

# SATZUNG

## der Gemeinde Jengen für den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet „Landsberger Weg“ Vom 17. 09. 00

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86) erläßt die Gemeinde Jengen folgende, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 17. 09. 00, Gz.: V-610-7/2, genehmigte Satzung:

### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 16.05.2000. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 16.05.2000 beigelegt.

### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.2 WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.3 Fläche für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe a BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch Geschößzahlen, durch Grund- und Geschößflächenzahlen. Für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 95 wird bestimmt, dass für notwendige betriebliche Erweiterungen für die praktizierende Landwirtschaft die Baugrenzen überschritten werden dürfen.
  - 2.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschößflächenzahlen gelten als Obergrenzen.
  - 2.3 Pro Wohngebäude sind unter Hinweis auf § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Ausnahme bei Grundstück mit der Fl.-Nr. 95. Hier gilt für den Bereich der Althofstelle A = 3 WE und für das Restgrundstück R = 1 WE.  
Hinweis: Die Regelung des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 95 wurde aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. 14 übernommen.

**§ 3**  
**Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Größe der Baugrundstücke**

1. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. Es gilt die offene Bauweise.
3. Die Baugrundstücke müssen mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein.

**§ 4**  
**Garagen/Stellplätze/Nebengebäude**

1. Es sind pro Wohneinheit (WE) mind. 2 Stellplätze nachzuweisen.
2. Soweit Garagen und überdachte Stellplätze nicht in das Gebäude integriert oder angebaut werden, sind sie innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen zu errichten.
3. Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so wird diese grenznahe Garage gemäß Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO mit 1,50 m festgesetzt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen. Im Bereich der Garagenstandorte sind auch Grenzgaragen bei Überschreitung der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umgrenzten Flächen möglich, sofern sie giebelständig (Ortgang) auf der Grenze – ohne Dachüberstand – geplant sind.
4. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
5. Nebengebäude bis max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche bzw. 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht im Vorgartenbereich.

**§ 5**  
**Gestaltung der Gebäude**

1. Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.
2. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer, Kniestöcke und Wandhöhen gemäß folgenden Festsetzungen zulässig:

Geschoßzahl	Dachneigung	Kniestock	Wandhöhe	
II	30° - 38°	0,50 m	6,35 m	
ID	30° - 38°	1,40 m	4,50 m	
alternativ				
ID	18° - 22°	2,30 m	5,40 m	keine Dachaufbauten zulässig

Ausnahme: Für die Bauplätze Nr. 4 und 5 gelten nur die Festsetzungen ID / 30° - 38° / 1,4 m / 4,5 m.

Im Bereich des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 95 gilt Bestandsschutz.

Bei ID-Bebauung ist das 1. Obergeschoß als Dachgeschoß auszubilden.

Ergeben sich für untergeordnete Bauteile, wie sie in § 5 Ziff. 1 genannt sind andere Kniestockhöhen, so sind diese zulässig. Für die Gestaltung von Dachaufbauten und Giebeln sind die Rahmenbedingungen und Gestaltungsmerkmale (siehe Anlage) maßgebend.

Als Maß der Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf die Fußpfette aufzulegen.

Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturrotem Deckungsmaterial zu erfolgen.  
Die Wandhöhe wird von der Oberkante Fertigfußboden bis zur Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand gemessen.

3. Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Festsetzung der Fertigfußbodenhöhe (FFB) mit max. 30 cm über dem Fahrbahnrand der Erschließungsstraße festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die an der Gebäudemitte der straßenzugewandten Gebäudefront gemessene Höhe bzw. für die beiden östlichen Bauplätze die an der östlichen Flucht der östlichen Giebelseite gemessene Höhe.

## § 6 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,9 m nicht überschreiten. Sie sind aus senkrechten Holzlaten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

## § 7 Grünordnung/Landschaftspflege

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Pro 250 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum heimischer Art zu pflanzen, siehe unter "Hinweise und Empfehlungen – Artenliste"
2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Es soll nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
3. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

## § 8 Sichtdreieck

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen ab einer Höhe von 90 cm freizuhalten.

