

Planzeichnung: GEMEINDE - J E N G E N
LKRS. OSTALLGÄU
Bebauungsplan für das Gebiet
"Gewerbegebiet Jengener Urbansfeld" Nr 10

umfassend:
Flur-Nr. 391, 391/2, 391/3, 1, 389, 392,
393, 390, 388/1, 396/2, 394/5,
394/4

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

gefertigt am: 16. Oktober 1995

geändert am: 19. März 1996

geändert am:

Die Gemeinde J E N G E N
erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches
-BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986
(BGBl. I S. 2253) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der
Grundstücke - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.01.1990 (BGBl. I S. 127) beide zuletzt geändert durch das
Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung
der Bekanntmachung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), Art. 23 der
Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO -, in der Fassung der
Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65) und Art. 98 der Bayer.
Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom
vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

1.) Festsetzungen durch Text

§ 1

Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird entsprechend der Darstellung in der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BSTBl. S. 127) festgelegt.
Am Straßenspitz Angerweg - Urbansweg, tangierend zur Kardinalstraße wird ein Streifen als Mischgebiet (MI) nach § 6 Bau NVO festgesetzt.
- 1.2 Einzelhandelsbetriebe können nur ausnahmsweise und nur bis zu einer Verkaufsfläche von 700 qm zugelassen werden. Bei der erforderlichen Einzelbeurteilung sind die Vorrangigkeit eines zentralen Einzelhandelsangebotes im Ort sowie mögliche Auswirkungen i.S. des § 11 Abs. 3 Bau NVO zu berücksichtigen.
- 1.3 Wohnhäuser für Aufsichts- u. Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind bis zu 2 Wohnungen je Grundstück allgemein zulässig. Die Baumasse von Wohnungen darf ein Drittel der insgesamt erstellten Baumasse nicht überschreiten.
Die Teilung des Grundstückes zum Zweck der Abtrennung des Wohnteiles ist nicht zulässig.
Selbständige Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.
Lagerplätze bzw. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
Gewerbebetriebe, die als wesentlichen Betriebszweck den Transport und den Umschlag von Gütern haben und durch die erheblicher Fahrverkehr zur Nachtzeit (22.00 - 6.00) entsteht, sind unzulässig.
- 1.4 Es sind nur solche Betriebe zulässig, die weder die Wasserversorgung der Gemeinde Jengen, noch die Wasserqualität der Gennach über das rechtlich zulässige Maß beeinträchtigen.

§ 2

Maß der Baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen, sowie die Zahl der Vollgeschoße bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
3. Unter Hinweis auf § 19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Garage, Stellplätze und deren Zufahrt bis zu 60 % überschritten werden, sofern folgende Bedingungen erfüllt werden:
 - 3.1 Die Pkw-Stellplätze sind in wassergebundener Decke auszuführen.
 - 3.2 Die Grünflächen sind gemäß Bebauungsplandarstellung mit großkronigen Bäumen zu überstellen, Einzelnachweis im Freiflächenge-
staltungsplan des Baugesuchs.
4. Die traufseitige Wandhöhe soll 7,00 m nicht überschreiten, gemessen von Oberkante Erdgeschoßrohfußboden, bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Oberkante Dachhaut.

§ 3

Mindestgrundstücksgröße

1. Im gesamten Gewerbegebiet ist die offene und geschlossene Bauweise gleichermaßen zulässig.
2. Für alle Baugrundstücke wird die Mindestgröße mit 1000 qm festgesetzt.

§ 4
Immissionen

1. Straßenverkehrsgeräusche

1.1 Bundesstraße B 12

"Bis in 50 m Entfernung von der Fahrbahnmitte der Bundesstraße B 12 dürfen keine Wohnungen vorgesehen werden. Bis in 70 m Entfernung sind Fenster und Balkontüren von Ruheräumen in den der Bundesstraße B 12 abgewandten Haus- u. Dachseiten zulässig. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder u. Gästezimmer."

1.2 Staatsstraße St 2035

"Bis in 35 m Entfernung von der derzeitigen Fahrbahnmitte der Staatsstraße St 2035, nordöstlich des geplanten Kreisverkehrs, dürfen keine Fenster und Balkontüren von Ruheräumen vorgesehen werden. Innerhalb dieser Schutzzone sind Wohnungen mit schalldämmenden Wintergärten auszustatten oder von der Staatsstraße St 2035 abgewandt zu orientieren."

