



**Bebauungsplan „1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 33 Jengen – An der Kardinalstraße Südost“ mit
integriertem Grünordnungsplan**

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen	2
a) Gebietsbeschreibung.....	2
b) Planungsziel	2
c) Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
2. Landesplanung, Regionalplan, Fachplanungen	3
a) Landesplanung/Landesentwicklungsprogramm	3
d) Regionalplan	4
e) Schutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsflächen.....	5
3. Gebietsbeschreibung.....	6
a) Derzeitige Nutzung	6
b) Topographie.....	6
c) Denkmalschutz	6
d) Immissionen	6
e) Wasserwirtschaft.....	6
4. Plankonzept	6
a) Allgemeine Beschreibung	6
b) Erschließung	6
c) Grünordnung	7
5. Begründung Festsetzungen	7
a) Art der baulichen Nutzung	7
b) Maß der baulichen Nutzung	7
c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze	8
d) Höhenlage, Freiflächengestaltung, Einfriedungen	8
e) Dächer, Fassadengestaltung.....	8
f) Grünordnung	9
g) Immissionsschutz.....	9
6. Flächenbilanz	10
7. Umweltbelange	10

1. Grundlagen

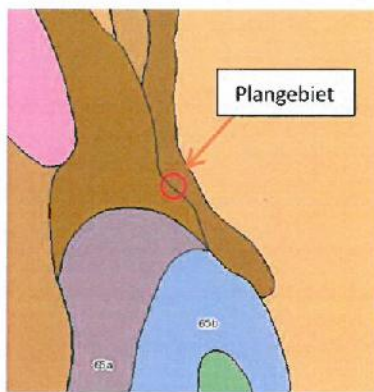
a) Gebietsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst das Grundstück FINr. 285 der Gemarkung Jenzen (Anwesen Kardinalstraße 44, Jenzen) und Teilflächen der Grundstücke FINrn. 97/3, 281 und 286/1 der Gemarkung Jenzen (nur Sichtdreieck).

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,4 ha.

Auf dem für eine weitere Bebauung vorgesehenen Grundstück FINr. 285 befindet sich ein Wohngebäude mit Garage und im südlichen Bereich ein älteres Nebengebäude (Schuppen). Der Rest des Grundstückes wird, abgesehen von Zufahrten etc., gärtnerisch genutzt. Das Grundstück liegt im südöstlichen Bereich des Ortsteiles Jenzen an der Kardinalstraße (Staatsstraße 2035). Das Grundstück wird durch eine Hecke von der Kardinalstraße abgegrenzt.

Grund und Boden stellen sich lt. Umweltatlas Bayern wie folgt dar.



37

Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne)

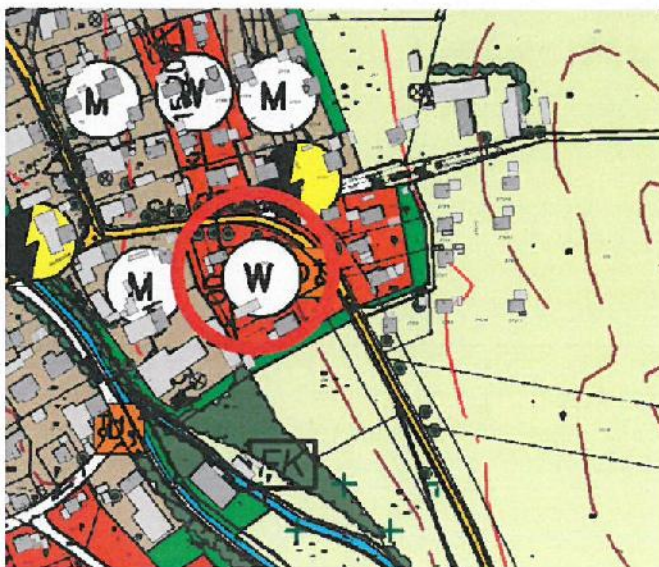
12a

Fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

b) Planungsziel

Der derzeit gültige Bebauungsplan Nr. 33 „Jenzen – An der Kardinalstraße Südost“, der bereits ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht, soll durch den Bebauungsplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Jenzen – An der Kardinalstraße Südost“ vollumfänglich ersetzt werden.

