



## Bebauungsplan Nr. 33

### "Jenzen - An der Kardinalstraße Südost"

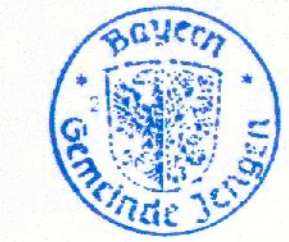
#### Verfahrensvermerk Bebauungsplan Nr. 33

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Das Verfahren wurde nach §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 13.05.2014 bis 23.06.2014 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.05.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.06.2014 bis 10.07.2014 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem geänderten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.08.2014 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.08.2014 bis einschließlich 09.09.2014 nochmals beteiligt.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.08.2014 wurde gem. § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.08.2014 bis einschließlich 02.09.2014 nochmals öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Jenzen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.09.2014 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.09.2014 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Jenzen, den 06. Nov. 2014

*[Signature]*

1. Bürgermeister Franz Hauck



- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05. NOV. 2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Jenzen, den 17. Nov. 2014

*[Signature]*

1. Bürgermeister Franz Hauck



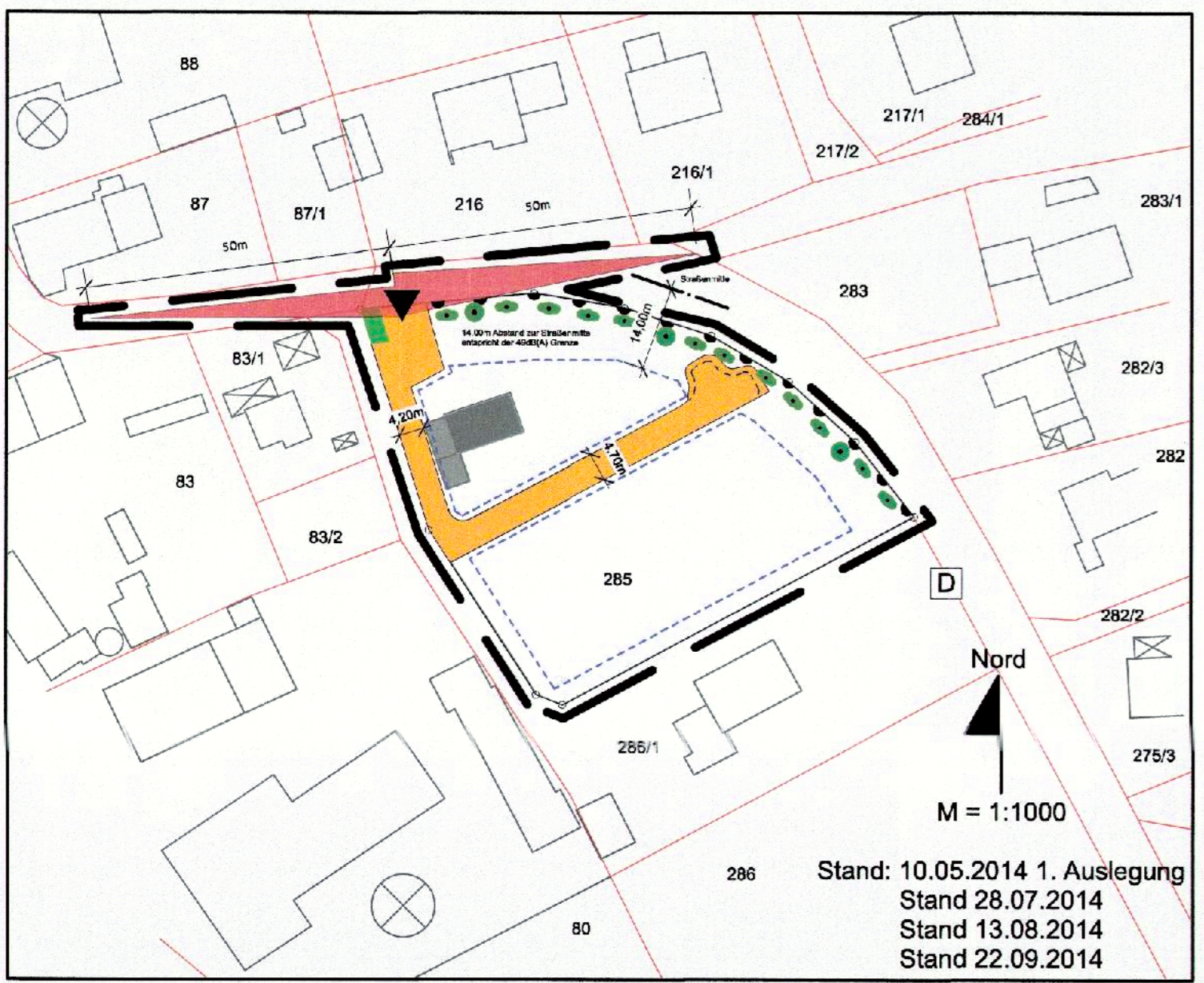
Planfertiger:  
Markus Gehrle-Neff  
Dipl.-Ing. (FH) M.Eng. Architekt  
Gsteigstraße 30b  
82467 Garmisch-Partenkirchen

