



## **Bebauungsplan Nr. 29 mit integriertem Gründordnungsplan „Jengen – Bürgermeister-Lederle-Weg“**

Die Gemeinde Jengen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanV90) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung

### **§ 1 Art der baulichen Nutzung**

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt als:

- a) Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO,
- b) Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO.

### **§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Geschossezahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Firsthöhen (FH) bestimmt.

(2) Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

(3) Die Firsthöhe wird von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Außenkante Dachfirst gemessen.

### **§ 3 Bauweise und Baugrenzen**

(1) Es gilt die offene Bauweise.

(2) Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

(3) Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen einzuhalten.

### **§ 4 Garagen, Stellplätze, Nebengebäude**

(1) Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.

(2) Garagen sowie Nebengebäude mit einer Grundfläche über 12 m<sup>2</sup> sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

(3) Garagen sind mindestens 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten

## **§ 5 Höhenlage, Gebäudegestaltung**

(1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Maßgeblich ist der Punkt des Rohfußbodens der den geringsten Höhenunterschied zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweist.

(2) Die Außenflächen der Gebäude sind als Verputzflächen oder in Holz auszuführen. Die Fassade ist in einem einheitlichen Farbton zu gestalten.

(3) Die Wohngebäude sind länger als breit auszuführen. Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Hauptfirstrichtung verlaufen.

## **§ 6 Dächer**

(1) Es sind nur Satteldächer mit mittigem First zulässig. Für alle Gebäude ist eine Dachneigung von 20° bis 40° zulässig. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebengebäuden, darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

(2) Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

(3) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(4) Die Dächer sind mit naturroten, rotbraunen oder braunen Dachziegeln oder Dachpfannen zu decken.

(5) Dachgauben und Stand- oder Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30°, nur mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten inkl. Stand- bzw. Zwerchgiebel darf nicht größer als ein Drittel der betreffenden Trauflänge sein. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube, Stand- bzw. Zwerchgiebel muss mindestens 2,0 m betragen.

(6) Es sind nur in der Dachfläche liegende Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.

## **§ 7 Freiflächengestaltung**

(1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestmöglich zu erhalten.

(2) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

(2) Für Stellplätze, Zufahrten und Wege in den Baugrundstücken sind Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Untergrund oder wassergebundene Decken zu verwenden.

## **§ 8 Einfriedungen**

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt.  
Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.  
Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken erlaubt und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

(2) Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand Zaununterkante zur fertigen Geländeoberkante muss mindestens 15 cm betragen.

## **§ 9 Grünflächen**

(1) Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist die in der Planzeichnung dargestellte Anzahl einheimischer Laubbäume sowie die dargestellte einreihige Hecke zu pflanzen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstände sind einzuhalten.

(2) Die unbebauten Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen – soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden – sind als Grünflächen zu nutzen und zu bepflanzen.

(3) Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

## **§ 10 Ökologischer Ausgleich**

Der Ausgleichsbedarf für den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 2.286 m<sup>2</sup>.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Baugebiet (265 m<sup>2</sup>) und auf den Grundstücken FINrn. 1550 und 1550/4 der Gemarkung Weinhausen (2.021 m<sup>2</sup>) durchgeführt und dem Eingriff zugeordnet.

## **§ 11 Leitungsverlegung**

Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **§ 12 Immissionsschutz**

(1) Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Die der Straße zugewandten Fassaden sind dem Lärmpegelbereich II die anderen Fassaden dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

(2) Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass die Ruheräume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) zur Nordseite ausgerichtet werden und zum Lüften notwendige Fenster von Ruheräumen nicht an der Südseite angebracht werden dürfen. Sofern aus zwingenden Gründen davon abgewichen werden muss, können Fenster mit integrierten Lüftungseinheiten eingebaut werden oder diese Räume sind mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

## **§ 12 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

## **Hinweise**

(1) Lärm,- Staub- und Geruchsbelästigungen durch ortsübliche Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie von landwirtschaftlichen Betriebsstätten (z.B. auch Fahrsilos) sind hinzunehmen.

(2) Das gesammelte Niederschlagswasser sollte versickert werden, dabei ist einer flächenhaften Versickerung der Vorzug zu geben.

(3) 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 Unternehmen 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 Unternehmen oder den Leiter der Arbeiten befreit.

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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Denkmalschutzbehörde".

Jengen, 20. NOV. 2008



Hauck  
1. Bürgermeister

