

Planbezeichnung

Gemeinde Jengen



Bebauungsplan Nr. 37
mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet
„Jengen - Gennachweg - I“

umfassend die Fl.Nrn. 16, Teilflächen der Fl.Nrn.
6/2, 6/3, 16/1 und 99

Gemarkung Jengen

Planfertiger

Stadtplanungsbüro
Ralf Müller
Feldgereuth 32
86926 Greifenberg

Fassung vom:

19.03.2018

Geändert am:

09.07.2018

Geändert am:

Die Gemeinde

Jengen

erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10 und 13 a Baugesetzbuch – BauGB –, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO –, Art. 81 Bayerische Bauordnung – BayBO –, Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – und dem Bayerischen Naturschutzgesetz –BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung:

Diese Satzung besteht aus:

Teil 1 – Text

Teil 2 – Planzeichnung

Teil 1

A: Festsetzungen durch Text

1 Geltungsbereich

Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Ortskern – E1“.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das mit WA bezeichnete Baugebiet (untergliedert in WA 1 und WA 2) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3-Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GRZ 0,30 höchstzulässige Grundflächenzahl; diese darf bezüglich der Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

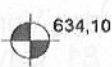
3.2 GFZ 0,60 höchstzulässige Geschossflächenzahl (z.B. 0,60)

3.3 II höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (z.B. II)

3.4 WH 6,20 höchstzulässige Wandhöhe in Metern (z.B. 6,20 m), gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFB EG) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

3.5 FH 10,00 höchstzulässige Firsthöhe in Metern (z.B. 10,00 m), gemessen von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OKRFB EG).

3.6 WE 2 höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten (z.B. 2)

3.7  634,10 Höhenkote in Metern über Normal Null (z.B. 634,10 m über NN). Diese, jedem Baugrundstück zugeordnete Höhenkote dient als Maximalwert für die Einstellung der Oberkante der Rohdecke des Erdgeschossfußbodens (OGRFB EG).

4 Mindestgrundstücksgröße, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Die Mindestgrundstücksgröße wird mit 500 m² pro Baugrundstück festgesetzt.

4.2 Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.

4.3 Die Baugrenzen entbinden nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO.

Mit Ausnahme von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² sind sämtliche Gebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

5 Bauliche Gestaltung

- 5.1 Hausformen sind über rechteckigem Grundriss zu entwickeln. Hierbei muss das Verhältnis Gebäudebreite zu Gebäudelänge mindestens 1 : 1,2 betragen.
- 5.2 Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 45° zulässig.
- 5.3 Garagen und Carports sind mit einem Satteldach und maximaler Dachneigung wie das Hauptgebäude oder mit einem Pult- oder Walmdach bei einer Dachneigung von maximal 15° zu errichten.

Garagen mit Giebelwänden an den Grundstücksgrenzen dürfen mit einer maximalen Dachneigung von 20° errichtet werden.

Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen müssen diese eine einheitliche Dachneigung sowie Dachdeckung und einen durchlaufenden First aufweisen.

- 5.4 Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen nur in einem Mindestabstand von 1,0 m zum Hauptfirst und 2,0 m zum Ortgang errichtet werden sowie max. 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen.
Dachgauben dürfen nur mit symmetrischem Satteldach errichtet werden.
- 5.5 Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und -pfannen mit roten bis rotbraunen Farbtönen zulässig. Ebenerdige Anbauten dürfen auch mit einem Blechdach und Wintergärten mit einem Glasdach versehen werden.
- 5.6 Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- 5.7 Hausfassaden sind als glatte Putzfassaden, Holzverkleidungen in weißen bis erdigen Farbtönen zulässig. Holzhäuser sind ebenfalls zulässig. Kunststofffassaden, Rundstammhäuser, grelle oder reflektierende Fassaden sind unzulässig.
- 5.8 Einfriedungen an Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten; sie sind sockellos und mit einem Bodendurchschlupf von mindestens 10 cm für Tiere auszubilden.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holz -und Metallzäune zulässig; Mauern und Gabionenwände dürfen nicht errichtet werden.

