur dort zu errichten.
2. Garagen sind in erdgeschoßigen Gebäuden und ebenerdig unterzubringen.
3. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Stauraum von mind. 5,00 m einzuhalten.
4. Die Außengestaltung der Garagen und Nebengebäude an der Hauptgebäude muß übereinstimmen.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die eine vollständige Oberflächenwasserver-sickerung gewährleisten.
7. Stellplätze sind in Gruppen zu gliedern (max. fünf Stellplätze, dreiseitige Einpflanzung, beidseitig ein Großbaum).
8. Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze anzulegen. Garagenstellplätze werden als KFZ-Stellplätze angerechnet.

§ 6
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von $37^\circ \pm 2^\circ$ Toleranz zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
An Baulinien ist mit dem Hauptgebäude anzubauen.
4. Der Kniestock darf bei Gebäuden mit der Geschözzahlfestsetzung ID grundsätzlich nicht höher als 1,25 m ausgeführt werden.
Bei II-Bebauung beträgt die Kniestockhöhe nur max. 0,40 m.
5. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.

6. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf nicht mehr als 0,30 m über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
7. Der Dachüberstand muß bei Hauptgebäuden an der Giebel- und Traufseite,
bei ID 0,30 bis 0,80 m,
bei II 0,70 bis 1,10 m,
bei Garagen und Nebengebäuden 0,30 bis 0,80 m betragen.
8. Bei der Außengestaltung sind nur glatt verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Holzblockbauten sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn alle Außenwände ohne Vorholzverbindungen ausgeführt sind. Holzblockbauten aus Rundhölzer sind auszuschließen. Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel- Kniestock und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer farblich gedämpften Oberflächenbehandlung auszuführen.

Die Farbgebung von Holzbauteilen ist immer auf die jeweilige Nachbarschaft abzustimmen. Die Oberfläche von Holz sollte lasierend und farblich gedämpft sein (grau bis braun) oder naturbelassen.

Farblich abgesetzte Sockel sind nicht erlaubt.

Die Gebäude sind aus ortsbildlichen Gründen mit einer eindeutigen Ausrichtung (Firstrichtung, unterschiedliche Behandlung von Schauseite / Putz und Rückseite / Holzschild) zu versehen.

Doppelhäuser sind asymmetrisch und so zu gestalten, daß sie optisch wie Einzelhäuser mit eindeutiger Ausrichtung (Schauseite/Rückseite) wirken.

Die Schauseiten sind in glattem, feinen Putz auszuführen und mit Fensterreihen (min. 3 Fenster je Reihe) und Fensterläden zu versehen. Vor- und Rücksprünge an der Schauseite sind nicht erlaubt, Balkone sind untergeordnet zu halten.

Die Schauseiten wirken auch um die Eckseiten herum auf eine Länge von mindestens zwei Fensterachsen.

Die Fensteranzahl sollte bei Giebelbreiten von über 11 m auf mindestens vier Fenster je Reihe erhöht werden, da sonst keine horizontale Reihung mehr erkennbar ist.

Die Rückseiten und rückwärtigen Teile der Längsseiten der Gebäude sind über dem Erdgeschoßbereich mit senkrechter Holzschalung zu versehen.

Die Westseite der Lärmschutzbebauung ist überwiegend mit senkrechter Holzverschalung (traditionelle Wetterseite mit Holzschild) zu versehen. Die Farbgebung ist in diesem Bereich durchgehend einheitlich zu gestalten und gegenseitig abzustimmen.

9. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß min. 15 % länger als die Giebelseite geplant werden.
11. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
Bei ID-Doppelhäusern kann eine Giebelseite bis 12,50 m ausnahmsweise zugelassen werden.
12. Dachaufbauten sind nur als stehenden Gauben zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:
 - Die Dachneigung der stehenden Gaube ist der des Hauptdaches anzupassen. Gauben sind ohne Dachüberstände an Traufe und Ortgang auszuführen.
 - Der Firstpunkt der Gaube muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
 - Die Gaubenbreite beträgt max. 1,30 m.
 - Die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante Gaubensparren gemessen an der Außenwand der Gaube beträgt 1,20 m.Die Gauben sind mit möglichst knapper Traufe und Ortgang auszuführen. Auf Dachvorsprüngen und Dachrinnen sollte verzichtet werden.
 - Pro Dachfläche darf nur eine Gaube eingerichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern

die Hauslänge 10,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben muß min. 1,20 m betragen.

