

## **Begründung für den Bebauungsplan „Bürgermeister-Lederle-Weg“ der Gemeinde Jengen**



### **A) Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich umfasst ganz oder teilweise die Grundstücke der Gemarkung Jengen

Fl.Nr. 217, 230, 275, eine Teilfläche von Fl.Nr. 282/2

sowie eine Teilfläche des Bürgermeister-Lederle-Weges Fl.Nr. 284.

Er weist somit eine Größe von 13.082 m<sup>2</sup> auf.

### **B) Veranlassung**

Der Gemeinderat Jengen hat in seiner Sitzung vom 16.04.2007 die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der Baulandausweisung will die Gemeinde Jengen neuen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen und damit den Bestand ihrer gemeindlichen Einrichtungen (Kindergärten, Schule etc.) sichern.

Um auf der landwirtschaftlichen Hofstelle Fl.Nr. 230 auch in Zukunft eine Tierhaltung zu ermöglichen, wird der nördliche Teil des Baugebietes als Dorfgebiet ausgewiesen.

### **C) Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der überplante Bereich entspricht nicht den Darstellungen des genehmigten Planes des Flächennutzungsplanes. Der Bebauungsplan steht jedoch der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde nicht entgegen und ist städtebaulich als Ortsabrundung gewünscht.

Der Geltungsbereich wird, gemäß den angrenzenden Darstellungen im Flächennutzungsplan im Norden als Dorfgebiet (MD) und im Süden als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Dies entspricht der gewünschten und zu erwartenden Nutzung.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit entsprechend als M (gemischte Fläche) und W (Wohnbaufläche) geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplanes).

### **D) Lage, Größe und Struktur des Baugebietes**

Das Baugebiet liegt östlich der Staatsstraße 2035 am Ortsrand von Jengen.

Im Westen befindet sich der Ortskern von Jengen. Im Norden, Süden und Osten wird der Geltungsbereich durch landwirtschaftlich genutzte Flächen beschränkt.

Auch das Baugebiet selbst besteht zum größten Teil aus landwirtschaftlichem Grünland. Nördlich des Bürgermeister-Lederle-Weges befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Jengen liegt ca. 5 km von Buchloe entfernt.

In Buchloe befindet sich ein wichtiger überregionaler Bahnhof mit Verbindungen nach München, Augsburg, Memmingen und Füssen.

Entfernungen:

München	ca. 70 km
Augsburg	ca. 45 km
Memmingen	ca. 50 km
Ulm, Neu/Ulm	ca. 90 km
Mindelheim	ca. 20 km

Verwaltungsraum:

Land Bayern  
Regierungsbezirk Schwaben  
Landkreis Ostallgäu  
Verwaltungsgemeinschaft Buchloe

Die Gesamtfläche des geplanten Bereichs beträgt ca. 13.082 m<sup>2</sup>.

Bevölkerungsstruktur:

Die Gemeinde Jengen war in ihrem Ursprung ein von der Landwirtschaft geprägter Ort. Der Rückzug der Landwirtschaft, die günstige Verkehrslage an der übergeordneten Entwicklungsachse München – Lindau verändern den Ort von einer ursprünglich bäuerlich geprägten Gemeinde zu einer zum wohnen tendierenden Ansiedlung, wobei durchaus landwirtschaftliche Vollerwerbs- und Handwerksbetriebe vorhanden sind.

## **E) Situation / Immission**

Verkehrssituation:

Das zu beplanende Grundstück wird über den Bürgermeister-Lederle-Weg erschlossen. Das Verkehrsaufkommen des Bürgermeister-Lederle-Weges ist als sehr gering zu bewerten.

Immission:

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und Betriebsstätten können ortsübliche Emissionen ausgehen, die zu dulden sind.

