

B e g r ü n d u n g

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 14 gemäß § 30 Abs. 2 BauGB für das Gebiet
"Ortsteil Jengen" i. d. F. vom 21.10.1997

Entwurfsverfasser: Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu
Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf

I n h a l t s v e r z e i c h n i s

- 1. Geltungsbereich
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3. Lage und Bestand
- 4. Planung
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Ziele
 - 4.3 Bauliche Nutzung
 - 4.4 Städtebauliche Dichte
 - 4.5 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten
 - 4.6 Ausnahmeregelung für die Landwirtschaft
 - 4.7 Bauliche Gestaltung
 - 4.8 Abstandsflächen
 - 4.9 Bodenverkehr
- 5. Bodenordnende Maßnahmen
- 6. Abfallentsorgung
- 7. Immissionsschutz
- 8. Erschließung
- 9. Sonstige Hinweise
- 10. Karten
- 11. Verfahren

Anlage:

- 1. Übersichtsplan M 1 : 5 000
- 2. Luftbildausschnitt
- 3. Grünordnungs-/Bestandsplan verkleinert aus M 1 : 1 000

...

1. Geltungsbereich

1.1 Allgemeine Beschreibung

Das Plangebiet umfaßt den größten Teil des noch nicht durch Bebauungspläne erfaßten Bereich der Ortslage Jengen.

1.2 Das Gebiet umfaßt folgende Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke der Fl.-Nrn. 77/1 Gennach, 91/3, 101, 289, 2/2 Mühlenweg, 303, 6/2 Gennachweg, 16/1, 101/1, 97/4, 214 Dorfstraße, 215, 2/9 Kirchplatz, 2/7, 2/4 Weichter Weg, 2/12 Jakob-Heubrand-Straße, 97/2 Landsberger Weg, 97/1 Straße, 97 Straße, 97/5 Straße, 2/5 Kardinalstraße, 2/8, 2/10, 2/7, 90/1, 91/4, 91/5, 97/3, 97/4, 97/6, 2/3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 2/11, 2/13, 12, 6/3, 14, 15, 16, 19, 19/1, 20, 23, 24, 25/4, 26, 26/3, 27, 28, 28/2, 29, 30/2, 32, 33, 34, 34/1, 34/2, 35/4, 36, 37/3, 37/4, 38, 39, 40, 42, 43, 45, 46, 46/3, 46/4, 46/5, 46/6, 46/7, 46/9, 46/8, 47/1, 47/2, 49, 50, 51/2, 52, 53, 55, 56, 57, 59, 61, 61/2, 61/3, 61/4, 62, 63, 64, 64/2, 65, 65/1, 65/2, 66, 68, 68/1, 69, 70, 72, 75, 76, 76/2, 80, 83, 87, 88, 90, 91, 91/1, 92, 93, 94, 95, 98, 99, 101/2, 304/4, 382/11, 387/1 der Gemarkung Jengen.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Regionalplan/LEP

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern -LEP- (Anlage zu § 1 der Verordnung vom 3. Mai 1984, GVBl S. 121, berichtigt S. 337) und im Regionalplan der Region 16 (Allgäu), rechtsverbindlich seit 01.04.1997, dargestellt.

2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Jengen besitzt noch keinen Flächennutzungsplan.

Die Gemeinde hat die Aufstellung des Flächennutzungsplanes beschlossen und beauftragte die Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu mit der Planung. Eine erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde bereits 1984 durchgeführt.

Die Planbearbeitung des Flächennutzungsplanes wird nun wieder aufgegriffen, wobei die Landschaftsplanaussagen in den Entwurf des Flächennutzungsplanes integriert werden. Die Gemeinde ist allerdings auch derzeit dabei zu überlegen, einen eigenständigen Landschaftsplan in Auftrag zu geben. Die Entscheidung wird in der nächsten Zeit zu treffen sein. Der Planbereich der Ortslage wird in diesem Bereich im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt.

2.3 Bebauungsplan

Der Gemeinderat Jengen hat in seiner Sitzung am 14.11.1995 beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel dieser Bauleitplanung ist der Erhalt der dörflichen Struktur.