- Die Gauben müssen als Abstand von der Giebelwand min. 3,00 m einhalten,
 - Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 qm eingebaut werden.
 - Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
 - Dreieckförmige Gauben, Schleppgauben sowie negative Dachanschnitte sind nicht zulässig.
 - Quergiebel müssen sich eindeutig dem Hauptbaukörper unterordnen Sie müssen sich gestalterisch unterordnen, insbesondere durch Detailausbildung, maßvolle Breite und Höhe (Traufe max. 0,60 über Traufe Hauptgebäude), knappe Dachvorsprünge (max.0,50 m) und entsprechende Anordnung (abrücken vom Schaugiebel und keine Beeinträchtigung der Gebäudeausrichtung).
Bei Quergiebeln über 5 m Breite sind die Traufen zusammenzuführen.
Die Dachneigung, Material und Farbe müssen den Vorgaben des Hauptgebäudes entsprechen.
13. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien und Farben, gleiche Dachneigung usw.)
14. Eckerker- und Vorbauten an den Gebäudeecken sind unzulässig. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck laufen.

§ 7

Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 550 qm, bei Doppelhäusern mindestens 350 qm groß sein.

§ 8
Einfriedungen / Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Holzzäune aus senkrechten Latten, alle Zäune mit geraden oberen Abschluß, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsflächen 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 sind nicht erlaubt.
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 die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.
5. Die Vorgärten der besonders gekennzeichneten Parzellen dürfen nicht eingefriedet werden, Garagenzufahrten dürfen erst in einem Abstand von 5m von der öffentlichen Verkehrsfläche eingefriedet werden. In den Bereichen der offenen Vorgärten und Garagenzufahrten ist die Bodenoberkante höhengleich an die Straßenfläche anzuschließen.
Der Bereich zwischen der Flucht, dem Hauptgebäude und der Straße ist von Abfallanlagen und ähnl. Einrichtungen freizuhalten. Diese Anlagen sind in den Haupt- oder Nebengebäuden unterzubringen.

§ 9
Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich 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 der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichtbehinderungen über 0,90 m Höhe freizuhalten. Im Annäherungsbereich sollte noch ein ausreichender Ausblick auf die übergeordnete Straße vorhanden sein.

§ 11
Festsetzungen der Grünordnung

Im öffentlichen wie privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begründen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das absolut notwendige Maß zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

Der Nadelholzanteil wird auf 10 % der anzupflanzenden Gehölze festgelegt.

Die Anpflanzung von Thuja Hecken wird untersagt.

Dem Bauantrag ist bei Mehrfamilienhäusern ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von min. 1:200 als verbindlicher Bestandteil beizugeben.

Die in der Planzeichnung vorgesehenen Bäume und Gehölze müssen bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.

Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen, Ausgefallene Gehölze sind artengleich zu ersetzen.

Die Pflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind so zu pflegen, daß durch Bäume oder Sträucher keine Sichthindernisse entstehen.

1.) Bindung an die Bepflanzung im öffentlichen Bereich

Pflanzung an der Kreisstraße OAL-15 als Lärmschutz

Generell sind Rasterpflanzungen vorzunehmen, wobei Pflanzenarten zu kleinen Gruppen zusammengesetzt werden sollten.

Folgende Pflanzen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu Pflanzen:

Auf 100 qm sind:

Hasel	Corylus avellana	10%
Heckenstraße	Lonicera Xylosteum	15%
Liguster	Ligustrum Vulgaris	15%
Kornelkirsche	Cornus max	10%
Schlehe	Prunus spinosa	10%
Weißdorn	Crataegus monogyna	10%
Holunder	Sambucus nigra	10%
Feldahorn	Acer campestre	10%
Hainbuche	Carpinus betulus	10%

		100%

zu setzen.

