

Planbezeichnung:

GEMEINDE JENGEN



**1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet „Landsberger Weg“**

umfassend die Fl.Nrn. 215/1, 215/3, 217/2, 218/1, 218/2 sowie
Teilflächen der Fl.Nrn. 215, 215/2, 217 und 218
Gemarkung Jengen

Planfertiger:

stadtundland
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@silkedrexler.de
www.silkedrexler.de

Fassung vom: 23.03.2015
Geändert am: 21.09.2015
Satzungsfassung: 18.01.2016

Die Gemeinde


Jengen

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO -, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und dem Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - diese Bebauungsplanänderung als




Satzung :

A. FESTSETZUNGEN


1. Geltungsbereich

- a)  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- b) Dieser Änderungsplan ersetzt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Landsberger Weg“ i.d.Fassung vom 16.05.2000, öffentlich bekannt gemacht am 08.09.2000.

2. Art der baulichen Nutzung




- a) Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig.
- b) Das mit  bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 5 BauNVO als **Dorfgebiet** festgesetzt.
- c) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Im Bereich der östlichen Entwässerungsmulde, des anschließenden Entwässerungswalls sowie des privaten Grünstreifens dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden.
- d)  Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Art der Nutzung

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,30 höchstzulässige Grundflächenzahl
- b) II höchstzulässig zwei Vollgeschosse
- FH 7,50 höchstzulässige Firsthöhe in Metern, z.B. 7,50 m
-  640,00 Höhenkote in Metern über Normal Null; z.B. 640,00 m über NN

Diese jedem Baugrundstück zugeordnete Höhenkote dient als Bezugshöhe zur Bestimmung der festgesetzten Firsthöhe und bezieht sich auf die Oberkante der Fertigdecke des Erdgeschossfußbodens (OKFFB EG).

4. Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- a) Für das mit  gekennzeichnete Baugebiet werden als Mindestgrundstücksgröße der Baugrundstücke 500 m² festgesetzt. Baugrundstücke von Doppelhaushälften müssen mindestens 350 m² aufweisen.
- b) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.
- c)  Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
-  Im Baugebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

d)  Baugrenze

Entlang von bestehenden Gebäudefronten gezeichnete unvermaßte Baugrenzen sind in ihrer Lage durch die Außenfronten dieser Gebäude festgesetzt.
Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

5. Bauliche Gestaltung


- a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 45° zulässig.
Garagen dürfen mit Flachdächern errichtet werden. Diese sind zu begrünen.
Garagen mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze dürfen mit einer maximalen Dachneigung von 20° errichtet werden.
Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen müssen diese eine einheitliche Dachneigung sowie Dacheindeckung und einen durchlaufenden First aufweisen.
- b) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen nur in einem Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang errichtet werden und maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen.
- c) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und -pfannen in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
- d) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- e) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sowie Kunststoff-Fassaden sind unzulässig.
- f) Neue Einfriedungen an Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten, sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.
Als Schutz vor Niederschlagswasser ist an der östlichen Grundstücksgrenze von Baugrundstück 16 der Einbau von Hochborden zulässig.
Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holz- und Metallzäune zulässig, Mauern oder Gabionenwände dürfen nicht errichtet werden.
- g) Abgrabungen und Aufschüttungen sind in der Summe nur bis maximal 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen und offene Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.

 Fläche für offene Stellplätze bzw. Garagen

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Jengen vom 26.03.2015 maßgeblich.

- b) Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrassen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o.ä.).

8. Grünordnung

- a)  Privater Grünstreifen

- b) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung gemäß Festsetzungsliste 8.c) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

Nadelgehölze und Thujen als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind nicht zulässig.

Die Ostseite des Entwässerungswalls (2,0 m) sowie die daran anschließende Entwässerungsmulde (2,0 m bzw. 3,0 m) ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung durch Bäume und Sträucher freizuhalten.