Da im wesentlichen der Bestand der alten Hofstellen erhalten und eine unkontrollierte Siedlungserweiterung verhindert werden soll, kann die gewollte, geordnete städtebauliche Entwicklung auch ohne vorherige Aufstellung des Flächennutzungsplanes erreicht werden (§ 8 Abs. 4 BauGB).

Ferner hat der Gemeinderat in der vorgenannten Sitzung auch eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch zur Sicherung dieses Planbereiches beschlossen und die Kreisplanungsstelle beim Landkreis Ostallgäu mit der Ausarbeitung beauftragt.

3. Lage und Bestand

Das Plangebiet ist ca. 16 ha groß.
Derzeit leben im Ortsteil Jengen rd. 850 Einwohner. Im Plangebiet werden 76 Anwesen gezählt, was bei 2,8 Einwohner pro Wohneinheit 212 Einwohner ergibt. Hieraus errechnet sich ein städtebaulicher Dichtewert von rd. 13 Einwohner pro Hektar.

Baudenkmäler

Die im Baugebiet vorhandenen Baudenkmale werden in der Planzeichnung vermerkt, und zwar:

- **Kath. Pfarrkirche St. Martin** unverputzter spätmittelalterlicher Backsteinbau, um 1500 errichtet (Fl.Nr. 40, 40 ½)
- **Kardinalstraße 3** Bauernhaus, Mitterstallbau mit Steildach, 1794 erbaut (Fl.Nr. 4)
- **Kardinalstraße 17** Ausleger, um 1750/60 (Fl.Nr. 25/4)
- **Steinkreuz** spätmittelalterlich, bei Haus-Nr. 79 (Fl.-Nr. 2/2)

4. Planung

4.1 Allgemeines

Der Ortskern ist heute noch von der Landwirtschaft geprägt, obgleich in den letzten Jahren die Anzahl der Vollerwerbsbetriebe stark zurückgegangen ist. Der als Anlage beigefügte Bestandsplan, in dem die Situation der Landwirtschaft dargestellt ist nach Vollerwerbsbetrieb, Nebenerwerbsbetrieb und Nutzungsänderung zu erwarten, kann insoweit nur eine Momentaufnahme darstellen. Nach der vor einigen Jahren schon durchgeführten Bestandsaufnahme haben sich bis heute wieder einige Veränderungen ergeben. Diese Umstrukturierung in der Landwirtschaft, der Fehlbestand an Wohnungen und vor allem der auf den Ortskern drückende externe Wohnungsbedarf führen zu einem zunehmenden Siedlungsdruck auf die Dorfmitte. Dabei können ohne die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen negative Auswirkungen auf die Dorfstruktur entstehen.

Um das traditionelle Allgäuer Ortsbild möglichst zu erhalten, sind im Bebauungsplan die Schaugiebel = Forderseite und Rückseiten der ortsbildprägenden Gebäude aufgenommen. Die Schaugiebel weisen symmetrisch angeordnete Fensterreihen auf und sind mit hellem Putz versehen. Die Rückwände sind geprägt durch eine senkrechte Holzlattenverschalung und haben asymmetrisch angeordnete Fenster. Diese das Ortsbild prägenden Strukturen sind so bestimmend, daß sie in den textlichen Festsetzungen aufgenommen sind.

Im Plangebiet soll eine ausgewogene Mischnutzung angestrebt bleiben, wobei durch die Strukturveränderungen in der Landwirtschaft tendenziell das Dorfgebiet in Mischgebiet oder auch Allgemeines Wohngebiet umzukippen droht. Dieser strukturelle Wandel soll nicht planlos bzw. nicht nur nach den Maßstäben des § 34 BauGB ablaufen, sondern er bedarf städtebaulicher Ordnung.