## § 9 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt der überplante Bebauungsplan „Ortskern Jengen E 1“ in diesem Bereich außer Kraft.

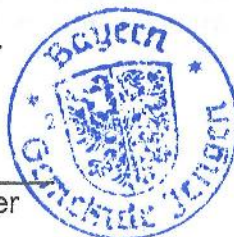
---

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen (Nrn. 1. – 6.).

---

Jengen, 8. 09. 00  
GEMEINDE JENGEN

Rogg, Erster Bürgermeister



Anlage:  
Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Dachaufbauten

## Hinweise und Empfehlungen

### 1. Grundwasser

Da mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist wird empfohlen, die Kellerschosse als wasserdichte Wannen herzustellen und keinen Elektroverteilerschrank im Keller zu installieren.

### 2. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

### 3. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

3.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten.

3.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3 Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

3.4 Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt werden kann, ist die Eigenkompostierung durchzuführen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

### 4. Versorgungsleitungen

4.1 Im Plangebiet sollen alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, etc. als Erdkabel verlegt werden.

4.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

4.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

4.4 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

4.5 Im Schutzbereich der 20-kV-Freileitung sind für die Bebauung und Bepflanzung die DIN VDE 0210, und für die Bauarbeiten das Merkblatt der Bau-Berufsgenossenschaft zu beachten.

Anträge zur Bebauung von Parzellen die im Schutzbereich liegen sind den Lech-Elektrizitätswerken zur Stellungnahme vorzulegen. Hierbei ist auch eine mögliche Unterbauung abzuklären.

### 5. Bepflanzung / Artenliste

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen kann aus folgenden einheimischen Arten ausgewählt werden:

- Artenliste 1:
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
  - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
  - Buche (*Fagus sylvatica*)
  - Esche (*Fraxinus excelsior*)
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
  - Eiche (*Quercus robur*)
  - Winterlinde (*Tilia cordata*)

Sommerlinde (*Tilia plathypyllos*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Artenliste 2: Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogina*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Gemischter Schneeball (*Viburnum lantana*)

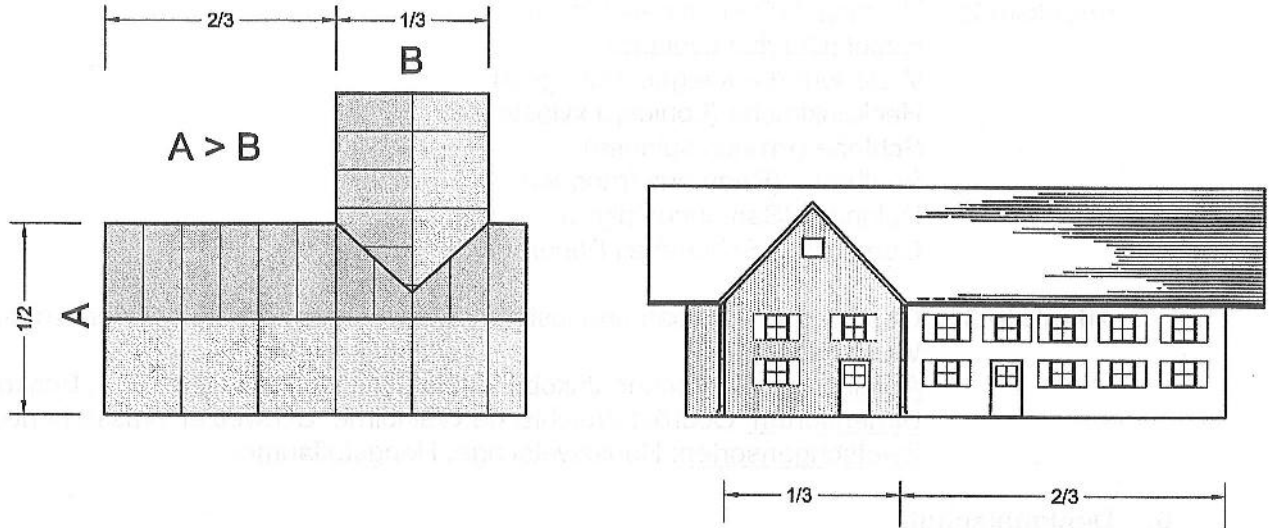
Artenliste 3: Obstbäume, Obstbaumhochstämme bzw. –halbstämme bei identischer Wuchsleistung:  
Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boskoop;  
Birnensorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue;  
Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