1.3 Mischgebiet nördlich der Kardinalstraße (Staatsstraße St 2035)

"Wohnhäuser dürfen erst in einer Entfernung von 25 m von der Fahrbahnmitte vorgesehen werden. Bis in 35 m Entfernung sind Fenster und Balkontüren von Ruheräumen mit direkter Einsicht auf die Kardinalstraße unzulässig."

2. Gewerbliche Geräusche

2.1 "Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel LWA" folgende Werte festgesetzt:

Außerhalb der Schutzzone:

tagsüber LWA" = 60 dB(A)/qm
nachts LWA" = 45 dB(A)/qm

Schutzzone:

tagsüber LWA" = 50 dB(A)/qm

Die Nachtzeit der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit dem Lärmbeitrag des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA" nicht überschreiten."

2.2 "In der Schutzzone darf zur Nachtzeit nicht gearbeitet werden. Der Betrieb von Maschinen, Aggregaten, Apparaten und Fahrzeugen ist zu dieser Zeit unzulässig."

- 2.3 "Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der obengenannten höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LWA" nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsbehörde, erfragt werden."

3. Landwirtschaft

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

§ 5

Äußere Gestaltung der Gebäude

Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

1. Für Haupt- u. Nebengebäude sowie für Garagen sind zugelassen:
Flachgeneigte Satteldächer sind zulässig mit einer Dachneigung von 22 +/- 2° Toleranz.
2. Die Giebelbreiten der Gebäude sind bis **max. 20 m** zulässig. Für untergeordnete Baukörper und zur Gliederung der Baumasse dürfen die vorgenannten Maße in der Breite überschritten werden (z.B. Büroanbau).
Gebäude mit Längen über 40 m müssen entlang öffentlicher Straßen durch Versatz wie folgt gegliedert werden:
Die Gebäudefront ist **min. 2,0 m** auf einer Länge von 40,0 m zurückzusetzen.
3. Aus Gründen der Verkehrsgefährdung und des Ortsbildes sind als Dacheindeckung nur nicht reflektierende Materialien zugelassen. Alle Gebäude sind mit Ziegel, Betondachpfannen oder Faserzementplatten (braunrot) einzudecken.
Sonnenkollektoren sind nur als ganze Dachebenen oder als zusammenhängende, am First, Ortgang oder Traufe angrenzende Flächen zulässig.
4. Dachaufbauten sind nur soweit technisch unumgänglich notwendig und in geringem Umfang erlaubt.
Oberlichter sind geordnet und zusammengefaßt zu gestalten.
5. Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.

6. Die Farbgebung der Gebäudewände muß unauffällig und zurückhaltend gestaltet sein. Aufhellende farbliche Gliederungen sind nicht erlaubt. Es sind nur gedämpfte Farbtöne in den Farbbereichen matt-grün zugelassen. Kleinere verputzte Flächen können auch mit einem gebrochenen weißen oder erdfarbenen Farbton behandelt werden. Geschlossene Wandflächen ohne Fenster in Rechtecken von mehr als 50 qm sind flächenhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen. Sie sind im Eingabeplan darzustellen und in den Freiflächengestaltungsplan aufzunehmen.

§ 6

Einfriedungen, Freiflächengestaltung

Für die Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen wird festgesetzt:

- a.) Die **Einfriedungen** an den Grundstücken sind auf 1,60 m Höhe begrenzt. Zulässig sind nur sockellose oder auf einen max. 20 cm hohen Leistenstein errichtete Maschendraht- oder Gittermattenzäune. Stacheldrähte sind nicht zugelassen.
- b.) Einfriedungen sind zu hinterpflanzen. Sie dürfen entlang der Straßbegrenzungslinie bis zu 0,75 m zurückversetzt und mit durchwachsender Hinterpflanzung ausgeführt werden.
- c.) Im Bereich von Einfahrten sind beidseitig bis zu einer Breite von maximal 1,5 m Einfriedungen aus Mauerwerk oder Sichtbeton zulässig, wenn dadurch Verkehrsbelange und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.
- d.) Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind ausnahmsweise Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn sie mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt werden.
- e.) Die Abfallbehälter sind in jeweiligen Freiflächengestaltungsplänen der einzelnen Baubereiche in ausreichender Zahl bzw. Größe darzustellen.

§ 7

Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Parkbuchten und -streifen sind als befestigte Vegetationsflächen mit Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasenpflaster oder mit wassergebundener Decke auszuführen.