4.2 Ziele

Es werden zur Bewältigung des Problems folgende Ziele angestrebt:

1. Mischung der Nutzung im Sinne der Inhalte des § 5 BauNVO (Dorfgebiet) insbesondere zum Erhalt und zur Sicherung der Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft
2. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude
3. Sicherung wertvoller Grünbestände wie Bäume, Baumgruppen, Hecken und - wo notwendig - Planung neuer Grünbereiche dort, wo sie zur Gestaltung des Straßenraumes oder zur Vernetzung erforderlich sind
Sicherung innerörtlicher Freiflächen als hofnahe Weiden, Wiesen oder als öffentliche Grünflächen
4. Sicherung der städtebaulich dominanten Gebäudestrukturen
 - den Straßenraum prägende Stellung der Gebäude erhalten,
 - Festsetzung von Schaugiebeln,
 - Anwendung von Baulinien, Baugrenzen.

5. Grundsätzliche Sicherung und Erhalt des Baubestandes/Bestandsschutz

Soweit Ersatzbauten erforderlich werden, muß zunächst das den öffentlichen Straßenraum prägende Gebäude errichtet bzw. erhalten werden.

6. Festlegung unterschiedlicher Siedlungsdichten

Grundsätzlich sind die dem dörflichen Straßenraum zugewandten und diesen prägenden Siedlungsbereiche einer höheren Nutzungsdichte zuzuführen. Die rückwärtigen, teilweise einen zusammenhängenden Grünbereich bildenden Restgrundstücke sollen eine geringere Nutzungs-/Wohn-dichte beibehalten.

Ab einer bestimmten Größe der Freiflächen wird für die Berechnung der Bebaubarkeit der Restgrundstücke ein Grünflächenanteil prozentual abgezogen.

4.3 Bauliche Nutzung

- Grundsätzlich soll der Dorfgebietscharakter gemäß § 5 BauNVO erhalten bleiben.
- Für alle Hauptgebäude gilt:
Zwei Vollgeschoße als Höchstgrenze, ausbaubarer Dachraum kann zusätzlich genutzt werden.
- Die prägende Dachneigung sollte bei 35° bis 39° liegen.
- Kniestockhöhe über dem zweiten Vollgeschoß maximal 0,50 m.
- Alle Gebäude erhalten Satteldächer.
- Garagen

...

- * Stellplätze, Garagen nicht ausschließlich im Vorgartenbereich bzw. entlang der straßenseitigen Grünfläche,
Ausnahme: maximal 1/3 der straßenseitigen Grundstückslänge einschließlich Zufahrt;
- * soweit Grenzgaragen erforderlich oder sinnvoll sind, Regelung nach BayBauO Art. 7 Abs. 4, Satteldach, Dachneigung maximal 30 °;
- * bei straßenseitiger Orientierung der Garagen oder Tiefgaragenzufahrt mindestens 5 m hinter der Grundstücksgrenze;
- * Stellplätze und Zufahrten grundsätzlich in wassergebundener Decke;
- * pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze einzurichten.

4.4 Städtebauliche Dichte

Mit dem nachfolgend beschriebenen Berechnungsmodell werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes insgesamt 268 Wohneinheiten unterzubringen sein. Dies ergibt bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Einwohner pro Wohneinheit ca. 616 Einwohner. Diese Zahl ist nur dann erreichbar, sofern alle in dem Bebauungsplan angegebenen Möglichkeiten der dort festgelegten maximal nötigen Wohnungen auch tatsächlich errichtet werden. Der städtebauliche Dichtewert kann für die Zielplanung mit rd. 40 Einwohner pro Hektar bzw. 18 Wohneinheiten pro Hektar angegeben werden.

4.5 Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten

Hier sind in der Regel drei Zonen charakteristisch und bei der Verteilung der Anzahl der Wohneinheiten zu unterscheiden:

Althofstelle (A)

Restgrundstücke (R)

Baulücken (B)

Die bäuerlichen Hofstellen sind in der Regel gekennzeichnet durch größere Grundstücke, der Straße zugewandt bebaut mit Wohnhaus, Stall und Scheune, der eigentlichen Althofstelle (A) sowie den "Hinterliegergrundstücken", unbebaut oder nur mit Neben- und sonstigen Wirtschaftsgebäuden locker überstellt. Diese Restgrundstücke (R) weisen häufig eine wesentlich geringere Siedlungsdichte auf. Daneben sind bestehende Baulücken zu beobachten, die einen weiteren Verteilerschlüssel rechtfertigen. Für die Ermittlung der Verteilerschlüssel gelten folgende Regelungen:

- Begrenzung der Wohneinheiten pro Gebäude auf 6 WE;
- Grundsätzlich wird von maximal II Vollgeschoßen ausgegangen (z. B. für die Berechnung der Geschoßfläche/Kubatur).
- Bei der Berechnung der Kubaturen des Bestandes wird eine Wandhöhe von 6,30 m von Oberkante Fertigfußboden EG bis Anschnitt Dachhaut und eine Dachneigung von 35° zugrunde gelegt.
- Bei der Geschoßfläche werden zwei Vollgeschoße angenommen, erkennbare I-geschoßige Stall- und Nebengebäude nur mit einem Vollgeschoß gerechnet. Pro Wohneinheit werden 120 m² Geschoßfläche angenommen.

- Übersteigende Kubaturen bzw. Geschoßflächen sind einer gewerblichen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 4 bis 9 BauNVO zuzuführen.

4.5.1 Verteilerschlüssel bei den Althofstellen (A)

Hier bieten sich zwei Modelle an:

- a) Über die Rauminhalte des Bestandes und
- b) über die vorhandene Geschoßfläche/Grundfläche.

a) Rauminhalt

		maximal
0 m ³ bis unter	1 000 m ³	1 WE
1 001 m ³ bis	1 500 m ³	2 WE
1 501 m ³ bis	2 200 m ³	3 WE
2 201 m ³ bis	3 000 m ³	4 WE
3 001 m ³ bis	4 000 m ³	5 WE
4 001 m ³ bis	5 000 m ³	6 WE = Obergrenze

Der Gemeinderat entscheidet sich dafür, die Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten über die Grundfläche zu ermitteln. Die Tabelle a) Rauminhalt kann zusätzlich als Kontrolle dienen, wobei die größeren Bergehallen nicht herangezogen werden können, hieraus eine Wohnnutzung abzuleiten.

4.5.2 Grundstücksfläche im Bereich der Restgrundstücke (R)

		maximal
0 m ² bis	600 m ²	0 WE
601 m ² bis	900 m ²	1 WE
901 m ² bis	1 200 m ²	2 WE
1 201 m ² bis	1 800 m ²	3 WE
1 801 m ² bis	2 300 m ²	4 WE
2 301 m ² bis	2 900 m ²	5 WE
über	2 900 m ²	6 WE = Obergrenze

Grundfläche

Im Plangebiet Ortslage Jengen wird für die Althofstelle die Grundfläche der bestehenden Bebauung anhand der amtlichen Lagepläne ermittelt und durch 60 m² Grundfläche geteilt. Da grundsätzlich eine zweigeschoßige Bebauung vorgesehen ist, ergibt sich dadurch automatisch eine Geschoßfläche von 120 m² pro Wohneinheit bzw. die Anzahl der Wohneinheiten insgesamt. Soweit bei der neuen Nutzung das ausbaufähige Dachgeschoß einbezogen wird, ist die Geschoßfläche mitzurechnen und die verbleibende Restfläche gewerblich/Garagen zu nutzen.

Aufgrund städtebaulicher Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplan die Anzahl der Wohneinheiten in der Weise festgesetzt, daß teilweise mehrere Baukörper kleineren Umfanges errichtet werden müssen, wenn die dort maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten errichtet werden soll. Damit soll der straßenraumbezogene Althofbestand Priorität erhalten gegenüber einer zu massiven sogenannten Hinterlandbebauung.

4.5.3 Grundstücksgrößen im Bereich der Baulücken (B)

		maximal
0 m ² bis	550 m ²	0 WE
551 m ² bis	750 m ²	1 WE
751 m ² bis	1 200 m ²	2 WE
1 201 m ² bis	1 800 m ²	3 WE
1 801 m ² bis	2 400 m ²	4 WE
2 401 m ² bis	3 200 m ²	5 WE
über	3 200 m ²	6 WE = Obergrenze

Sofern keine Althofstelle vorliegt, ergibt sich die maximale Anzahl der Wohneinheiten unmittelbar aus Tabelle 4.5.3 = B.