- 5.9 Abgrabungen und Aufschüttungen sind in der Summe nur bis max. 0,30 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.
Dies gilt nicht für Lichtgräben zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss.

6 Garagen, Carports und Stellplätze

- 6.1 Garagen und Carports sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Offene Stellplätze sind nach Maßgabe der BayBO auf den Baugrundstücken mit Ausnahme in den privaten Grünstreifen und den Vorgartenbereichen allgemein zulässig.

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Jengen in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

- 6.2 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen (z.B. Schotterrassen, sandverfugtes Pflaster, Rasenpflaster o. ä.).

7 Grünordnung

- 7.1 Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum 1. Ordnung (gemäß Festsetzungsliste 7.2) zu pflanzen. Der als Ortsrandeingrünung gekennzeichnete Bereich im Norden des WA 1 ist mit heimischen Sträuchern und 2 Bäumen aus der Festsetzungsliste 7.2 zu bepflanzen. Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind auf Kosten des jeweiligen Grundstückseigentümers nachzupflanzen.

Nadelgehölze und Thujen als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind nicht zulässig.

Der Bereich des privaten Grünstreifens ist von Bebauung freizuhalten.

- 7.2 Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume gelten folgende Festsetzungen:

7.2.1 Zulässige Arten:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche *
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde *
Ulmus carpinifolia	Feldulme
sowie	heimische Obstbäume

7.2.2 Pflanzgröße: 3 x verschult;

Mindeststammumfang 16 – 18 cm

7.2.3 Pflanzart:

Heimische und standortgerechte Laubbäume

Bei denen mit „*“ gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) zu beachten.

7.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme (Art. 78 Abs. 2 BayBO) folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

7.4 Die als Vorgartenbereiche gekennzeichneten Flächen dürfen nicht befestigt oder mit Belägen versehen werden. Hiervon ausgenommen sind Gartenwege.

8 Klima-/ Umweltschutz

Zur Erleichterung des späteren Einsatzes von erneuerbaren Energien, wie Solar- oder Fotovoltaikanlagen, sind bei der Errichtung von Gebäuden bereits die Anschlussmöglichkeiten für diese Einrichtungen vorzusehen (z.B. durch die Verlegung von Leerrohren).

9 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Die Aufstellung von Stromverteilerkästen hat auf den Baugrundstücken zu erfolgen.

B: Hinweise

1 Bodenschutz

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Ablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Ostallgäu einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet. 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.

2 Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasserbeseitigung und Abfallentsorgung

2.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung des Zweckverbands der Gennach-Hühnerbachgruppe sowie an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde Jengen anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) zu erstellen. Die Entwässerungssatzung -EWS - der Gemeinde Jengen vom 13.10.1995 ist zu beachten.

2.2 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

2.3 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen Flächen ist, soweit möglich, zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten für Flächen bis 1.000 m² grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt M 153 und A 138 zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rohr-Rigolen-Systeme mit vorgeschalteten Absetzanlagen mit Filtersack anzustreben.

Ist eine Versickerung trotz erfolgter Sickerversuche nicht möglich, so sind vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen zu schaffen (z.B. unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.).

- 2.4 Hinsichtlich der Lagerung von Heizöl oder Kraftstoffen bzw. beim Umgang mit sonstigen wassergefährdenden Stoffen sind die Anlagen- und Fachbetriebsverordnung (VAwSF) und die dazugehörigen Vollzugsbekanntmachungen (VVAwSF) zu beachten.
- 2.5 Die Müllentsorgung hat entsprechend den jeweils gültigen Bestimmungen des Landkreises Ostallgäu zu erfolgen. Eigenkompostierung wird empfohlen.

3 Energieversorgung / Klimaschutz

Es wird empfohlen, zur Wärme- und Warmwasserversorgung regenerative Energie zu verwenden oder Solaranlagen zu errichten.

Es wird empfohlen, das anfallende Regenwasser zu sammeln (z.B. Zisterne) und zur Bewässerung der Freiflächen und/oder als Brauchwasser zu nutzen.