Das Baugrundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.



Auszug Flächennutzungsplan Gemeinde Jenzen

c) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Durch den Bebauungsplan soll auf dem Grundstück FlNr. 285 eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Rahmen des § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) als Maßnahme der Innenentwicklung.

Die zulässige Grundfläche liegt weit unter der Obergrenze des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Es werden keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang mit dem vorgesehenen Bebauungsplan (1. Änderung) stehen.

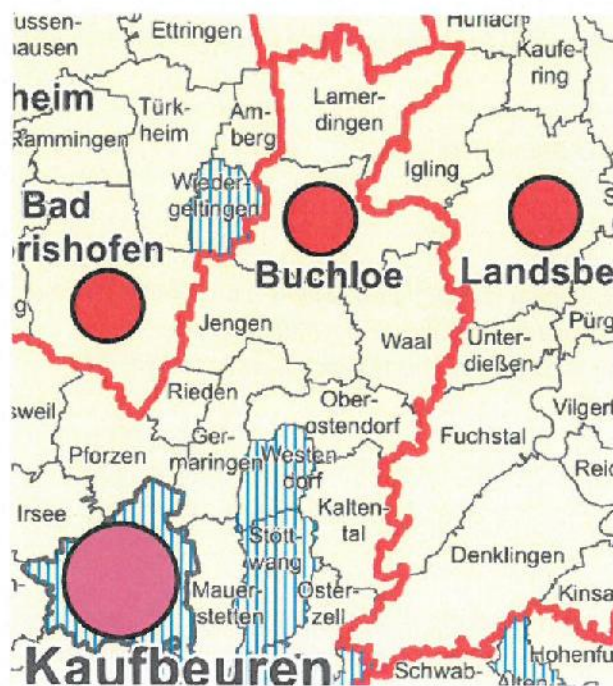
Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist die Zulassung von Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, ausgeschlossen. Da sich im näheren Umfeld keine entsprechenden Betriebe, Anlagen oder Einrichtungen befinden, sind bei der Änderung des Bebauungsplanes keine Pflichten zur Vermeidung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) zu beachten (Seveso III-Richtlinie).

2. Landesplanung, Regionalplan, Fachplanungen

a) Landesplanung/Landesentwicklungsprogramm

Die Gemeinde Jengen liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018 im Allgemeinen Ländlichen Raum.



Folgende im Landesentwicklungsprogramm formulierten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind hinsichtlich der vorliegenden Planung relevant.

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

d) Regionalplan

Folgende im Regionalplan Allgäu (16) formulierten Ziele (Z) und Grundsätze (G) sind für die vorliegende Planung relevant.

TEIL A Überfachliche Ziele und Grundsätze

I Allgemeine Ziele und Grundsätze

1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierten Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