4.5.4 Zusammenfassung

Die vorgenannten Festlegungen mit Tabellen erlauben eine Berechnung der maximal zulässigen Wohneinheiten. Als Einstieg wird die vorhandene überbaute Fläche der Althofstelle mit Wohngebäude und Teilen des Stalles/Scheune (siehe "Pollenlinie" im Bestand) zugrundegelegt. Grundsätzlich werden die eingeschößigen Nebengebäude nur zu 50 % berücksichtigt. Sie besitzen keinen Anspruch auf eine zweigeschößige Wohnbebauung. Die so ermittelte überbaute Grundfläche wird durch 60 m² (siehe Ziffer 4.4.1 b = Grundfläche) dividiert. Die auf- oder abgerundete Zahl = Wohneinheit wird in Beziehung gesetzt zur Grundstücksgröße.

Werden diese Grundstücksgrößen gemäß Tabelle R Ziffer 4.4.2 unterschritten, ist die zulässige Anzahl der Wohneinheiten entsprechend zu reduzieren. Bei Überschreitungen der zugehörigen Grundstücksgrößen entstehen Ansätze für eine Bebauung des Restgrundstückes.

Werden für die Bereiche der Althofstelle (A) und der Restgrundstücke (R) insgesamt sechs WE überschritten, ist die verbleibende Restfläche um 30 % zu reduzieren und dann von der verbleibenden Restfläche die maximale Anzahl der Wohneinheiten abzulesen. Dieser Flächenabzug sichert den für den Ortsteil aus der Bestandserhebung dokumentierten Grünflächenanteil, der von einer Bebauung freizuhalten ist. Der dörfliche Charakter wird unter anderem auch von diesem Grünflächenanteil bestimmt.

4.6 Ausnahmeregelung für die Landwirtschaft

Die im Bebauungsplan angegebenen überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt und dürfen nicht überschritten werden. Für praktizierende Landwirte wird hier eine Ausnahmeregelung vereinbart. Für diese das Dorfgebiet prägende Nutzung dürfen für Bauvorhaben wie Fahrhilfen, Betriebshallen, Ställe und dgl. die festgelegten Baugrenzen überschritten werden. Dies gilt auch für die Bereiche, die im Bebauungsplan als private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt sind. Diese Ausnahmeregelungen gelten ausdrücklich nicht für Vorhaben, die nur Wohnzwecken dienen und keinen Zusammenhang mit der Landwirtschaft haben.

4.7 Bauliche Gestaltung

Zur Einbindung der neuen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachform, Dachneigung, Dachfarbe, Firstrichtung und Dachüberstände fest.

Die Wandhöhen und Kniestockhöhen werden begrenzt. Für die Gestaltung der Dachaufbauten wie Gauben, Quergiebel und Wiederkehre gelten die Rahmenbedingungen der Skizzen der Textfestsetzungen. Diese Gestaltungsfestsetzungen finden ihre Rechtsgrundlage in § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 98 BayBO. Die Höhenlage der Gebäude bezogen auf Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß und Oberkante Straße in Höhe des Eingangsbereiches wird mit 34 cm angegeben, wobei das Gelände zum Haus bis auf 25 cm Sockelhöhe leicht anzuböschten ist.

4.8 Abstandsflächen

Bezüglich den durch den Altbestand erforderlich werdenden Abweichungen von den in Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO definierten Abstandsflächen wird Art. 7 Abs. 1 BayBO zur Anwendung gebracht, siehe auch § 3 Nr. 3 der Textfestsetzungen.