Erhebliche Lärmemissionen der Staatsstraße 2035 sind nicht zu erwarten, da die östlich der Kardinalstraße vorhandene Bebauung als Pufferzone dient. Lediglich für die beiden am südwestlichen Rand gelegenen Baugrundstücke sind aus Vorsorgegründen Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

## **F) Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ist keine Umlegung erforderlich.

## **G) Städtebauliche und landschaftsplanerische Leitgedanken – Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung**

Die günstige Lage des Geltungsbereichs führt zur Ausweisung des Baugebietes.

Die Nutzung von Sonnenkollektoren und Photovoltaik sind aufgrund der Situierung der Gebäude optimal möglich.

Die Gestaltung der privaten Grünflächen soll naturnah erfolgen.  
Im Süden und Westen des Planbereichs erfolgt die Ortsrandeingrünung durch zehn Einzelbäume (als Hochstämme) sowie einen Grünstreifen.  
Drei weitere Bäume sind im Nordwesten des Geltungsbereichs vorgesehen.  
Südlich des Bürgermeister-Lederle-Weges sind zwei öffentliche Grünflächen geplant.

## **H) Erschließung**

Die Verkehrserschließung des neu zu bebauenden Bereichs erfolgt von der Kardinalstraße (Staatsstraße 2035) über den Bürgermeister-Lederle-Weg.

## **I) Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Abwasser, Löschwasser) ist durch vorhandene bzw. geplante Leitungen gewährleistet.

Das Baugebiet wird an das Wasserversorgungsnetz „Gennach-Hühnerbach-Gruppe“ angeschlossen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die gemeindliche Kanalisation bis zur Kläranlage Buchloe.

Das Regenwasser versickert so weit wie möglich vor Ort.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg (LEW).

Die Müllentsorgung ist gesichert.

## **J) Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Nach § 2a BauGB ist im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bauleitplanung der Begründung zum Bebauungsplan ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen. Der Umweltbericht bildet einen selbstständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

#### **1.1 Beschreibung des Vorhabens**

Wie bereits dargestellt sollen durch das Baugebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Gestaltung neuen Wohnraums für die einheimische Bevölkerung geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung ist der unter Buchstabe K aufgeführten „Begründung der Festsetzungen“ zu entnehmen.

## 1.2 Umweltrelevante Ziele für das Panungsgebiet

### Regionalplan:

Der Regionalplan enthält keine Festsetzungen, die der Überplanung des Gebietes entgegenstehen würden.

Entsprechend den Zielen des Regionalplanes wird nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt.

### Flächennutzungsplan / Landschaftsplan:

Der Flächennutzungsplan stellt die betroffenen Flächen überwiegend als landwirtschaftlich genutzte Flächen dar.

### ABSP:

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Ostallgäu bestehen für die geplanten Bauflächen keine Aussagen.

## 2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend erfolgt die Bestandsaufnahme sowie die Beurteilung der Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter.

Grundsätzlich erfolgt die Beurteilung der Umweltauswirkungen verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Beschreibung:

#### **Schutzgut Mensch (Lärm):**

Hinsichtlich Lärm weist der Geltungsbereich nur eine relativ geringe Vorbelastung auf. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind nur in relativ geringem Umfang durch die weiter westlich verlaufende Staatsstraße 2035 zu erwarten.

#### **Schutzgut Arten und Lebensräume:**

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Das Gebiet ist der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, oberer Wert zuzuordnen.

#### **Schutzgut Boden:**

Das gesamte Gemeindegebiet gehört zum Großraum der Lech-Wertach-Ebenen. Der Boden besteht aus sandigen, humushaltigen Lehm mit mehr oder weniger starken Kiesbeimengungen.

Der direkte Untergrund ist anthropogen geprägt und hat keinerlei kulturhistorische Bedeutung.

Aufgrund der Topographie spielt das Thema Erosion kaum eine Rolle.

Das Gebiet ist der Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, unterer Wert zuzuordnen.

#### **Schutzgut Wasser:**

Im Plangebiet befinden sich keine Fließ- und Oberflächengewässer.