## 6. Denkmalschutz

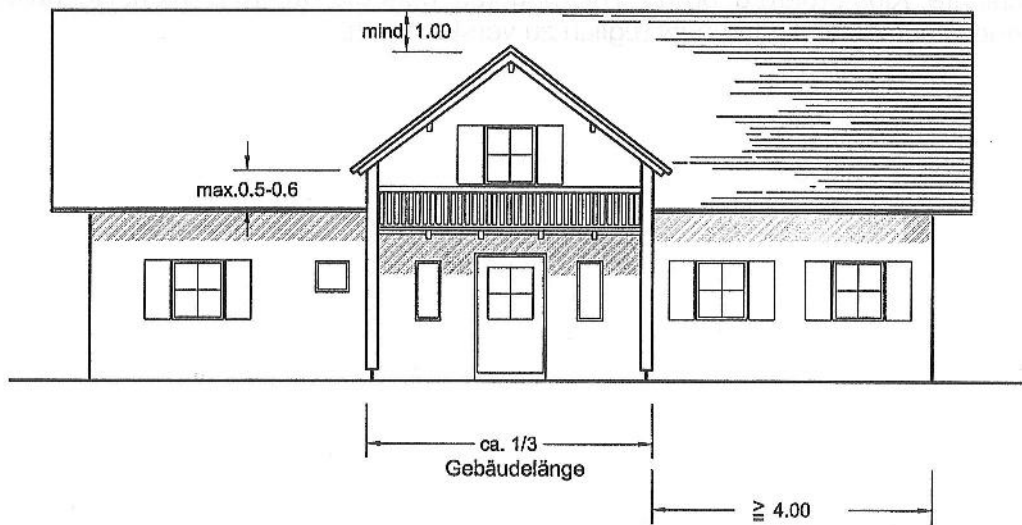
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

# Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

## Widerkehr



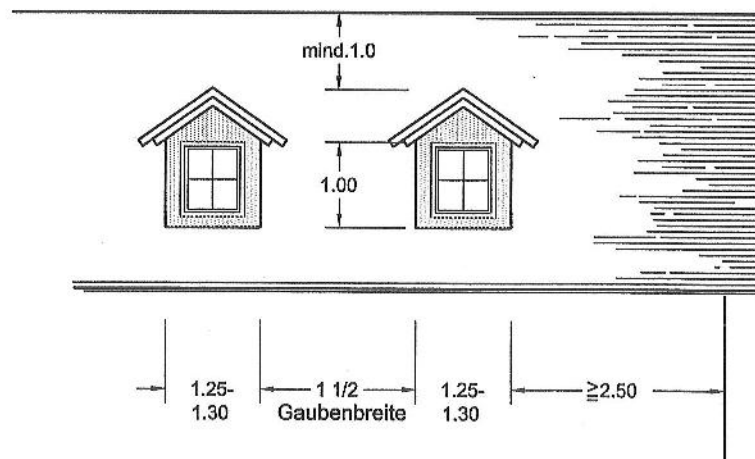
## Standgiebel / Quergiebel



## Dachgaube

Regeldachneigung  $35^\circ$

unter  $28^\circ$  keine



## Giebelgaube

$30 - 35^\circ$