4.9 Bodenverkehr

Durch die beabsichtigte Änderung des Baugesetzbuches bestimmt jedoch die Gemeinde, daß für das Plangebiet die Zustimmung der Gemeinde für die Teilungsgenehmigung gem. § 19 ff. BauGB benötigt wird.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine geordnete und zweckmäßige Gestaltung bezüglich der Grundstückszuschnitte und Erschließung ist durch den Bestandsbereich gesichert. Eine Umlegung nach §§ 45 ff. oder grenzregelnde Maßnahmen nach §§ 80 ff. BauGB sind voraussichtlich nicht erforderlich.

6. Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den Entsorgungseinrichtungen des Landkreises entsorgt. Der nach Einführung der Biotonne erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung stehen wird. Für die Erfassung von Wertstoffen und Verpackungen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Jengen bzw. Eurishofen zur Verfügung.

7. Immissionsschutz

Die Immissionen der Staatsstraße St 2035 betragen in 10 m Entfernung von der Fahrbahnmitte etwa 55 dB(A) nachts. Der schalltechnische Orientierungswert für das Dorfgebiet mit 50 dB(A) wird somit erheblich überschritten.

Wegen dieser erhöhter Immissionswerte an der Staatsstraße St 2035 sind bei Bauvorhaben entlang der Staatsstraße die Ruheräume abgewandt zu orientieren.

Soweit bei der an die Staatsstraße angrenzenden Wohnbebauung nicht alle Ruheräume an der von der Schallquelle abgewandten Seite orientiert werden können, ist der Einbau von Schallschutzfenstern vorzusehen.

...

Die Rechtsgrundlagen ergeben sich aus der durch Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 03.08.1988, AllMBl S. 670, eingeführten schalltechnischen Orientierungswerte. Sie konkretisieren die Ziele des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung.

Der Abschleppdienst südlich des Möbelhauses verursacht am geplanten Mehrfamilienwohnhaus zur Nachtzeit auf Dauer erheblich belästigende Geräuschimmissionen. Daher müssen alle Ruheräume nach Osten und Süden orientiert werden. Ist dies nicht vollständig möglich, so müssen für die exponierten Ruheräume Schallschutzfenster und fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

Gegen auf Dauer erheblich belästigende Geräuschimmissionen hat der Nachbar einen Abwehranspruch (§ 24 BImSchG). Daher war die Aborientierung der Ruheräume zu fordern. Verbliebene exponierte Ruheräume sind so auszuführen, daß die maximal zulässigen Rauminnenpegel nicht überschritten werden. In Abhängigkeit von der Außenbeschallung wird die Schallschutzklasse festgelegt. Nachdem die Schallschutzfenster nur im geschlossenen Zustand wirksam sind, bedarf es der erwähnten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen.

8. Erschließung

8.1 Straßen

Das Baugebiet wird durch die vorhandenen Straßen und Wege erschlossen.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale gemeindliche Wasserversorgungsnetz. Der Anschluß ist derzeit gegeben bzw. wird bei Neubauten sofort möglich sein.

8.3 Abwasserbeseitigung/Oberflächenwasser

Das Plangebiet der Altortslage ist bereits an die Abwasserkanäle, die in die Kläranlage der Stadt Buchloe eingeleitet werden, angeschlossen. Soweit erforderlich sind jederzeit Ergänzungen möglich.

Anfallendes Oberflächenwasser ist aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich - soweit grundwasserunschädlich - auf dem Grundstück selbst zur Versickerung zu bringen.

Dies gilt auch für das Niederschlagswasser von Straßen und Wegen, soweit es Bebauung, Untergrundverhältnisse und Straßenkörper zulassen, ungehindert über die Fahrbahnränder abzufließen.

8.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluß an das Versorgungsnetz.

Die künftigen Neubauten werden über Erdkabel versorgt.

...

Im Leitungsschutzstreifen besteht bezüglich der geforderten Sicherheitsabstände (lt. DIN VDE) ferner eine Beschränkung der Aufwuchshöhe von Büschen und Bäumen. Sollten Großbäume in unmittelbarer Nähe des Streifens geplant werden, sind die Pflanzstandorte so zu wählen, daß auch die künftigen Seitentriebe nicht in die genannte Zone ragen.