§ 8

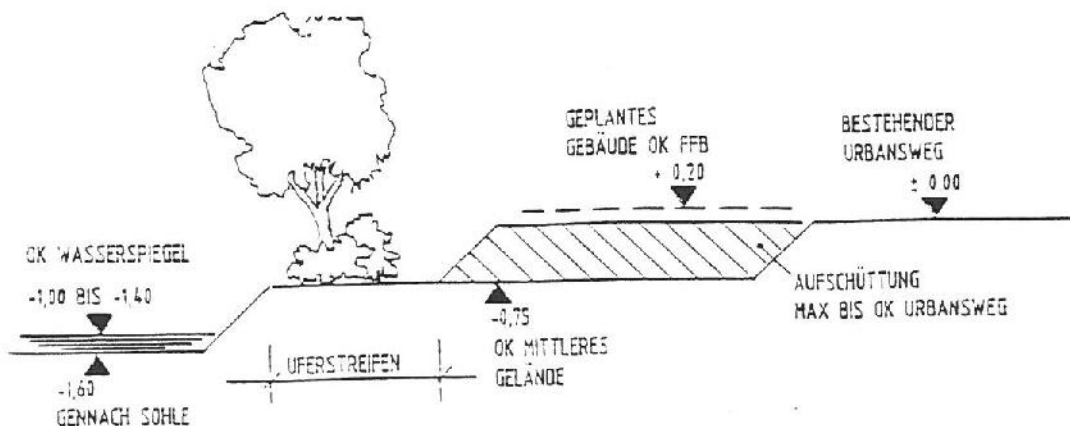
Private Verkehrs- u. Lagerflächen
Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Wege

- a.) Lagerungen jeder Art sind nur auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer maximalen Stapelhöhe von 6,00 m zulässig.
- b.) Die Errichtung von Stellplätzen, Pkw-Gargagen und ihre Zufahrten ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf der privaten Verkehrs- und Lagerfläche zulässig.
- c.) Auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen sind wasserundurchlässige Freiflächenbefestigungen auf das betriebstechnisch Mindestmaß zu beschränken. Für alle nicht dem fließenden Verkehr dienenden Flächen (z.B. Stellplätze, Wege) ist ein wasserdurchlässiger Belag (z.B. sandverfugtes Pflaster, Pflasterrasen o.ä.) zu verwenden.
- d.) Als Folge einer geänderten Grundstücksaufteilung kann eine Verschiebung der privaten Verkehrs- und Lagerflächen an der seitlichen Grundstücksgrenze als Ausnahme zugelassen werden.
- e.) Die in der Planzeichnung eingetragenen Grundstückszufahrten können, soweit es die Straßenraumgestaltung zuläßt, innerhalb der Schutzgrünstreifen verschoben werden unter Beibehaltung ihrer Anzahl je Grundstück.

§ 9

Höhenlage der Gebäude, Abstandsvorschriften

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 20 cm über OK Straßenmitte, gemessen in Gebäudemitte liegen. Die Höhenlage der natürlichen Oberfläche darf außerhalb der überbauten Fläche nicht verändert werden.
Eine Ausnahme zur Gebäudeanpassung bildet das Gebiet östlich des Urbansweges zur Gennach hin. Hier sind Aufschüttungen zur Angleichung des Grundstückes an den höherliegenden Urbansweg erforderlich und zugelassen.



§ 10.

Sichtdreiecke

Die in der 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, Garagenvorplätze sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Innerhalb des Bebauungsplanes (A- u. B-Straße) entfallen die Sichtfelder. An diesen Straßen sind Knotenpunkte mit der allgemeinen Vorfahrtsregel "**rechts vor links**" in der Regel nicht anwendbar. Daher brauchen auch keine dieser Regel entsprechenden Sichtfelder vorgesehen werden. (Richtlinien zur Anlegung von Straßen (RAS) unter Pkt. 3.4.5 "rechts vor links").

§ 11

Elektrizitäts- und Fernmeldeleitungen

Das Planungsgebiet wird überquert von einer 20 KV Freileitung T2. Die 20 KV-Leitung wird verkabelt. Im übrigen sind sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in den Straßenbereich unterirdisch zu verlegen. Die Kabelverteilungsschränke sind an den Baugrundstücken so anzuordnen, daß sie sich nicht im Bereich von Sichtdreiecken befinden und die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.

Die Trafostationen sind gestalterisch der Umgebung anzupassen und intensiv einzupflanzen.