- Im privaten Bereich sind folgende Pflanzen zu setzen

pro 100 qm

Hasel	Corylus avellana	10%
Flieder	Syringa vulgaris	5%
Heckenstraße	Lonicera Xylosteum	15%
Liguster	Ligustrum Vulgaris	15%
Kornelkirsche	Cornus max.	5%
Schlehe	Prunus spinosa	10%
Weißdorn	Crataegus monogyna	10%
Holunder	Sambucus nigra	10%
Feldahorn	Acer campestre	10%
Hainbuche	Carpinus betulus	10%

		100%

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzen gelten folgende Mindestanforderungen:

Bäume

Hochstamm oder Solitär: 2 x v. Stammumfang 14-16 cm

Sträucher

Strauch 2 x v. Größe 60-100 cm

2.) Pflanzung im privaten Bereich

1. Parallel zur Bepflanzung an der Kreisstraße OAL-15 werden im privaten Bereich straßenbegleitende Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Gemeinde führt die festgelegte Bepflanzung in diesen Bereichen durch.
Nach Übergang in das Eigentum des Grundstückbesitzers hat dieser für die Pflege Sorgepflicht.
Die Planzeichen und sonstigen Festlegungen entsprechen dem Pkt. 1 (Pflanzung an der Kreisstraße OAL-15).
2. Bepflanzung des Lärmschutzstreifens am Weichter Weg und der Weinhausener Straße:
Beim Lärmschutzstreifen wird die unter Pkt. 1 und 2.1 festgelegte Bepflanzung sinngemäß fortgesetzt.
Es gelten die Festsetzungen aus Pkt.1 (Pflanzung an der Kreisstraße OAL-15)
3. Offene Vorgärten:
In den im Plan dargestellten offenen Vorgartenbereichen dürfen keine Koniferen, keine rotlaubigen und keine immergrünen Bäume, Sträucher und Bodendecker verwendet werden.
4. Im Privatgartenbereich sind je angefangene 200 qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens 1 Baum aus der unten aufgeführten Liste zu pflanzen. Diese Liste führt eine Auswahl der Baumarten auf, die auch natürlicherweise in der Umgebung des Baugebietes vorkommen. Die Liste wird ergänzt durch eine Reihe von Sträucher, die bevorzugt verwendet werden sollten, weil sie zur selben Lebensgemeinschaft gehören wie die aufgeführten Bäume.

Liste empfohlener Gehölze:

Bäume

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Buche
Fraxinus ex.	-	Esche
Prunus AVIUM	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Eiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Obst	-	Hochstämme

Sträucher

Crataegus morogyna	-	Weißdorn
Corylus avellana	-	Haselnuß
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Cornus sanguinea	-	roter Hartriegl
Viburnum Lantana	-	Schneeball
Ligustrum vulg.	-	Liguster
Ribes sauguheum	-	Blutjohannisbeere

3. Bodenschutzmaßnahmen (§ 1 Abs. 5 letzter Absatz BauGB)

Oberboden

- Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
Die DIN 189920 ist einzuhalten.

4. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Ebenso müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z.B. Baumscheiben durchgeführt werden.

5. Landschaftsgestaltungsmaßnahmen:

Die Gemeinde Jengen stellt als Ausgleich zur vorliegenden Bebauung mit den damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft eine zusätzliche Fläche für Landschaftsgestaltungsmaßnahmen auf der Flur Nr. 52/9 "Tännele" an der Bahnlinie Buchloe-Kaufbeuren mit ca. 2000 qm zur Verfügung.

Dieses Grundstück ist mit einer Hecke zu bepflanzen, bzw. als Feldrain anzulegen.

§ 12
Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen.

Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

Wegen der konkret zu erwartenden Bodenfunde sind im Baugenehmigungsverfahren die betroffenen Personen (Eigentümer oder Besitzer des Grundstückes bzw. Unternehmer und Leiter der örtlichen Bauarbeiten) schriftlich auf die vorgenannte Meldepflicht von archäologischen Funden nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz hinzuweisen, mit der ausdrücklichen Anmerkung, daß die notwendigen Erdaufschlüsse mit entsprechender Vorsicht vorgenommen werden müssen. Beobachtungen und Funde müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern den o.g. Stellen mitgeteilt werden.

§ 13
Immissionsschutz

Verkehrslärm

Zum Schutze der Wohnbebauung gegenüber des Verkehrslärm der in etwa 200 m Abstand vorbeiführenden Bundesstr. 12, wird entlang der Kreisstraße OAL-15 eine Lärmdämpfende Bepflanzung auf die gesamte Westlänge des zu beplanenden Gebietes als öffentliche Grünfläche angelegt. Östlich der Kreisstraße zwischen Weinhausener Straße und Weichter Weg wird eine Lärmdämpfende Bepflanzung auf den privaten Grundstücksflächen fortgesetzt.

Am Nordost-, West- und Südwestrand werden die Lücken zwischen den Häusern durch Garagen und Gerätehausbauten (Firsthöhe mind. 4,50 m) überbrückt. Es entsteht eine geschlossene Bauzeile mit verketteten Einfamilienhäusern.

Überschreitungen der höchstzulässigen Schallpegel von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40/45 dB (A), werden insbesondere nachts um erheblich mehr als 5 dB (A) an den Fassaden zur Straße erreicht.

Wesentliche Beeinträchtigungen sind nur an folgenden Baukörpern zu erwarten:

- Westseite der Wohnhäuser D bis J
- Südseite und Nordseite des Dachgeschoßes der Wohnhäuser D - J, wenn dort Ruheräume vorgesehen sind.

Die Kennzeichnung der einzelnen Wohnhäuser wurde entsprechend dem schalltechnischen Gutachten der Fa. Müller-BBM vom 14.11.1992 . Bericht Nr. 22.516/2 durchgeführt. Die Legende mit Kennzeichnung ist den Festsetzungen auf der nächsten Seite beigelegt. Für die betroffenen Baukörper werden an dieser Stelle folgende Schallschutzforderungen mitgeteilt:

- Westseite der Häuser D bis J:

In der Westseite sind nur Nebenräume zulässig. Nebenräume sind Flure, Treppenhäuser, Eingänge, Toiletten, Bäder, Kammern sowie Küchen (aber keine Wohnküchen);

