

Die Gemeinde Jengen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2081), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. 50-610-7/2 nach ordnungsgemäßer Durchführung des Genehmigungsverfahrens beim Landkreis Ostallgäu den Bebauungsplan Nr. 14 für das Gebiet im Ortsbereich "Ortsteil Jengen" bestehend aus Planzeichnung und Textfestsetzungen einschließlich der Begründung in der Fassung vom 21.10.1997 als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Diese besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) i. d. F. vom 21.10.1997 und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 21.10.1997. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 21.10.1997 beigelegt.

§ 2

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als Dorfgebiet im Sinne des § 5 BauNVO.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten im Sinne von § 5 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
3. Die Größe der Einzelhandelsbetriebe wird auf max. 700 m² netto Verkaufsfläche begrenzt.
4. Grundsätzlich gilt für die Beurteilung der Baumaßnahme § 34 BauGB. Im übrigen wird die bauliche Nutzung bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen/Baulinien sowie durch die nachfolgenden Bezugsgrößen
 - Grundstücksfläche
 - überbaute Grundfläche und
 - festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten in der Planzeichnung.
5. Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten, § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB
- 5.1 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten in Gebäuden für den Bereich der Althofstellen (A), für das Restgrundstück (R) sowie der freien Parzellen/Wohnhausbestand (B) festgesetzt.

...

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich wird wie folgt beschränkt:

5.2 Bereich Althofstelle (A)

Bei Umbau, Anbau, Ersatzbau von ehemals landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen, sog. Althofstellen (A) wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude, bezogen auf das jeweilige Flurstück auf max. 6 WE bzw. den für A in der Planzeichnung festgesetzten Wert (incl. Dachgeschoßausbau) beschränkt. Als Althofstelle gilt der in der Planzeichnung festgelegte Bereich A.

Die zulässigen WE für A sind für Wohn- und Wirtschaftsgebäude insgesamt festgesetzt. Untergeordnete Anbauten, wie Schuppen, Garagen, Milchammer, Silos, Remisen, Holzlegen, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptmasse der Hof- und Wirtschaftsstelle und besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.

5.3 Bereich Restgrundstück (R)

- a) In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auf dem Restgrundstück dürfen insgesamt nicht mehr als die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.
- b) Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück können ganz oder teilweise auch im Bereich der Althofstelle (A) errichtet werden. Dieser Anteil verringert die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf dem Restgrundstück entsprechend; die max. Anzahl der WE im Bereich A darf insgesamt 6 WE nicht übersteigen.

Übersteigende Kubaturen bzw. Geschoßflächen können für die jeweiligen Bereiche A, R und B einer sonstigen Nutzung gemäß § 5 Abs. 2 Nrn. 1, 4 bis 9 BauNVO zugeführt werden.

5.4 Bereich sonstiger Parzelle (B)

In allen vorhandenen oder zu errichtenden Gebäuden auch sonstigen Parzellen (B) dürfen insgesamt nicht mehr als die in der Planzeichnung festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.

5.5 Grundsätzlich gilt Bestandsschutz.

6. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

6.1 Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.

6.2 Es sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig bzw. es gilt Bestandsschutz.

6.3 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Hauptfirstrichtung festgesetzt. Für Quergiebel, Wiederkehre und Gauben darf deren Nebenfirst von der Hauptfirstrichtung abweichen. Im Dachraum über dem zweiten Obergeschoß ist lediglich auf einer Dach-/Gebäudeseite nur maximal ein Quergiebel bzw. Wiederkehr zulässig. Darüber hinaus zur ordnungsgemäßen Belichtung erforderliche Dachgauben/Liegefenster sind untergeordnet und zurückhaltend zu gestalten, s. nachfolgende Rahmenbedingungen.

6.4 An den in der Planzeichnung festgesetzten Baulinien ist mit dem Hauptbaukörper anzubauen. Für notwendige betriebliche Erweiterungen praktizierender Landwirte können die Baugrenzen überschritten bzw. auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

...

