



Gemeinde Jengen

Bebauungsplan Nr. 33

Bebauungsplan Jengen – An der Kardinalstraße Südost

Begründung

Stand: 22.09.2014

Bereich:

Grundstück Kardinalstraße 44

Flur Nummer 285 Gemarkung Jengen

Die Gemeinde Jengen liegt im Bundesland Bayern, im Landkreis Ostallgäu. Der Gemeinde Jengen obliegt somit die Planungshoheit im Sinne des BauGB.

Der Überplanung der Innenentwicklung wurde durch den Gemeinderat der Gemeinde Jengen am 28.04.2014 gebilligt.

Eine Anpassung (§7 BauGB) des bestehenden Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Verfahren:

BauGB §13a, Bebauungsplan der Innenentwicklung

Begründung:

Im Rahmen einer Innenentwicklung nach §13a BauGB soll das ca. 3.700m² große Grundstück (§13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) im Einklang mit der in der Umgebung vorherrschenden Bebauung nachverdichtet werden (§13a Abs.1 BauGB). Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 der BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt (§13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) vor. Einer Umweltprüfung bedarf es gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs.3 Satz 1 BauGB nicht. Die Festsetzung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan weist die zu entwickelnde Fläche im Innenbereich als allgemeines Wohngebiet nach §4 BauNVO aus. Somit ist eine Anpassung (§7 BauGB) des bestehenden Flächennutzungsplanes nicht notwendig. Es kann §13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB ohne weitere Anpassung des bestehenden Flächennutzungsplans nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB entsprochen werden und eine Bekanntmachung ohne Nennung wesentlicher Gründe erfolgen.

Die Nachverdichtung des Innenraums (§13a Abs.1 BauGB) ist sowohl Bundes-, Landes- wie auch ortspolitisches Ziel bei der Aufgabe zur Schaffung von neuem Wohnraum (§13a Abs.2 Nr.3 BauGB). Eine Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Doppelhäusern ist in der Gemeinde Jengen vorhanden.

Aufgabenstellung:

Die Aufgabe des Bebauungsplans Nr. 33 liegt in der Klärung der Art und des zulässigen Höchstmaßes der Bebauung, der Erschließung und der Ver- und Entsorgung, sowie den Maßnahmen zum Immissionsschutz.

Städtebauliche Grundlagen:

Das Grundstück hat ca. 3.700m² und ist vierseitig durch vorhandene Bebauung umschlossen. Auf der Nord- und Ostseite liegt das Grundstück an einer innerörtlichen Staatsstraße ST 2035. Die umliegende Bebauung gibt eine Entwicklung als allgemeines Wohngebiet vor. Das Grundstück schließt im Westen unmittelbar an das durch den Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Jengen“ definiertes Dorfgebiet im Zentrum von Jengen an. In der näheren Umgebung schließen keine Landwirtschaftsbetriebe mit z.B. Viehhaltung oder vergleichbaren das Wohnen störenden Nutzungen an den Geltungsbereich an.

Art und Maß der Nutzung:

Durch die umgebende Bebauung kann eine Erweiterung der Bebauung auf dem Grundstück im Sinne des §4 BauNVO „Allgemeines Wohngebiet“ abgeleitet und somit festgesetzt werden.

Das Maß der Nutzung ist im Zuge des durch den Gemeinderat Jengen am 24.02.2014 gebilligten Vorentwurfs auf eine Grundflächenzahl von maximal GRZ 0,3 und eine Geschoßflächenzahl von maximal GFZ 0,5 festgesetzt worden. Die zulässige Höchstgrenze für den First beträgt 8,50m.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Lage der Baukörper:

Aus Gründen des Lärmschutzes sind die Gebäude entlang der Staatsstraße ST 2035 im nord- östlichen Teil der Grundstücke anzuordnen.

Zur Straßenmitte der Staatsstraße ST 2035 sind mindestens 14,0 Meter mit Wohn- und Aufenthaltsräumen abzurücken.

Festsetzung:

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 (Lärmpegelbereich II). Bei Verwendung von Außenbauteilen, die den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen, ist hiervon auszugehen.

Bei den Gebäuden, welche zur Straße hin orientiert errichtet werden, ist bei der Grundrissgestaltung darauf zu achten, dass die Ruheräume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) nicht auf der Straßenseite

errichtet werden. Aus zwingenden Gründen können (entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen, Schaffung von Lüftungsmöglichkeiten bei geschlossenem Fenster) Ausnahmen erteilt werden. Diese passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Bereich zwischen 14,00m und 28,00 m erforderlich.

Erschließung Verkehr:

Das Grundstück liegt an der innerörtlichen Staatsstraße ST 2035 an und kann nur über diese erschlossen werden. Eine weitere Zufahrt ist aufgrund der langgestreckten Kurve nicht möglich, somit ist die einzig mögliche Zufahrt die bestehende Zufahrt im Bereich Nord West. Da der in die Staatsstraße ST 2035 einführende Verkehr aufgrund der Sichtverhältnisse an der Grundstücksgrenze anhält und somit nicht im Sinne eines fließenden Verkehrs einbiegen kann, ist ein von Bebauung einzuhaltendes Sichtdreieck von 50m ausreichend.