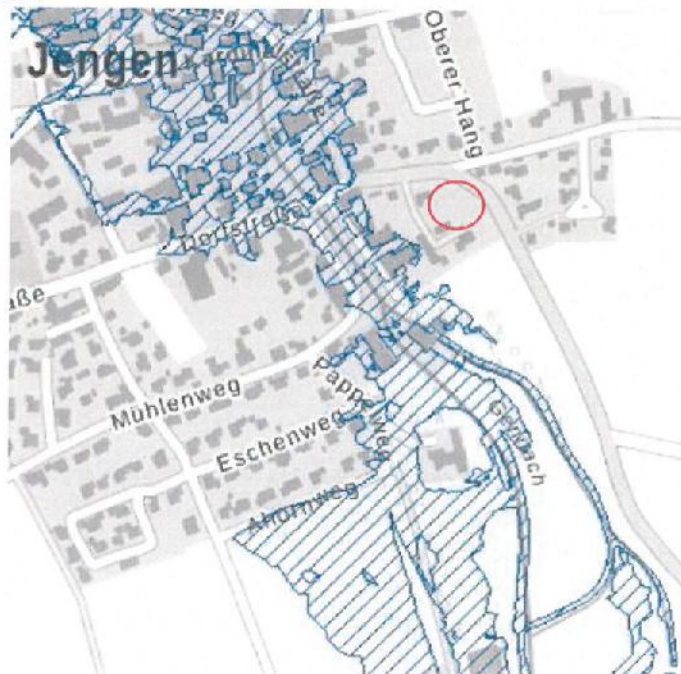
(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, auf einer bisher schon baulich nutzbaren bzw. genutzten Fläche, die von allen Seiten von Bebauung umgeben ist, insbesondere Raum für eine weitere Wohnbebauung zu schaffen. Der Bedarf an Wohnbauflächen ist in der Gemeinde sehr groß. Gründe hierfür sind unter anderem die Verkehrsanbindung (Bundesstraße B 12, Autobahn A 96, Eisenbahnknotenpunkt Buchloe), die Lage am Arbeitsmarkt in der Region und die Versorgungssituation am Ort und im benachbarten Mittelzentrum Buchloe (soziale und gesundheitliche Einrichtungen, Schulen, Nahversorgung etc.).

e) Schutzgebiete, Vorrang- und Vorbehaltsflächen

Im Geltungsbereich bzw. in der näheren Umgebung befinden sich keine geschützten Teile von Natur und Landschaft nach §§ 23 bis 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/SPA-Gebiete).

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet.



Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen vorhanden.

Der Planbereich tangiert keine Wasserschutzgebiete oder Vorrang-/Vorbehaltsgebiete zur Wasserversorgung, Gewinnung von Bodenschätzen, landschaftliche Vorbehaltsgebiete o.ä..

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt und keine Baudenkmäler vorhanden. Außerhalb des Plangebiets auf dem Grundstück FlNr. 286/1 befindet sich an der Kardinalstraße ein spätmittelalterliches Sühnekreuz (D 7-77-140-5), das in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt wird.

3. Gebietsbeschreibung

a) Derzeitige Nutzung

Auf dem für die weitere Bebauung vorgesehenen Grundstück FINr. 285 befindet sich ein Wohnhaus mit Garage sowie ein Nebengebäude (Stadel). Zufahrten, Wege etc. sind angelegt, der Rest des Grundstücks wird gärtnerisch genutzt.

b) Topographie

Der Planbereich befindet sich zwischen 637 m üNN und 639 m üNN. Das für die weitere Bebauung vorgesehene Grundstück FINr. 285 steigt von Nord nach Süd an (Bereich Zufahrt Kardinalstraße zur südöstlichen Grundstücksecke).

c) Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden, Bodendenkmäler nicht bekannt. Im Denkmalviewer Bayern sind keine entsprechenden Darstellungen enthalten. Auf dem Nachbargrundstück FINr. 286/1 (nicht im Planbereich) befindet sich ein mittelalterliches Sühnekreuz.

d) Immissionen

Viehhaltende landwirtschaftliche Betriebe oder Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Von der Kardinalstraße (Staatsstraße 2035) gehen Immissionen aus, vor allem in Form von Verkehrslärm.

e) Wasserwirtschaft

Wasserwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen (siehe auch Umweltbelange). Anfallendes Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden.