Aufgrund einer relativ hohen Niederschlagsmenge und einer im allgemeinen großen Durchlässigkeit des Untergrundes ist von einer überdurchschnittlich hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Das Gebiet ist der Kategorie II „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, unterer Wert zuzuordnen.

**Schutzgut Klima und Luft:**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großklimatischen Luftaustauschkorridors, der sich von Süden nach Norden erstreckt.

Kaltluftentstehungsgebiete und Kaltluftproduktionsflächen sind im Plangebiet nicht vorzufinden.

Das Gebiet ist der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, oberer Wert zuzuordnen.

**Schutzgut Landschaftsbild:**

Das geplante Baugebiet liegt am Ortsrand im Anschluss an bereits bestehende Bebauung und erschließt eine strukturarme Agrarlandschaft. Durch das Plangebiet verläuft entlang des Bürgermeister-Lederle-Weges eine Hochspannungsleitung.

Das Gebiet ist der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ unterer Wert zuzuordnen.

## **2.2 Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter und Planungsvorgaben zur Vermeidung und Verringerung**

**Schutzgut Mensch (Lärm):**

Durch die Nutzung des Plangebietes als Wohnraum ist von keinerlei schädigenden Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

**Schutzgut Arten und Lebensräume:**

Durch die Versiegelung gehen unversiegelte Flächen als Lebensraum verloren.

Der Grad der Versiegelung soll jedoch durch eine Grundflächenzahl von höchstens 0,3 gering gehalten werden. Weiterhin sind private Zufahrten und andere befestigte Flächen mit versickerungsfähigem Material auszugestalten. Die Zäune sind ohne Sockel auszubilden, um keine Barrierewirkung für Kleinlebewesen darzustellen.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

**Schutzgut Boden:**

Durch die Bebauung werden Flächen dauerhaft versiegelt.

Eine Grundflächenzahl von 0,3 hält den Grad der Versiegelung gering.

Beim Bauablauf ist auf eine ordnungsgemäße, schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbringung des Bodens zu achten. Größere Erdbewegungen sollen vermieden werden. Die Wohnungsnutzung hat keine nennenswerten betriebs- oder anlagenbedingten Belastungen zur Folge.

Es sind aufgrund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

**Schutzgut Wasser:**

Durch die Bebauung / Versiegelung wird die Aufnahmefähigkeit der Böden vermindert. Eine Versickerung des Niederschlages wird somit erschwert.

Befestigte Flächen auf privaten Grundstücken sind, soweit möglich, in versickerungsfähigem Belag auszugestalten. Dachflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder in Zisternen o.ä. für eine Wiederverwendung zu sammeln. Die Niederschläge auf den öffentlichen Verkehrsflächen sind so weit wie möglich in den öffentlichen Grünflächen zu versickern. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und werden daher nicht durch die Planungen berührt.

Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

### **Schutzgut Klima und Luft:**

*Durch die Überbauung können sich minimale kleinklimatische Veränderungen ergeben.*

Die geringe Versiegelung gewährleistet weiterhin Luftaustausch über bewachsenem Boden.

Umweltauswirkungen auf Klima und Luft sind aufgrund der Lage und der geringen Größe des Plangebietes als gering einzustufen.

### **Schutzgut Landschaftsbild:**

*Durch die Ausweisung des Baugebietes ergibt sich eine landschaftsoptische Beeinträchtigung.*

Die geplante, relativ kleinflächige Bebauung des Geltungsbereichs wirkt sich nicht nennenswert auf das Landschaftsbild aus.

Beeinträchtigt werden lediglich Bereiche mit geringer Bestandsbewertung (strukturlose Grünlandfläche, Hochspannungsleitungen).

Die sich auf Grund der Bautätigkeiten ergebenden optischen Auswirkungen auf das Landschaftsbild (Abschieben und Lagern des Oberbodens, Kräne etc.) sind auf die Dauer der Bauphase beschränkt.

