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

Präambel

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:

Der Bebauungsplan besteht aus:

1. Planzeichnung Maßstab 1:1000 inkl. Legende und Verfahrensvermerken in der Fassung vom 11.03.2019
2. Textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 11.03.2019.

Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 11.03.2019.

Der Bebauungsplan ersetzt den bisherigen Bebauungsplan Nr. 33 „Jengen – An der Kardinalstraße Südost" voll umfänglich.

A) Textliche Festsetzungen

§ 1
Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ), Wandhöhe (WH) und Firsthöhe (FH) bestimmt.

(2) Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.

(3) Die Firsthöhe wird von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Außenkante Dachfirst gemessen. Die Wandhöhe wird von der Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt Dachhaut an der Außenwand gemessen.

(4) Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen um 75 von Hundert überschritten werden.

§ 3 Bauweise und Baugrenzen

(1) Es gilt die offene Bauweise.

(2) Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Garagen, Carports sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen oder der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Nebengebäude mit einer Grundfläche bis max. 12 m² sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb der privaten Grünflächen.

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

§ 4 Stellplätze

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Jeder Stellplatz muss selbständig nutzbar sein. Stauräume vor Garagen und Carports sind keine Stellplätze.

§ 5 Höhenlage

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

§ 6 Dächer

(1) Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 40° zulässig. Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung, die die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht übersteigt, sowie Flachdächer zulässig. Anbauten, wie Eingangs- oder Terrassenüberdachungen, sowie Wintergärten können auch mit flachgeneigten Pultdächern ausgeführt werden.

(2) Dacheinschnitte sind unzulässig.

(3) Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und -pfannen in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig. Für Anbauten im Sinne von Abs. 1 Satz 3 sind auch Dacheindeckungen aus Glas oder Metall zulässig.
Flachdächer sind zu begrünen.

(4) Dachgauben und Stand- oder Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° zulässig. Es sind Satteldach- und Schleppdachgauben 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. Der Abstand zwischen dem First der Dachgaube, des Stand- oder Zwerchgiebels und dem First des Hauptdaches muss mindestens 0,50 m betragen.

(5) Solaranlagen (Fotovoltaik- bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Flächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.

(6) Doppelhäuser und aneinandergebaute Garagen sind mit derselben Dachneigung und Dacheindeckung zu versehen.

§ 7 Fassaden

Die Außenwandflächen sind als Verputzflächen oder in Holz auszuführen. Kunststoff- oder Klinkerfassaden sind unzulässig. Für Fassadenanstriche sind weiße, graue oder erdige Farbtöne zu verwenden.

§ 8 Freiflächengestaltung

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

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

§ 9 Einfriedungen

(1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig.

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

§ 10 Grünflächen

(1) Die Hecke im Bereich der privaten Grünfläche dient der optischen Abgrenzung zur Staatsstraße St2035 und ist zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume im Bereich der privaten Grünfläche sind ebenfalls zu erhalten. Müssen diese aus Gründen der Verkehrssicherheit beseitigt werden, sind diese durch Acer pseudoplatanus (Bergahorn) mit einer Pflanzqualität StU 18/20 zu ersetzen. Zusätzlich sind im Bereich der privaten Grünfläche drei zusätzliche Acer pseudoplatanus (Bergahorn) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Je 200 m² Grundstücksfläche ist ein Baum lt. Pflanzliste (Hinweise Nr. 1) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung dargestellte Lage ist nur ein Standortvorschlag.

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

(4) 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.

§ 11 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 zuzuordnen.

(2) Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass die Ruheräume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) möglichst nicht zur Straßenseite (Staatsstraße St2035) ausgerichtet werden und zum Lüften notwendige Fenster von Ruheräumen nicht an der Straßenseite angebracht werden. Sofern aus wichtigen Gründen davon abgewichen wird, müssen 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.

(3) Die DIN 4109 kann bei der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe eingesehen werden.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

B) Hinweise

1. **Pflanzliste**
   Pflanzqualität StU12/14
   Arten:

Carpinus betulus	(Hainbuche)*
Sorbus aucuparia	(Eberesche)
Sorbus aria	(Mehlbeere)
Juglans regia	(Walnuss)
Amelanchier laevis	(Felsenbirne, Hochstamm)
Malus, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'	
Prunus, i. Arten und Sorten	
Pyrus, i. Arten und Sorten	
Obstbäume, Halbstamm oder Hochstamm, regionale Sorten	

* Bei diesen Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

2. **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.

3. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbach-Gruppe sowie an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Jengen angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen.

b) 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. 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.

d) Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Ostallgäu zu erfolgen. Abstellflächen für Abfallbehältnisse sind an der Zufahrt zur Kardinalstraße vorgesehen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

4. Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energien 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.

5. Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs-, 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.

6. 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.

Jengen, 13. März 2019

Hauck
1.Bürgermeister