4. Plankonzept

a) Allgemeine Beschreibung

Das Plankonzept des derzeit gültigen Bebauungsplanes sieht bereits eine Wohnbebauung vor und lässt Einzel- und Doppelhäuser zu. Der grundlegende Unterschied zum bisherigen Konzept ist die Erschließung der Grundstücke. Das neue Baukonzept sieht vor, dass alle Grundstücke auf der Nordseite des jeweiligen Grundstücks erschlossen werden. Für das bestehende Wohnhaus sowie für die Doppelhäuser ist eine private Erschließungsanlage in Form eines Eigentümerweges vorgesehen, der dem Verlauf der bestehenden Hecke und der Kardinalstraße (Staatsstraße 2035) folgt. Dadurch können die neuen Wohngebäude und Garagen so angeordnet werden, dass lärmgeschützte Außenwohnbereiche auf der Südseite entstehen können. Außerdem werden die Gärten auf der Südseite nicht durch Grundstückszufahrten o.ä. beeinträchtigt.

Für die Eigentümerwege ist eine Verkehrsflächenbreite von 4,20 m bis 4,50 m vorgesehen. Die befestigte Fahrbahnfläche soll mind. 4,0 m betragen, die Restflächen sollen als Randstreifen dienen.

b) Erschließung

Es ist nur eine Anbindung an die Kardinalstraße (Staatsstraße 2035) im Bereich der bestehenden Zu- und Abfahrt vorgesehen. Auf die Freihaltung der Sichtdreiecke ist zu achten. Das Sichtdreieck nach Osten ist so

zu gestalten, dass auch der an der Einmündung Kardinalstraße/Bürgermeister-Lederle-Weg vorhandene Verkehrsspiegel einsehbar ist.

Weitere Zu- und Abfahrten an die Kardinalstraße sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich und durch eine entsprechende Festsetzung (Bereich ohne Ein- und Ausfahrt) im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Das auf den privaten Verkehrsflächen oder Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Es wird empfohlen, Dachwasser zu sammeln und zur Gartenbewässerung zu verwenden. Anfallendes Schmutzwasser kann über die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Jengen abgeleitet werden. Dafür ist vorgesehen, in der kleineren Grünfläche im Zufahrtbereich Kardinalstraße einen neuen Revisionsschacht zu errichten. An diesem Schacht endet die öffentliche Entwässerungsanlage. Die einzelnen Baugrundstücke sind entsprechend der Vorgaben der Gemeinde Jengen an die öffentliche Entwässerungsanlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gennach-Hühnerbach-Gruppe.

c) Grünordnung

Die bestehende Hecke entlang der Kardinalstraße ist zu erhalten. Entlang dieser Hecke ist eine Baumreihe vorgesehen. Bei Neu- oder Ersatzpflanzungen in diesem Bereich sind Bergahorn als Straßenbegleitbäume zu pflanzen.

5. Begründung Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Mit Ausnahme des durch den Verkehr auf der Kardinalstraße (Staatsstraße 2035) verursachten Lärms sind keine Immissionen zu erwarten, die über das ortsübliche Maß hinausgehen. Im Umfeld befinden sich keine viehhaltenden landwirtschaftlichen Betriebe oder immissionsträchtigen Betriebseinrichtungen.

Vorrangiges Ziel ist es, Wohnbauflächen zu schaffen. Es ist nicht vorgesehen, die im Rahmen von § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen nach § 4 BauNVO zu modifizieren. Aufgrund der Grundstücksgrößen sind keine umfangreichen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 bzw. Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Entsprechende Nutzungen sollen aber nicht generell ausgeschlossen werden.

b) Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, die Wandhöhe und die Firsthöhe geregelt. Ziel ist es, Gebäudekubaturen zuzulassen, die sich an der Umgebungsbebauung orientieren, aber auch dem Ziel der Nachverdichtung Rechnung tragen. Dabei wird berücksichtigt, dass sich in der näheren Umgebung ehem. landwirtschaftliche Hofstellen befinden, die größere Kubaturen aufweisen.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf max. 2 begrenzt. Die maximale Wandhöhe wird auf 6,75 m und die maximale Firsthöhe wird auf 9,75 m festgesetzt. Somit können im Dachgeschoss noch nutzbare Aufenthaltsräume entstehen.