- 6.5 Die Baulinien der Schaugiebel, soweit der Baubestand unmittelbar hinter der Straßenbegrenzungslinie liegt, kann bei einem Ersatzbau bis zu 2,00 m verlassen werden.
7. Größe der Baugrundstücke, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
Baugrundstücke müssen mindestens 600 m², für Doppelhaushälften mindestens 400 m² groß sein.
8. Flächen für Garagen und Nebengebäude, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
- 8.1 Stellplätze, Garagen und dgl. sind nicht ausschließlich im Vorgartenbereich bzw. entlang der straßenseitigen Grünfläche zu errichten. Sie dürfen max. 1/3 der straßenseitigen Grundstückslänge für die vorgenannten Einrichtungen benutzt werden.
- 8.2 Soweit Grenzgaragen erforderlich oder sinnvoll sind, gilt die Regelung nach Art. 7 Abs. 4 der BayBauO, wobei die Dachneigung der Satteldächer auf 35° bis 39° bzw. der des Hauptdaches begrenzt wird.
- 8.3 Bei straßenseitiger Orientierung der Garagen ist von der straßenseitigen Grundstücksgrenze mindestens 5,0 m Abstand einzuhalten.
- 8.4 Stellplätze und Zufahrten sind grundsätzlich in wassergebundener Decke auszuführen.
- 8.5 Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.
- 8.6 Für den Nachweis der Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten dürfen nur insgesamt 50 % der Grundstücksfreiflächen in Anspruch genommen werden.

§ 3

Sonstige Festsetzungen (F) und Hinweise (H)

1. Die Beurteilung der Einzelvorhaben richtet sich im übrigen nach § 34 BauGB. (H)
2. Sonstige gesetzliche Bauvorschriften dürfen dem Bauvorhaben nicht entgegenstehen (Abstandsflächen, Brandschutz, Immissionsschutz, Naturschutz, Denkmalschutz, Leitungsrechte usw.). (H)
3. Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten Art. 6 und 7 BayBO. Sofern bei der Bemessung der Abstandsflächen sich geringere Abstände als nach Art. 6 BayBO ergeben, werden diese gem. Art. 7 BayBO festgesetzt. (F)
4. Das Baugrundstück muß in ausreichender Breite an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen. Die öffentliche Verkehrsfläche muß die für die Erschließung notwendige Breite aufweisen. (F)
5. Die von den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. (H)

6. Die Lärmschutzmaßnahmen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt. Nähere Hinweise sind der Begründung zu entnehmen. Konkrete Anforderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abzustimmen. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer; siehe auch Ziffer 7 der Begründung. (H)
7. Grundsätzlich gilt zweigeschoßige Bebauung mit zwei Vollgeschoßen und einer Traufhöhe von max. 6,30 m. (F)
8. Schaugiebel

Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern besteht. Die Giebel sind vollständig zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis halbe Giebelbreite zulässig. (F)
9. Rückseite der Häuser

Dort, wo im Bebauungsplan Rückseiten (Symbol HV = Holzplatten-Verschalung) festgesetzt sind, müssen sie im gestalterischen Gegensatz zum "Schaugiebel" ihre Rückseite überwiegend in Holzverschalung mit einem geschlossenen Charakter und asymmetrischer Fensteranordnung darstellen. (F)
10. Denkmalpflege

Die in der Begründung unter der Ziffer 9.1 dargestellten Hinweise zur Denkmalpflege sind zu beachten. (H)
11. Naturschutz und Landschaftspflege

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf zu achten, daß der vorhandene erhaltenswerte Baumbestand, das sind vor allem heimische Laubbäume und Hecken, erhalten bleibt und während der Baumaßnahme sachgemäß geschützt wird. Bei unabweisbarem Abgang ist entsprechender Ersatz zu schaffen. Auf den der Begründung beigefügten Grünbestandsplan wird verwiesen. (H)
12. Teilungsgenehmigung

Aufgrund des § 19 BauGB vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), § 4 a Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen (ZustVBau) vom 03.01.1998 (GVBl S. 2) i. V. m. Art. 23 GO i. d. F. vom 26.07.1997 (GVBl S. 344, BayRS 2020-1-1-I) bestimmt die Gemeinde Jengen, daß die Teilung eines Grundstücks im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ihrer Wirksamkeit der Genehmigung bedarf. Diese Bestimmung (§ 3 Ziffer 12 dieser Satzung) tritt mit Ablauf des 31.12.2000 außer Kraft. (F)

...