§ 12

Feuermeldestellen

Feuermeldestellen sind alle 400 m einzurichten. Öffentliche Fernsprechstellen gelten auch als Feuermeldestellen.

§ 13

Grünordnungsmaßnahmen

- a.) Der nördlich angrenzende Bereich östlich des Urbansweges wird als Grünfläche zur Gennachau hinzugenommen. Diese Fläche wird künftig extensiv genutzt.
- b.) Die Auenwaldzone ist Uferstreifen der Gennach und wird der natürlichen Entwicklung ohne Nutzung überlassen. Als Abgrenzung der Gewerbefläche wird eine lockere Bepflanzung mit heimischen Gehölzen durchgeführt.
- c.) Die für private Schutzpflanzungen festgesetzten Flächen sind mit heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation in versetzten Reihen zu bepflanzen. Je angefangene 100 qm festgesetzte Pflanzfläche sind 2 Bäume 1.Ordnung, 3 Bäume 2.Ordnung und 40 Sträucher der unter Festsetzung 12 e genannten Art und Größe zu pflanzen.
- Auf dieser Fläche ist die Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie jede Art von Oberflächenversiegelung unzulässig.
Als Folge einer geänderten Grundstücksaufteilung kann eine Verschiebung der privaten Schutzgrünflächen an der seitlichen Grundstücksgrenze als Ausnahme zugelassen werden.
- d.) Die in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäume als Straßenbegleitgrün sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Geringfügige Abweichungen sind unter Einhaltung der Anzahl zulässig.
- e.) Für Art und Größe der zu pflanzenden Gehölze und Sträucher gelten folgende Festsetzungen:

- Bäume 1. Ordnung -
zulässige Arten

Fraxinus exelsior	- Esche
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Quercus robur	- Stieleiche
Tilia cordata	- Winterlinde (nicht auf Parkplätzen)

Für die Straßenbepflanzung ist je Straßenraum nur eine der o.g. Baumarten zu verwenden.

Pflanzgröße

Hochstämmige aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, Mindestumfang 18-20 cm.

- Bäume 2. Ordnung -
zulässige Arten

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Salix caprea	- Salweide

sowie alle Obstgehölze als Hochstamm

Pflanzgröße

Hochstämme bzw. Stammbüsche aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 16 - 18 cm.

Sträucher und Hecken

Salix caprea	- Salweide
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Eunoymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylostuem	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa i.S.	- Wildrose
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball

Pflanzgröße bei der Randeingrünung

Solitärsträucher 3 x verpflanzt, Mindesthöhe 100/150 cm

Pflanzgröße ansonsten

2 x verpflanzt. Mindesthöhe 60/100 cm

Schling- und Kletterpflanzen zulässige Arten:

Clematis i.S.	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Hydrengea petiolaris	- Klettenhortensie
Jasminium nudiflorum	- Jasmin
Lonicera caprifolium	- Heckenkirsche
Parthenocissus i.S.	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich

Pflanzgröße

Solitärpflanzen 3 x verpflanzt mit Ballen und 4 - 6 Trieben.
Mindesthöhe 60/100 cm.

- f.) Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.
- g.) Die vorhandenen und neu zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind auf Kosten des Grundeigentümers nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen unterliegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

In den Bauanträgen sind die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen in einem Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen und bis zur Schlußabnahme der Gebäude auszuführen.

§ 14

Werbeanlagen

Am Eingang der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet ist eine Übersichtstafel mit dem dort ansässigen Gewerbebetrieben zulässig.

Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen darf nicht höher als 4,50 m über dem Niveau der zugehörigen Erschließungsstraße liegen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figurlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 60 cm nicht überschreiten. Für Firmennamen dürfen nur auf die Wand aufgesetzte Einzelbuchstaben verwendet werden.

Bewegliche Werbeanlagen sowie blinkende Leuchtreklamen sind nicht zulässig.

§ 15

Oberflächenwasser

Gegenüber evtl. beabsichtigter Benutzung von oberflächennahem Grundwasser


- soweit in Jengen überhaupt vorhanden - zum Zwecke der Wärmege-
winnung bis 50 kj/s bestehen keine Bedenken. Tieferreichende Erd-
wärmesonden sind im Einzelfall zu prüfen, da eine Beeinträchtigung
tieferliegender Grundwasserstockwerke nicht auszuschließen ist.

§ 16

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Jengen, den 21. 03. 96


Gersten
Gemeinde Jengen