Die überbaubare Fläche wird durch die Grundflächenzahl begrenzt. Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 bis Abs. 3 BauNVO wird auf 0,35 festgesetzt und bewegt sich im mittleren bis oberen Bereich. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Flächen entlang der Kardinalstraße, auf der sich die zu erhaltende Hecke befindet, beim neuen Erschließungskonzept nicht mehr der Baufläche zugerechnet werden kann.

Die Nebengebäude und Zufahrten etc. nehmen mehr Raum als üblich in Anspruch. Hintergrund ist, dass die Garagen großzügig konzipiert sind, damit sich der ruhende Verkehr nicht auf die Kardinalstraße (Staatsstraße 2035) verlagert. Die Garagen sind zudem als geschlossene Bauzeile geplant, um eine Lärmabschirmung für die Außenwohnbereiche zu erreichen.

Aus diesem Grund wird nicht die regelmäßig zulässige Überschreitung (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO) der zulässigen Grundfläche um 50 %, sondern eine Überschreitung um 75 % (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO) zugelassen. Die maximale Grundflächenzahl beträgt somit 0,613.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze

Es gilt die offene Bauweise. Die Garagen können auch bei offener Bauweise zusammengebaut werden, da diese auch ohne seitlichen Grenzabstand möglich sind.

Die überbaubaren Flächen werden durch die Baugrenzen definiert. Die nördliche Baugrenze berücksichtigt den aus Lärmschutzgründen notwendigen Abstand zur Kardinalstraße von 14 m zur Straßenmitte. Im südöstlichen Bereich wird eine Sonderbaufläche für Garagen geschaffen. Diese Garage dient ebenfalls der Lärmabschirmung. Im südöstlichen Bereich ist eine weitere Sonderbaufläche für eine Garage vorgesehen, damit hier eine Grenzbebauung möglich ist und dem Stellplatzbedarf Rechnung getragen werden kann. Die Baugrenzen entbinden nicht von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) entspricht den Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung.

d) Höhenlage, Freiflächengestaltung, Einfriedungen

Die Höhenlage wird durch den Bezug zur privaten Verkehrsfläche definiert. Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf nicht mehr als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der Verkehrsfläche (Eigentümerweg) liegen. Damit ist es möglich, Zufahrten und Zugänge mit einem Gefälle von den Gebäuden weg anzulegen.

Da das Gelände leicht nach Süden ansteigt, ist der Punkt des Rohfußbodens maßgeblich, der den geringsten Höhenunterschied aufweist. Damit ist es möglich, den natürlichen Geländeverlauf optimal zu nutzen, an die Nachbargrundstücke ohne Absätze o.ä. anzuschließen und die natürliche Geländeoberfläche soweit als möglich zu erhalten.

Aus diesem Grund sind auch Geländeänderungen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß zulässig.

Die Begrenzung der maximalen Höhe der Einfriedungen dient dem Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, ebenso das Verbot von Mauern als Einfriedung.

Das Verbot von Zaunsockeln und die Festlegung des Abstands der Zaununterkante zur Geländeoberfläche soll einen Durchschlupf von Tieren (z.B. Igel) ermöglichen.

Die Regelung zur Verwendung der Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Wege soll die Versickerung von Niederschlagswasser gewährleisten. Diese Regelung schafft einen gewissen Ausgleich für die Erhöhung der zulässigen Grundfläche für Garagen, Nebenanlagen etc. (§ 2 Abs. 4 der textlichen Festsetzungen).

e) Dächer, Fassadengestaltung

Es werden sowohl Sattel- als auch Walmdächer zugelassen. Im nördlich des Plangebiets liegenden neuen Baugebiet (Oberer Hang/Unterer Hang) sind diese Dachformen ebenfalls zugelassen. Auch der derzeit gültige Bebauungsplan lässt für Hauptgebäude beide Dachformen zu. Für Garagen und Nebengebäude werden auch Flachdächer zugelassen, da diese Gebäude durch die zu erhaltende Hecke nicht in ortsbildprägender Weise in Erscheinung treten.