Eine Veränderung der Sichtbeziehungen ergibt sich aus der Errichtung neuer Baukörper, welche jedoch durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen naturnah an das Landschaftsbild angepasst werden.

## **3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## **4. Ökologischer Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung):**

Nach § 1a Abs. 3 BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG sind die Gemeinden gehalten, Eingriffe in Natur und Landschaft nach Möglichkeit zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen. Der Ausgleich zielt dabei auf eine Kompensation des Eingriffs durch eine ökologische Aufwertung der zum Ausgleich vorgesehenen Flächen ab. In Bayern ist der Vollzug der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung durch den im September 1999, 2.erw. Auflage Januar 2003, vom STMLU herausgegebenen Leitfaden geregelt.

### **4.1 Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsfläche**

Nach der Matrix des Leitfadens (Abb. 7) ist das bestehende Grundstück nach der Bestandsbewertung der Kategorie I „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“, mittlerer Wert zuzuordnen. Da ein geringer Nutzungsgrad mit einer Grundflächenzahl von höchstens 0,3 geplant ist, findet das Feld „BI“ des Leitfadens Anwendung.

Aufgrund der Durchführung einiger Maßnahmen zur Begrünung und Einfügung in die Landschaft sowie des geringen Versiegelungsgehalts wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgesetzt.

Die Größe der benötigten Ausgleichsfläche berechnet sich daher wie folgt:

Größe Bebauungsplan	13.082 m <sup>2</sup>
Abzüglich Altbestand (Hofstelle)	3.117 m <sup>2</sup>
Abzüglich Altbestand Straße	970 m <sup>2</sup>
Abzüglich öffentliche Grünflächen	214 m <sup>2</sup>
Abzüglich private Grünfläche (westlich)	265 m <sup>2</sup>
<u>Abzüglich private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)</u>	<u>895 m<sup>2</sup></u>
Auszugleichende Fläche	7.621 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfaktor lt. Leitfaden (Typ B, GRZ < 0,35 in Gebiet mit geringer Bedeutung)	x 0,3
Abzüglich Ausgleich im Geltungsbereich (westliche Grünfläche)	265 m <sup>2</sup>
<b>Benötigte Ausgleichsfläche</b>	<b><u>2.021 m<sup>2</sup></u></b>

## 4.2 Ausgleichsmaßnahmen/Ökokonto

Der erforderliche externe ökologische Ausgleich von 2.021 m<sup>2</sup> findet auf den Grundstücken FINrn. 1550, 1550/4 der Gemarkung Weinhausen statt.

### Beschreibung Rekultivierungsziel

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Ausgleichs-/Ökokontokonzept vom 22.02.2008 dargestellt

## 5. Alternativen Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung des Baugebietes dient im Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 217 der Schließung vorhandener Baulücken.

Außerdem soll dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Fl.Nr. 230 durch die Überplanung dieses Gebietes die Möglichkeit eingeräumt werden, auch in Zukunft Tierhaltung zu betreiben.

Eine Prüfung von anderen Planungsmöglichkeiten war somit nicht erforderlich.

## 6. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt – Monitoring.

Die der Ortsrandeingrünung dienenden Bepflanzungen sind auf Dauer zu unterhalten, der Bestand ist deshalb regelmäßig zu prüfen.

Die externen ökologischen Ausgleichsmaßnahmen basieren auf einem einheitlichen Konzept, das mehr Ausgleichsflächen umfasst, als für diesen Bebauungsplan erforderlich sind. Die übrigen Flächen werden Ökokonto gutgeschrieben. Die Überwachung erfolgt im Rahmen der Bewirtschaftung des Ökokontos.

## 7. Zusammenfassung

Im geplanten Bauleitplanverfahren will die Gemeinde Jengen mit der Ausweisung des Baugebiets „Bürgermeister-Lederle-Weg“ in erster Linie neuen Wohnraum für die einheimische Bevölkerung schaffen.

Der zu überplanende Bereich liegt östlich von Jengen und wird über den Bürgermeister-Lederle-Weg erschlossen.