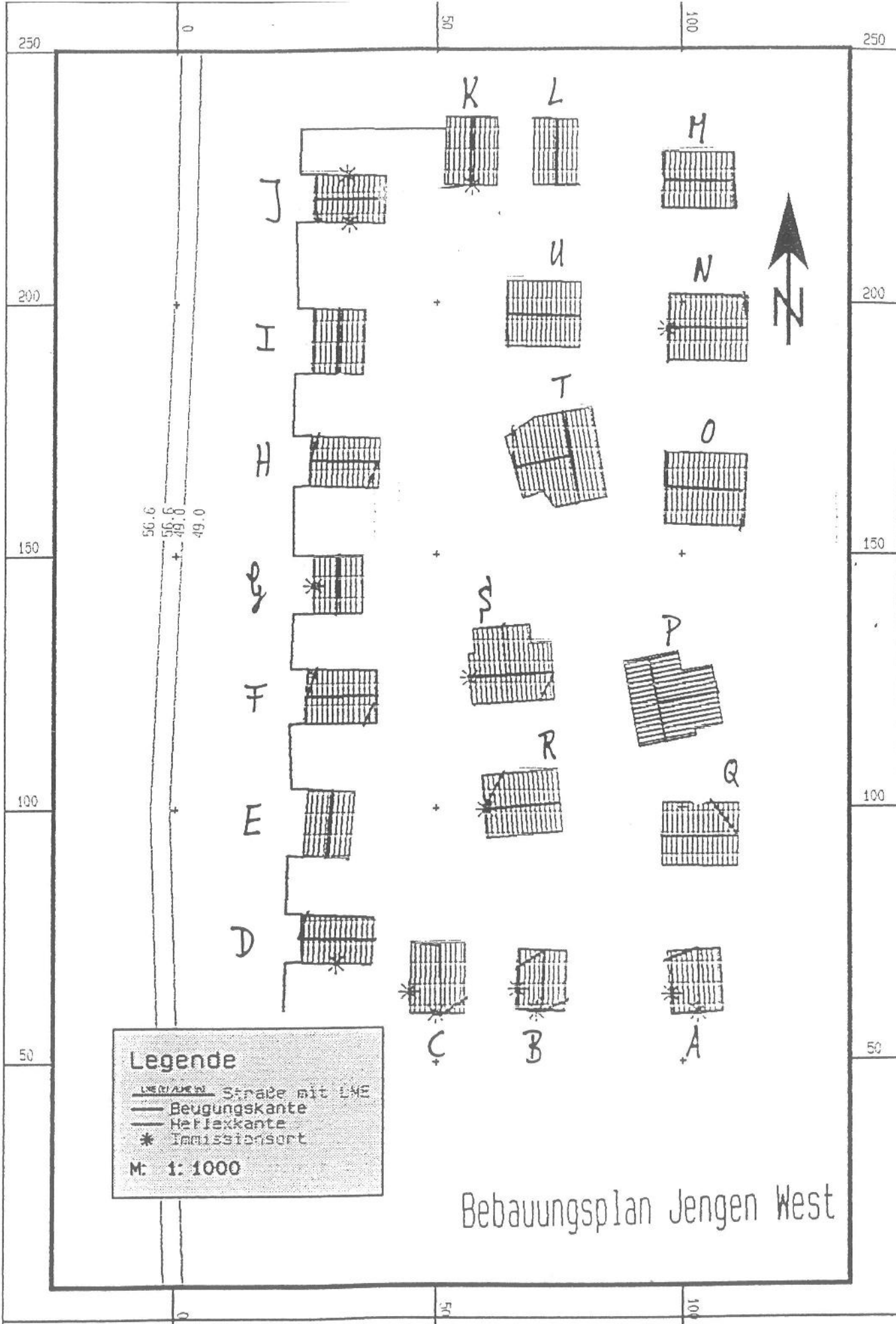
- Häuser D bis J:

Die Fenster und Balkontüren von Ruheräumen im Dachgeschoß in den nördlichen und südlichen Gebäude- und Dachseiten sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 "Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen" auszuführen. Die Ruheräume sind mit einer fensterunabhängigen Be- und Entlüftung durch integrierte Lüftungseinheiten auszustatten. Die Lüftungseinheiten müssen schallgedämmt sein. Ruheräume sind Schlafzimmer, Kinderzimmer und Gästezimmer.

Folgende Höhenfestlegungen als Mindestanforderung sind zu beachten:

- Dachfirste der Einfamilienhäuser 8,0 m,
- Dachfirste der Doppelhäuser 8,47 m,
- Dachfirste der Mehrfamilienhäuser 12,0 m,
- Garagen längs der Kreisstraße OAL-15 4,5 m,
- Gartenhausbauten südlich des Weichter Weges 4,5 m.

Diese Mindesthöhen sind auf das Gelände vor Ort bezogen.



Legende

- LME/ALME in Straße mit LME
- Beugungskante
- Reflexkante
- * Immissionsort

M: 1:1000

Bebauungsplan Jengen West

Abb. N.:	zum
vom	
Zeichn.:	

Hinweis

Gewerbelärm Fa. Drotleff)

Auf dem Betriebsgelände Flur Nr. 400/36 der Fa. Drotleff ist die Produktion eingestellt. Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet mit zulässigen Lärmgrenzwerten wird auch beim neu festzusetzenden Mischgebiet nicht erreicht. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Hinweis

Landwirtschaft

Die Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Landbewirtschaftung auf umliegenden landwirtsch.Flächen ohne Einschränkung zu dulden.

§ 14
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Jengen, den 20. Jan. 1995

L. W. ...
1. Bürgermeister