Im Inneren des Grundstückes entsteht eine private Erschließung die für den Begegnungsverkehr von einem Lieferwagen und einem PKW bei verminderter Geschwindigkeit von 30 Km/h mit einer lichten Breite von 4,75m bemessen ist. Es ist lediglich eine Engstelle nördlich des Bestandes auf eine maximale Länge von ca. 10m zulässig. Die lichte Breite der Engstelle darf 4,20m nicht unterschreiten.

Am Ende der Verkehrsfläche im inneren des Grundstücks ist ein Wendehammer für PKWs auszubilden. Dem ruhenden Verkehr sind je Wohneinheit zwei Stellplätze zuzuordnen.

Erschließung Strom, Telefon, Gas, Hausmüll:

Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück ist an die bestehenden Versorgungssysteme der Gemeinde Jengen angeschlossen. Die weiteren Gebäude können über diese Anschlüsse ver- und entsorgt werden.

Strom: Die bestehende 1KV Leitung kann im Zuge von Baumaßnahmen Rückgebaut werden. Eine neue Versorgung mittels Erdkabel ist bei Bedarf möglich.

Telefon: Es befindet sich bereits ein Anschluss der Telekom im Gebiet des Geltungsbereichs. Ein Ausbau mittels neuer und/oder zusätzlicher Leitungen ist möglich. Es gibt im Bebauungsplan keine Regelung zur Ober- oder Unterirdischer Leitungsführung.

Gas: Im Umgriff des Bebauungsplans ist bisher keine Gasversorgung existent.

Hausmüll: Für die Entsorgung des Hausmülls sind Behälter im Bereich der Ausfahrt zur Staatsstraße ST 2035 anzuordnen.

Erschließungskosten:

Die notwendigen Kosten für die private Verkehrsfläche im Inneren des Grundstücks werden von den Eigentümern getragen.

Die Kosten der Sparten sind von den Eigentümern der Grundstücke zu tragen.

Immission:

Aufgrund der Lage an der Staatsstraße ST 2035 sind bei den Gebäuden im Norden und im Osten Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden 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, welche zur Straße hin orientiert errichtet werden, ist bei der Grundrissgestaltung darauf zu achten, dass die Ruheräume (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) nicht auf der Straßenseite errichtet werden. Aus zwingenden Gründen können (entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen, Schaffung von Lüftungsmöglichkeiten bei geschlossenem Fenster) Ausnahmen erteilt werden.

Zusätzlich ist die bestehende Bepflanzung mittels Hecke zu belassen.

Bauliche Maßnahmen wie Schallschutzwände an der Grundstücksgrenze sind im Zuge der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die DIN 4109/041/90 kann bei der Verwaltungsgemeinschaft Buchloe eingesehen werden.

Genauere Ausführungen – siehe textliche Festsetzungen und Aufführung unter „Lage der Baukörper“ in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 33 Jengen – An der Kardinalstraße Südost.

Grünordnung:

Der Bereich der Ortseinfahrt Jengen wird durch die dörfliche Bepflanzung mittels straßenbegleitenden Hecken und Bäumen geprägt. Diese Begrünung stellt eine optische Abgrenzung zum Außenbereich dar und soll in den wesentlichen Bestandteilen erhalten werden.

Hecke: Die bestehende Buchenhecke ist zu erhalten und nur im Bereich des Sichtdreiecks der Ausfahrt auf max. 0,75 Meter zurück zu schneiden.

Bäume: Die in der Planzeichnung eingetragenen drei Bäume sind zu erhalten. Es handelt sich hierbei um eine Esche nahe der Zufahrt, eine Pappel nahe dem Wendehammer und eine weitere Esche im Süden. Die drei Bäume sind jeweils direkt an der Grundstücksgrenze innerhalb der zu erhaltenden Buchenhecke. Bei einer notwendigen zukünftigen Nachpflanzung sollen heimische, für den Standort als Straßenbaum geeignete Baumarten gewählt werden. Dies sind z.B. Bergahorn oder Linde.

Die Verkehrssicherung der Bäume bezogen auf den öffentlichen Straßenraum, insbesondere der Staatsstraße ST 2035 obliegt dem Grundstückseigentümer.

Im Inneren des Grundstücks sind keine erhaltenswerten Bäume vorhanden, allerdings sind im Sinne einer „dörflichen“ Begrünung je 400qm Baugrundstück mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Denkmalpflege:

Es befindet sich derzeit kein Denkmal innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 33 Jengen - An der Kardinalstraße Südost.

Das nahe gelegene spätmittelalterliche Sühnekreuz Nr. 1010046 mit der Aktennummer D-7-77-140-5 befindet sich auf dem Nachbargrundstück mit der Hausnummer 46 bzw. der Flur Nummer 286/1. Es wurde nachrichtlich, aber außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans in die Planzeichnung aufgenommen.

Es wird jedoch seitens des bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege ausdrücklich auf Art 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen:

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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und Fundorte 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 f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail:

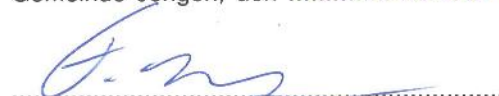
DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de

oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Zusammenfassende Erklärung:

Von einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wurde aufgrund § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Gemeinde Jengen, den **06. Nov. 2014**



Franz Hauck
Erster Bürgermeister