Da es sich bei dem Gebiet um eine weitestgehend strukturlose Agrarlandschaft handelt, sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.

Aufgrund der geringen Größe des Bebauungsgebietes ist auch nur von minimalen Auswirkungen auf Umwelt und Natur auszugehen.

Eine Prüfung der einzelnen Schutzgüter ergab zusammenfassend nur Auswirkungen „geringer Erheblichkeit“ für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

## **K) Begründung der Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzungen**

Auf dem Grundstück FINr. 230 befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Um diese in ihrem Bestand zu sichern und auch Erweiterungsmöglichkeiten offen zu halten, wird die Hofstelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen. Die Hofstelle selbst und die im Umfeld liegenden Grundstücke werden als Dorfgebiet ausgewiesen. Die um südlichen Bereich des Plangebietes liegenden und für eine Einzelhausbebauung vorgesehenen Grundstücke werden als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1. Grundflächenzahl**

Für die als Wohnbaugrundstücke vorgesehenen Flächen wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit soll eine möglichst lockere Bebauung erreicht werden. Für die Hofstelle auf FINr. 230 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes bleibt Raum für Erweiterungen im begrenzten Umfang.

#### **2.2 Geschossezahlen**

Generell sind im gesamten Plangebiet zwei Vollgeschosse zulässig. Es gilt gemäß Art. 83 Abs. 7 Bayer. Bauordnung die bisher in Art. 2 Abs. 5 BayBO a.F. enthaltene Definition. Das bestehende Wohnhaus auf der Hofstelle weist zwei Vollgeschosse aus. Deshalb werden hier zwei Vollgeschosse (II) festgesetzt. Auf den neuen Baugrundstücken werden ebenfalls zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei das zweite Geschoss im Dachgeschoss liegen muss. In Kombination mit der großen Bandbreite bei der Dachneigung (20° bis 40°) entsteht ein großer Gestaltungsspielraum. Es sind auch 1 1/2 –geschossige Häuser möglich.

#### **2.3. Firsthöhe**

Die Firsthöhe ist bei der großen Bandbreite bei der Dachneigung und der Tatsache, dass das Gelände nicht eben ist, die geeignete Festsetzung, um die Höhe der Gebäude zu regeln. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an dem bestehenden Baubestand. Um einen abgestuften Ortsrand zu erhalten, wird die Firsthöhe bei den südlichen Bauplätzen auf 7,50 m begrenzt. Die übrigen Gebäude können eine Firsthöhe bis zu 8,0 m aufweisen. Bei der Hofstelle wurde auf die Festsetzung einer Firsthöhe verzichtet, da die bestehenden Gebäude bereits eine Höhe von mehr als 8,0 m aufweisen und hier kein Bedarf für eine Regelung besteht. Als untere Bezugspunkt wurde die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss gewählt, da dieser durch die Festsetzung zur Höhenlage in § 5 Abs. 1 der Satzung eindeutig definiert ist.

### **3. Bauweise und Baugrenzen**



### 3.1. Bauweise

Aufgrund des Grundstückszuschnitts und der Ortsrandlage, sowie der Berücksichtigung des Bedarfes wird die offene Bauweise festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Plangebietes werden auf den größeren Parzellen auch Doppelhäuser zugelassen.

### 3.2. Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei pro Wohngebäude begrenzt. Nachdem pro Wohneinheit gemäß § 4 Abs. 1 der Satzung zwei Stellplätze nachzuweisen sind, muss zur Sicherung der lockeren Bebauung die Anzahl der Wohneinheit begrenzt werden.