Die Gemeinde Jenzen erlässt gemäß §13a Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 16.02.2012 (GVBl. S. 30) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), letzte berücksichtigte Änderung: Art. 83 Abs. 1, 2 und 5 aufgeh. (§ 1 Nr. 13 G v. 8.4.2013, 174) folgenden

## Bebauungsplan

Für das Flurstück Fl.Nr. 285 der Gemeinde Jenzen, An der Kardinalstraße Südost, Bebauungsplan Nummer 33

### A. Planzeichnung:



### B. Festsetzungen durch Planzeichnung:

- Geltungsbereich** ( § 9 Abs. 7 BauGB )  
= Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Art der baulichen Nutzung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO )  
= Allgemeines Wohngebiet ( § 4 BauNVO )
- Maß der baulichen Nutzung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO )  
GRZ: 0,3      GFZ: 0,5  
Maximale Firsthöhe: 8,5Meter  
Die Firsthöhe wird von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss gemessen. Obere Begrenzung der Firsthöhe ist die Außenkante Dachfirst.
- Überbaubare Grundstücksflächen** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )  
= Baugrenze  
Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Vorgaben der BayBo sind einzuhalten.
- Bauweise** ( § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB )  
O = Offene Bauweise  
ED = nur Einzel- und Doppelhäuser
- Erschließung** ( § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB )  
= private Verkehrsfläche  
= private Grünfläche  
= von baulichen Anlagen und Einfriedungen ab einer Höhe von 0,75m freizuhaltenes Sichtdreieck  
= Wendehammer für PKW nach RAS 2008  
= zu erhaltende Hecke  
= zu erhaltende Bäume  
= Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

### C. Festsetzungen durch Text:

- Gestaltung der Hauptgebäude und Garagengebäude**  
Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der privaten Verkehrsfläche liegen.  
Die Außenflächen der Gebäude sind als Verputzflächen oder in Holz auszuführen. Es sind weiße, graue oder erdige Farben zu verwenden. Holzhäuser in Rundstambauweise werden ausgeschlossen. Es sind Satteldächer oder Walmdächer zwischen 20° und 40° zulässig  
Max. 1/3 der Dachfläche können mit Dachaufbauten versehen werden.  
Es sind nur auf der Dachfläche liegende Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig.
- Stellplätze**  
1. Wohninheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

### 9. Immission ( § 9 Abs. 24 BauGB )

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.

### 10. Grünordnung

Je 400qm Baugrundstück ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger heimischer Laub- oder zwei Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

### D. Hinweise:

- Bestehende Grundstücksgrenzen**  
Grundstück im Geltungsbereich  
Umgebende Bebauung  
Einfahrt  
nicht zu erhaltende Hauptgebäude  
nicht zu erhaltende Nebengebäude  
Lage außerhalb des Geltungsbereichs  
Auf die Einhaltung der Art 8 Abs. 1 DSchG und Art 8 Abs. 2 DSchG wird hingewiesen  
Bei geeigneten Untergrundverhältnissen ist Niederschlagswasser möglichst flächenhaft oder in Mulden zu versickern.  
Auf möglicherweise hohe Grundwasserstände wird hingewiesen.
- vorhandene Gebäude**
- Denkmal**
- Grundwasserstand**

### Ausfertigung:

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch die Planzeichnung und aus den Festsetzungen durch den Text.  
Gemeinde Jenzen, den 06. Nov. 2014  
*[Signature]*  
1. Bürgermeister Franz Hauck