§ 4
Inkrafttreten

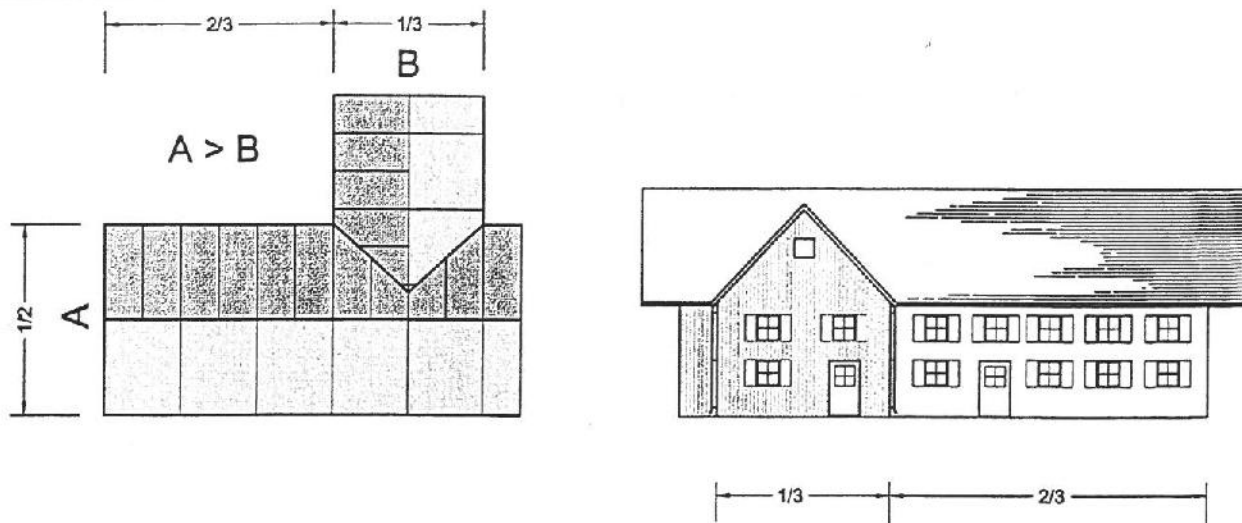
Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Jengen, 21.10.1997

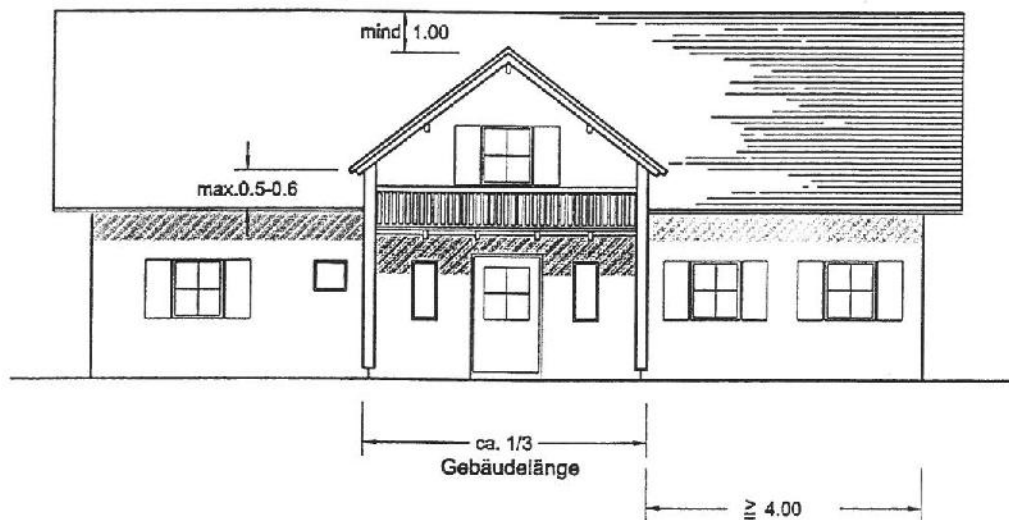
A handwritten signature in black ink is written over a blue circular official seal. The seal features the coat of arms of the municipality of Jengen, Bavaria, and contains the text "BAWARIEN" at the top and "GENGEN" at the bottom.

(Rogg, Erster Bürgermeister)

Widerkehr

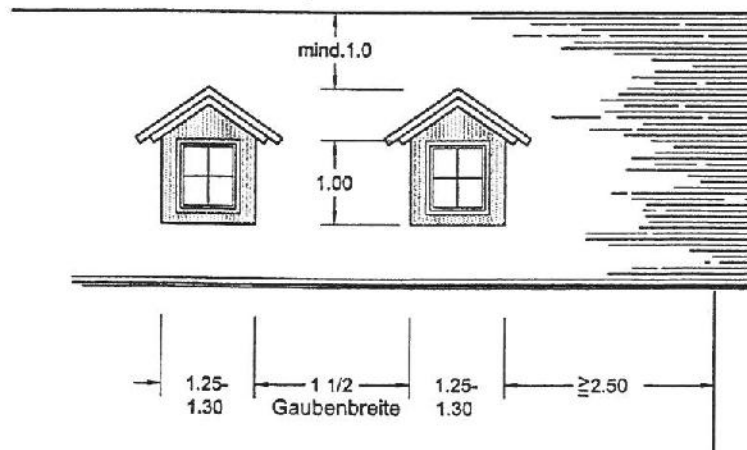


Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

Regeldachneigung 35°
 unter 28° keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$