### 3.3. Baugrenzen und Abstandsflächen

Mit der Festsetzung wird deutlich gemacht, dass die gesetzlichen Abstandsflächen unabhängig von den Baugrenzen einzuhalten sind. Die Baugrenzen wurden in der Planzeichnung großzügig gefasst. Auf eine Straßenraumgestaltung und die Ortsrandeingrünung wurde durch die entsprechenden Abstände besondere Rücksicht genommen. Die Baugrenzen an den beiden mittleren östlichen Bauplätzen wurde zurückgesetzt, damit die Sonnenseite nicht durch eine grenznahe oder auf der Grenze stehende Garage verbaut wird.

## **4. Garagen, Stellplätze, Nebengebäude**

### 4.1. Anzahl der Stellplätze

Zwei Stellplätze sind notwendig, um den ruhenden Verkehr aufnehmen zu können. Der Stauraum vor der Garage gilt nicht als Stellplatz.

### 4.2. Garagen und Nebengebäude innerhalb der Baugrenzen

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen (überbaubare Flächen) zulässig. Damit soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden. Kleinere Nebengebäude bis 12 m<sup>2</sup> Grundfläche (z.B. Gartenhäuschen) dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, da diese städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind.

### 4.3 Stauraum

Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass nicht wegen eines geschlossenen Garagentores teilweise auf der Straße gehalten werden muss, sondern ein Auto auf dem Grundstück vor der Garage abgestellt werden kann.

## **5. Höhenlage, Gebäudegestaltung**

### 5.1 Höhenlage

Die Höhenlage wird im üblichen Rahmen von 30 cm festgesetzt. Als Bezugspunkte werden wie üblich der Rohfußboden des Erdgeschosses und die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche gewählt. Wegen des teilweise unebene Geländes muss präzisiert werden, dass maßgeblich der geringste Höhenunterschied ist. Die Bauherren sollen nicht gezwungen werden in das Gelände zu bauen.

### 5.2. Außenflächen der Gebäude

Mit dieser Festsetzung werden metall- oder kunststoffverkleidete Fassaden ausgeschlossen. In welcher Farbe die Außenfassade gestaltet wird, bleibt freigestellt, allerdings darf nur ein Farbton verwendet werden. Damit sollen kunterbunte Gebäude verhindert werden, farbliche abgesetzte aber im gleichen Farbton liegende Fassaden sind jedoch zulässig.

### 5.3. Längenverhältnis der Wohngebäude

Quadratische Gebäude sind nicht erwünscht.

## **6. Dächer**

### **6.1 Dachart, Dachneigung**

Zugelassen werden nur Satteldächer mit mittigem First, um eine ortsübliche Gestaltung am Ortsrand zu gewährleisten. Mit der Dachneigung zwischen 20° und 40° soll ein großer Gestaltungsspielraum geschaffen werden. Aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird bei Nebengebäude eine höhere Dachneigung als beim Hauptgebäude nicht zugelassen. Nebengebäude dürfen eine geringere Dachneigung als die Hauptgebäude aufweisen, die Minstdachneigung beträgt jedoch für alle Gebäude 20°.

### **6.2 Hauptfirstrichtung**

Die Hauptfirstrichtung aus Gründen der Ortsbildgestaltung so festgesetzt, dass die Gebäude parallel oder rechtwinklig zur Verkehrsfläche stehen.

### **6.3 Dacheinschnitt**

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung werden Dacheinschnitte, z.B. für Loggien, nicht erlaubt.

### **6.4 Dachfarbe**

Dächer haben am Ortsrand für das Orts- und Landschaftsbild besondere Bedeutung. Deshalb wird die Farbe der Dacheindeckung auf naturrote, rotbraune oder braune Dachziegel oder Dachpfannen beschränkt.

### **6.5 Dachaufbauten**

Zum Schutz des Ortsbildes ist es erforderlich die Gestaltung der Dachaufbauten zu regeln.

### **6.6. Sonnenkollektoren, Solarenergieanlagen**

Die Nutzung der Solarenergie wird durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung und die Firstrichtung unterstützt. Zum Schutz des Ortsbildes ist es aber nicht erwünscht, dass aufgeständerte Solaranlagen oder Kollektoren errichtet werden.