Wichtig für das Orts- und Landschaftsbild ist die Dachlandschaft der Hauptgebäude. Deshalb werden Dachaufbauten erst ab einer Neigung des Hauptdachs von 30° zugelassen und festgelegt, dass die Firste aller Dachaufbauten (Gauben, Zwerch- und Standgiebel) mind. 0,5 Meter unter dem Hauptfirst liegen müssen. Die Begrenzung der Dachaufbauten (Gauben, Zwerch- und Standgiebel) auf max. ein Drittel der Trauflänge und der Mindestabstand von 2 m zur Giebelwand soll dazu beitragen, eine zu starke Zergliederung der Dachlandschaft zu vermeiden und eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten. Diesem Ziel dient auch das Verbot von Dacheinschnitten (Loggien) und die Gestaltungsregelung bzgl. der Solaranlagen auf den Dächern.

Die Fassaden sind mit ortsüblichem Material (Holz, Verputzflächen) und in ortsbildverträglichen Farben (weiß, grau, erdig) zu gestalten. Nicht erwünscht sind leuchtend grelle Farbtöne, wie z.B. zitronengelb.

f) Grünordnung

Die Regelung zum Erhalt der bestehenden Hecke soll die optische Abgrenzung der privaten Verkehrsfläche zur Kardinalstraße gewährleisten, wobei die notwendigen Sichtdreiecke freizuhalten sind.

Die im Bereich der Hecke noch vorhandenen Bäume sind möglichst zu erhalten. Sofern aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Beseitigung erforderlich ist, muss als Ersatz Bergahorn gepflanzt werden. Damit ein gewisser Alleecharakter am Ortseingang erreicht werden kann, sind zu den vorhandenen Bäumen weitere Bäume (Bergahorn) zu pflanzen, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen, so dass insgesamt mindestens 5 straßenbegleitende Bäume vorhanden sind. Für Neu- und Ersatzpflanzungen wurde bewusst die Baumart „Bergahorn“ gewählt, da diese in der Jugend relativ schnellwüchsig und wegen der guten Salzresistenz als Straßenbaum gut geeignet ist.

Zusätzlich muss je 200 m² Grundstücksfläche ein weiterer Baum lt. Pflanzliste gepflanzt werden. Das bedeutet, dass bei Grundstücken ab 400 m² mindestens 2 Bäume zu pflanzen sind. Der Standort innerhalb des Baugrundstücks kann frei gewählt werden, da es hier nur um eine Durchgrünung geht.

g) Immissionsschutz

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall/Lärmschutzwand) entlang der Staatsstraße 2035 wird verzichtet, da diese aus ortsgestalterischer Sicht und unter Berücksichtigung des Straßenverlaufs nicht sinnvoll sind. Zu beachten ist dabei, dass sich durch die vor einiger Zeit erfolgte Versetzung des Ortsschildes der Bereich mit einer Beschränkung der Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h etwas vergrößert hat.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese Maßnahmen erstrecken sich über die Fenster, den Außenwandaufbau und die Dachkonstruktion. Als Bemessungsgrundlage für die Luftschalldämmung der Außenbauteile dient der Lärmpegelbereich II.