Es wird empfohlen, Dachflächen zur Energiegewinnung zu nutzen.

4 Immissionsschutz

Auf das Baugebiet wirken Immissionen eines benachbarten landwirtschaftlichen Betriebs sowie eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs mit derzeit noch in geringem Umfang betriebener Pferdehaltung ein. Betriebsübliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen sind trotz ordnungsgemäß betriebener Landwirtschaft unvermeidlich und sind hinzunehmen. Dies gilt insbesondere für den Viehtrieb, das Betreiben und den Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen zu Ruhezeiten sowie an Sonn- und Feiertagen.

5 Denkmalschutz

- 5.1 Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 DSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Ostallgäu anzuzeigen.
- 5.2 Unter Bezugnahme auf Art. 8 Abs. 1 DSchG wird darauf hingewiesen, dass zur Anzeige sowohl der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks, als auch der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, verpflichtet sind. 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.
- 5.3 Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt derzeit noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Fließgewässers Gennach. Das zur näheren Spezifikation in Auftrag gegebene Gutachten der mooser ingenieure gmbh & co. kg vom 21.12.2017, Projekt-Nr. 110845 kommt zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Überschwemmungsgefahr bezüglich des HQ 100 besteht. Der lt. Gutachten gefährdete Bereich liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und ist nachrichtlich übernommen. Bei der Bauausführung / Materialwahl ist besonderes Augenmerk auf die Gewässernähe zu legen. Dies gilt unabhängig von den baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen des Zweckverbandes.

7 Eingriffsregelung nach dem BNatSchG

Im Rahmen der vereinfachten Vorgehensweise zur Beurteilung des Eingriffes wird festgestellt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, da die Eingriffe auch ohne planerische Entscheidung zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB).

8 Spezieller Artenschutz

- 8.1 Zum Schutz von Brutvögeln ist das Fällen von Bäumen nur in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Der Abriss von Bestandsgebäuden ist zum Schutz von Fledermäusen nur in den Monaten April oder September zulässig. Hiervon abweichend sind Abrissmaßnahmen in anderen Zeiträumen zulässig, sofern zu fallende Bäume bzw. abzureißende Gebäude von qualifiziertem Fachpersonal in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde freigegeben werden.
- 8.2 Beim Auffinden von Arten des Anhangs IV der FFH -Richtlinie sowie europäischer Vogelarten bei den vorgenannten Fachkontrollen im Rahmen von Baumfällungen oder dem Gebäudeabriss sind die Bauarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt abzustimmen.

9 Weitere Hinweise

9.1 Grundwasser, Drainagen

Amtliche Beobachtungen von Grundwasserständen liegen nicht vor. Sie sind eigenverantwortlich von den Bauherren zu überprüfen.

Aufgrund der Lage ist mit staunassem Untergrund, Schichtwasseranfall und schwankenden, hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Kellergeschosse in wasserundurchlässiger Bauweise (WU-Beton) zu errichten. Es wird weiter empfohlen, Lichtschächte und Lichthöfe bautechnisch so auszuführen, dass hierüber kein Wasser in darunterliegende Geschosse eindringen kann.

9.2 Bauvollzug

- 9.2.1 Die festgesetzten Baugrenzen und die Freiflächengestaltung sind im Erdgeschoss Grundriss des Baugesuchs nachrichtlich einzutragen.

9.2.2 Bis zum Bau des Schutzbauwerks Eurishofen sind sämtliche Bauanträge dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung oder Genehmigung im Sinne des § 78 Abs. 3, 4 WHG vorzulegen. Nach dessen Fertigstellung können die Bauanträge dann im Genehmigungsverfahren behandelt werden.

9.3 Kartengrundlage

Amtliche digitale Flurkarte des Vermessungsamtes.
Planzeichnungen sind nur bedingt zur Maßentnahme geeignet. Eine Gewährleistung für Maßhaltigkeit besteht nicht.

Jengen, den 17. Juli 2018


Franz Hauck
1. Bürgermeister



Greifenberg, den 09. Juli 2018


Ralf Müller
Planfertiger