Sofern über Bauplätze 230/400-V-Freileitungen führen, werden die selben zu gegebener Zeit so verlegt, daß eine ungehinderte Bebauung möglich ist.

8.5 Erschließungsträger

Die Gemeinde Jengen führt, soweit noch erforderlich, die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen örtlichen Satzung umgelegt.

9. Sonstige Hinweise

9.1 Denkmalpflege

Im Plangebiet ist mit Fundstellen zu rechnen, wobei vor allem in den noch nicht überbauten Gärten und Hinterhöfen Reste eventueller mittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bebauung im Boden ungestört erhalten sind. Durch Bodeneingriffe und Baumaßnahmen können für die Geschichte des Ortes wertvolle Quellen undokumentiert zerstört werden. Soweit bei vorgesehenen Baumaßnahmen (Neubauten, Umbauten und dgl.) verdächtige Funde auftauchen, ist die Untere Denkmalbehörde sofort zu verständigen.

Im Planungsgebiet liegt folgendes Bodendenkmal:

Erstes frühmittelalterliches Reihengräberfeld (7930/0044)
100 m sö der Kirche von Jengen, s des Weichter Weges und w der Jakob-Neubrand-Straße.
Gemarkung Jengen: Fl.Nrn. 42, 43, 45, 279. SW 7-28.

Da mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, die unter Denkmalschutz stehen, muß für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Insbesondere bei Baugenehmigungsverfahren um die Gebäude Kardinalstraße 3 und 17 sowie zwischen Kirche und Pfarrhof ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, München, zu hören.

9.2 Erdwärmeanlagen

Zum Zwecke der Wärmegewinnung bis 50 kJ/s wird beabsichtigt, oberflächennahes Grundwasser zu nutzen.

9.3 Gewässer II, Gennach

Die Gennach ist im Ort Jengen weitestgehend hochwasserfrei ausgebaut. In Teilbereichen ist jedoch nicht auszuschließen, daß bei abfließen eines größeren Hochwassers die bachnahen Flächen überflutet werden. Bei Neu-

bzw. Umbauten bestehender Anwesen an der Gennach sollte ein mindestens 5,00 m breiter Uferschutzstreifen freigehalten werden.

9.4 Regenwassernutzungsanlagen (RWNA)

Die Gemeinde Jengen empfiehlt, das anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser im Garten zu benutzen. Soweit der einzelne Bauwerber die Einrichtung einer Regenwassernutzungsanlage (RWNA) zur WC-Spülung vorsieht, wird vorsorglich auf folgende Punkte hingewiesen, die zu beachten sind:

- a) Nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen (RWNA) verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind - soweit sie nicht erdverlegt sind - farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- b) Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muß über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, daß es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasser-Installation - ist zu beachten.
- c) Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- d) Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungs- oder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift "Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen", anzubringen.

10. Karten

Das zur Verfügung stehende Kartenblatt entspricht der Neuvermessung des Vermessungsamtes Marktoberdorf. Es wurden folgende Kartenblätter verwendet: SW VIII-27-11, -16, -17 und -21

11. Verfahren

- | | |
|---|------------|
| - Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes
Nr. 14 "Ortsteil Jengen" gemäß § 30 Abs. 2 BauGB | 14.11.1995 |
| - Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB | 11.04.1997 |
| - Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB | 15.04.1997 |
| - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Termin 14.04.1997 | 10.03.1997 |

...

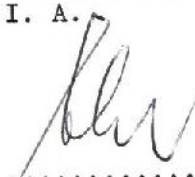
- Behandlung der eingegangenen Bedenken und Anregungen sowie Billigungsbeschuß 18.06.1997
- Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.1997 bis 01.10.1997 21.08.1997
- Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange der vorgenannten Auslegung 28.08.1997
- Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen sowie Anregungen und Bedenken privater Personen, mit Beschluß 21.10.1997
- Satzungsbeschuß 21.10.1997

Jengen, den 21.10.1997
GEMEINDE JENGEN




.....
(Rogg, Erster Bürgermeister)

Marktoberdorf, den 21.10.1997
Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu
I. A.


.....
(Abt)