## **7. Freiflächengestaltung**

### **7.1 Erhalt der natürlichen Geländeoberfläche**

Zur Verringerung des Eingriffes in die Natur und Landschaft soll die natürliche Geländeoberfläche möglichst erhalten bleiben. Die vorhandene Geländetopographie soll aufgenommen und das Bauvorhaben möglichst in diese eingebunden werden.

### **7.2 Anschluss an Nachbargrundstücke**

Das Gelände ist im südlichen Bereich, sowie im Bereich der Grundstücke FINrn. 230 und 217 nicht eben. Um Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke (Schattenwurf, abfließendes Oberflächenwasser) zu verhindern, muss jedes Grundstück an das Nachbargrundstück ohne Absatz, Stützmauer oder künstliche Böschung anschließen.

### **7.3. Gestaltung Stellplätze, Zufahrten, Wege**

Um eine flächige Versickerung des Oberflächenwasser zu ermöglichen, dürfen Stellplätze, Zufahren und Wege nur mit versickerungsfähigen Belägen gestaltet werden.

## **8. Einfriedungen**

### **8.1 Gestaltung von Einfriedungen**

Aus Gründen der Ortsbildgestaltung wird die Höhe der Einfriedungen begrenzt, Maschendrahtzäune nur zwischen den Baugrundstücken zugelassen und Mauern als Einfriedungen nicht zugelassen.

### 8.2 Sockel

Die Regelungen zu Zaunsockeln soll dazu beitragen, dass Kleinsäuger wie z.B. Igel nicht ausgesperrt werden, sondern auch in die Baugrundstücke können.

### 9. Grünflächen

Alle Festsetzungen zu den Grünflächen sollen dazu beitragen, die Schwere des Eingriffs in Natur und Landschaft zu verringern.

### 10. Ökologischer Ausgleich

Die Zuordnung des Eingriff erfolgt, damit die Kosten für die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen auf die Eingriffsflächen umgelegt werden können.

### 11. Leitungsverlegung

Die Regelung dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes.

### 12. Immissionsschutz

Laut Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 14.07.2008 ergibt sich bei den Lärmimmissionen aufgrund des Verkehrslärms der Staatsstraße St2035 folgendes:

Westlich und südwestlich des Planungsgebietes erstreckt sich die Staatsstraße St2035 in einem Abstand (Mitte Straße – Baulinie Grundstück östlich von Fl.Nr. 275/3) von etwa 40 m. Die Immissionsgrenzwerte für Straßenverkehrslärm gemäß der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) der allgemeine Wohngebiete lauten:  
tags: 59 dB(A)  
nachts: 49 dB(A)

Dagegen lauten die Orientierungswerte der DIN 18005 (Bei deren Überschreitung werden passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich) für ein allgemeines Wohngebiet:  
tags: 55 dB(A)  
nachts: 45

Die überschlägige konservative Betrachtung des Verkehrslärms über die RLS-90 anhand der Verkehrsdaten aus dem Jahr 2005 (Zählstellen-Nr. 80309459; DTV-Wert: 1168 Kfz/24h) lieferte für die maßgeblichen Immissionsorte (südwestliche Baulinie der jeweiligen Grundstücke östlich der Fl.Nr. 275/3 die folgenden Beurteilungspegel:

<b>Zeit</b>	<b>Grundstück „West“</b>	<b>Grundstück „Mitte“</b>	<b>Grundstück „Ost“</b>
tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	55 dB(A)	53 dB(A)	51 dB(A)
nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)	49 dB(A)	46 dB(A)	45 dB(A)

Für alle drei Grundstücke werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Lediglich zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 an den Grundstücken West und Mitte überschritten. Für die Wohngebäude auf diesen beiden Grundstücken sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Die von der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagene Regelung wird vollständig in die Bebauungsplansatzung aufgenommen.

Gemeinde Jengen, 20. NOV. 2008



Hauck  
1. Bürgermeister

