

Die Gemeinde Jengen erlässt aufgrund §§ 1, 2 Abs. 1 und den §§ 8,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der geltenden Fassung, der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als

SATZUNG

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des Bebauungsplanes „Mühläcker“ gilt die von Roland Niedermeier Dipl.-Ing. (FH), Augsburg, Strasse 1, 87600 Kaufbeuren ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 14. März 2005, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- (2) Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Zahlen der Vollgeschosse, der Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
- (3) Baugrundstücke für freistehende Einzelhäuser müssen eine Mindestgröße von 450 m², für Doppelhäuser je Haushälfte mindestens 300 m² aufweisen.

§ 3 Bauweise und Baugrenzen

- (1) Es gilt die offene Bauweise
- (2) Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien sind die Abstandsflächen entsprechend der Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten

§ 4 Gestaltung der Gebäude

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer mit einer Neigung von 24°-30° zulässig.
- (2) Die im Bebauungsplan festgesetzte Firstrichtung ist einzuhalten.
In Grundstücken mit zwei eingezeichneten Firstrichtungen kann die Hauptfirstrichtung gewählt werden..
- (3) Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Baukörpers auszubilden.
Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in roter, oder rotbrauner Farbe zu verwenden.
- (4) Die OK des FFB Erdgeschoss darf höchstens 0,30 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand liegen.
- (5) Höchstzulässige Wandhöhe 4,50 m. Die traufseitigen Wandhöhen sind von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zum Schnitt zwischen äußerer Wandflucht und Dachoberkante zu messen.
- (6) Höchstzulässige Firsthöhe 7,50 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.
- (7) Nebenfirste und Dachgauben sind zulässig.
Die Summe der Gaubenbreiten darf nicht länger wie 1/3 der betreffenden Trauflänge sein.
Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube muss mindestens 1,25 betragen.
Sie müssen die gleiche Neigung wie das Hauptdach aufweisen. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- (8) Die Außenflächen der Gebäude sind als Verputzflächen mit hellem Anstrich oder in Holz auszuführen. Holzhäuser sind zulässig.

§ 5 Flächen für Garagen und Nebengebäude

- (1) Es sind mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu errichten.
- (2) Alle Garagen und Nebengebäude sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Garagen sind mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten. Sie müssen nicht an der Baulinie errichtet werden.
- (3) Offene Stellplätze dürfen auch direkt an die Straßenbegrenzungslinie angrenzend bis zu einer Breite von 2,75 errichtet werden.
- (4) Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern in der gleichen Dachneigung wie das Hauptgebäude auszuführen.
- (5) Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden.
- (6) Die Wandhöhe darf bei Garagen und Nebengebäuden 3,00 m nicht überschreiten.

§ 6 Freiflächengestaltung

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmass ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- (2) Einfriedungen an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dürfen nur als senkrechte oder waagrechte Holzlattenzäune mit max. 1,00 m Höhe errichtet werden.

Im Bereich der Grundstückszufahrten ist auf Einfriedungen zu verzichten.

Zwischen den Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune bis 1,00 m Höhe mit dichter Hinterpflanzung zulässig.

Sockel an Einfriedungen sind nicht zulässig. Der Abstand Zaununterkante zur fertigen Geländeoberkante muss mindestens 15 cm betragen.

- (3) In den privaten Grundstücken ist für Stellplätze, Zufahrten und Wege eine Ausführung in Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) oder wassergebundenen Decken zwingend. Asphalt- und durchgehende Betonbeläge sind nicht zulässig.

§ 7 Grünflächen

- (1) Auf jedem Grundstück ist entlang der Strasse mindestens 1 einheimischer Laubbaum laut Pflanzliste zu pflanzen.
- (2) Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen – soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden – sind nach Art. 5 Abs. BayBO als Grünfläche zu nutzen und bepflanzen.
- (3) Für die Bepflanzung der mit Pflanzgebot belegten Flächen als auch der sonstigen privaten und öffentlichen Grünflächen sind heimische Gehölze und Sträucher zu verwenden, wie:

Bäume I. Ordnung (Wohngebietseingang):

Sommerlinde
Winterlinde
Esche

Sträucher:

Kornelkirsche
Haselnuss
Schlehe
Kreuzdorn
Holunder
Liguster

Strassenbegleitbäume:

Birne
Eberesche
Feldahorn

Südlicher und westlicher Ortsrand:

Bewährte, einheimische hochstämmige Obstbaumsorten

- (4) Die Strassenbegleitbäume sollen in einem Abstand von ca. 12m entlang der öffentlichen gepflanzt werden, wobei darauf zu achten ist, das ein Mindestwurzelstandraum von 2,50m mal 2,50m gewährleistet ist.
- (5) Koniferenhecken sind nicht zulässig.
- (6) Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigner im Wuchs zu fördern, zu pflegen, vor Zerstörung zu schützen und bei Ausfall zu ersetzen.
Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigstellung durchzuführen.

§ 8 Hinweise

- (1) Die Bauvorhaben sind vor Bezug an die öffentliche Wasserversorgung und die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach- und Verkehrsflächen, sollte auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden. Hierbei sind die modernen Konzepte für Ableitung, Speicherung und Versickerung des Regenwassers zu beachten.
- (2) Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- (3) Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach fachlicher Praxis durchgeführt wird.
- (3) Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss des Baugesuches einzutragen. Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigbodens, die Wand- und Firsthöhe sind als Koten über Normal Null im Gebäudeschnitt und den Ansichten des Baugesuches einzutragen.
- (4) Hohe Grundwasserstände sind im Baugebiet nicht auszuschließen, entsprechende Vorkehrungen sind vom Bauherrn zu treffen.

§ 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft

Jengen, den 15. MRZ. 2005



[Handwritten signature]

Hauck
1. Bürgermeister