Der Bereich des privaten Grünstreifens ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

- c) Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

- zulässige Arten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche *
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde *
Ulmus carpinifolia	Feldulme

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

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

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

- d)  naturnahe Entwässerungsmulde mit Grasbewuchs

- e)  naturnaher Erdwall mit Grasbewuchs
(Herstellung durch Gemeinde auf Privatgrund)

9. Klima- / Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Photovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

10. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Erforderliche Ausgleichsflächen:

Nettobauland $10.070 \text{ m}^2 \times 0,30 = 3.021 \text{ m}^2$ plus
öffentliche Verkehrsfläche $2.245 \text{ m}^2 \times 0,30 = 674 \text{ m}^2$ in der Summe 3.695 m^2

Auf den Flur-Nrn. 147 und 148 in der Gemeinde Jengen, Gemarkung Beckstetten werden 437 m^2 zum Ausgleich des Eingriffs nachgewiesen.

Entwicklungsziel: Extensives Grünland mit Feldhecke, Feldgehölzen und Rohbodenstandorten

Auf Flur-Nr. 252 in der Gemeinde Jengen, Gemarkung Jengen werden 3.258 m^2 zum Ausgleich des Eingriffs nachgewiesen.

Entwicklungsziel: Extensives Feuchtgrünland mit Heckenpflanzungen und evtl. Öffnung des verrohrten Bachlaufs mit Aufweitung und Modellierung der Uferbereiche

11. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

12. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 12,00 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

218/1



Flurstücksnummer; z.B. 218/1

bestehende Grundstücksgrenze



vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



bestehendes Nebengebäude



offene Überdachung



vorgeschlagene Bebauung



vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung

3. Verkehrsflächen



vorgeschlagenen Höhenkote der Fahrbahnmitte in Metern über Normal Null; z.B. 639,50 m üNN

4. Grünordnung

- a)  vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume gemäß Artenliste unter Festsetzung A.8.c)

Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.

- b) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen von Bäumen sind eine Periode nach Rechtskraft des Bebauungsplans abzuschliessen.

- c)  Baumbestand

5. Bodenschutz

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

6. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Jengen angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerungssatzung - EWS der Gemeinde Jengen vom 13.10.1995 ist zu beachten.
- b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.
- c) Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu bevorzugen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern. Es sind die DWA-Richtlinien M 153 und A 138 zu beachten bzw. die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bei Flächen unter 1000 m². Punktuelle Versickerung von Niederschlagswasser ist soweit als möglich zu vermeiden. Keller sind als „weiße Wannen“ (dicht bis Oberkante Lichtschächte) auszuführen.
- d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Ostallgäu zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

7. Energieversorgung / Klimaschutz



Standort bestehende Trafostation

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zur Bewässerung der Freiflächen zu sammeln (Zisterne) und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

8. Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

9. Denkmalschutz

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG unverzüglich anzuzeigen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

10. Bauvollzug

Bei den Baugrundstücken Nr. 1 bis 5 ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, worin die Ortsrandeingrünung ersichtlich ist. Im Bereich des grasbewachsenen Erdwalls dürfen keine Abgrabungen vorgenommen werden.

Jengen, den ^{28. JAN. 2016}


.....
(1. Bürgermeister)



Utting, den ^{19.01.2016}


.....
(Planfertiger)

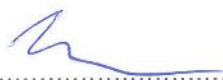


VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Jengen hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.11.2014 die Aufstellung einer 1. Änderung des Bebauungsplans für das Gebiet „Landsberger Weg“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 23.03.2015 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 27.05.2015 mit 15.06.2015 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.05.2015 mit 29.06.2015 beteiligt.
3. Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung in der Fassung vom 21.09.2015 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.11.2015 mit 22.12.2015 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2015 mit 21.12.2015 beteiligt.
4. Die Gemeinde Jengen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2016 den Änderungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2016 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.




Jengen, den **28. JAN. 2016**

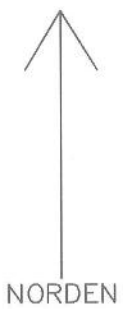

.....
(1. Bürgermeister)

5. Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am **06. FEB. 2016** ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab **10. FEB. 2016** auf Dauer im Rathaus Jengen, Kirchplatz 7 eingesehen werden.



Jengen, den **10. FEB. 2016**


.....
(1. Bürgermeister)



GEMEINDE JENZEN

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet „Landsberger Weg“

Übersicht M = 1 : 5 000