Bei den Gebäuden, die zur Straße hin orientiert sind, ist bei der Grundrissgestaltung darauf zu achten, dass Ruheräume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) nicht zur Straße hin orientiert werden. Sofern aus wichtigen Gründen davon abgewichen wird, müssen Fenster mit integrierten Lüftungseinheiten eingebaut werden

oder diese Räume sind mit zusätzlichen schallgedämpften Lüftungseinheiten bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

6. Flächenbilanz

Gesamtfläche	ca. 4.000 m ²
davon öffentliche Verkehrsfläche (Sichtdreieck)	ca. 310 m ²
davon private Verkehrsfläche (Eigentümerweg)	ca. 630 m ²
davon Eingrünung entlang Kardinalstraße	ca. 270 m ²
davon Baufläche	ca. 2.790 m ²

7. Umweltbelange

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt als Maßnahme der Nachverdichtung im Rahmen von § 13 a BauGB. Eine Umweltprüfung, ein Umweltbericht und ein ökologischer Ausgleich ist nicht erforderlich. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück FINr. 285 ist mit einem Wohnhaus inkl. Garage bebaut. Die bestehende Zufahrt ist asphaltiert. Im südlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Schuppen. Der Rest des Grundstückes wird gärtnerisch genutzt.

Durch die geplante Bebauung wird ein erheblicher Teil der bisher gärtnerisch genutzten Fläche durch neue Wohngebäude, private Verkehrsflächen und weitere Nebenanlagen versiegelt. In diesen Bereichen gehen Bodenfunktionen, wie Puffer- und Filterfunktion, verloren. Da es sich um eine kleine Fläche handelt, sind die Auswirkungen als gering zu bezeichnen.

Als Minimierungsmaßnahme ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den Privatgrundstücken mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen und baulich nicht genutzte Grundstücksbereiche zu bepflanzen und als Grünflächen zu nutzen sind.

Der Planbereich wird vom faktischen Überschwemmungsgebiet der Gennach nicht erfasst. Nach Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahmen entlang der Gennach werden sich die hochwassergefährdeten Bereiche reduzieren. Aus Hochwasserschutzgründen sind keine Maßnahmen zu treffen.



Der Planbereich ist im Umweltatlas Bayern teilweise als wassersensibler Bereich dargestellt. Daraus ergibt sich aber kein definiertes Risiko oder rechtliche Vorgaben.

Im Plangebiet ist jedoch mit stark schwankendem Grundwasser zu rechnen. Den Bauherren wird empfohlen, dies beim Bau der Wohngebäude zu berücksichtigen (z.B. Keller mit sog. weißer Wanne).

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Lage im bebauten Bereich spielt der Bereich für die Kaltluft- und Frischluftentstehung eine nur sehr untergeordnete Rolle. Durch die Bebauung entlang der

Kardinalstraße kann sich der Kaltluftabfluss ggf. geringfügig ändern. Die vorgesehene verbundene Bebauung ist für den Lärmschutz (Außenwohnbereiche im Süden) wichtig.

Durch die Bebauung mit max. drei Doppelhäusern sind keine nachhaltigen Einwirkungen auf die Luftqualität zu erwarten.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und gärtnerischen Nutzung sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die Hecke entlang der Kardinalstraße bleibt als Lebensraum erhalten. Durch die Baumpflanzungen im Bereich der Hecke wird neuer Lebensraum geschaffen.

Zum Schutz vor Verkehrslärm für die Bewohner der neuen Gebäude sind passive Lärmschutzmaßnahmen (Raumanordnung, Lärmschutzfenster etc.) vorgesehen. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind vor allem für Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) erforderlich, damit gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Wegen der geringen Größe des Planbereiches ist keine wahrnehmbare Verkehrszunahme zu erwarten, die die Situation für die Nachbargrundstücke merklich verändern würde.

Außerhalb des Planbereiches befindet sich auf dem Grundstück FINr. 286/1 ein mittelalterliches Sühnekreuz. Dieses steht außerhalb der Hecke, die auch das Grundstück FINr. 286/1 von der Kardinalstraße abgrenzt. Durch die geplante Bebauung wird das Denkmal „mittelalterliches Sühnekreuz“ nicht beeinträchtigt, da dieses im Planbereich Hecke erhalten bleibt und sich die Standortsituation somit nicht ändert.

Jengen, 13. März 2019



Hauck
1. Bürgermeister

