

GEMEINDE JENGEN



Planbezeichnung: **Bebauungsplan Nr. 40**
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet
„Ummenhofen - Bürgermeister-Raab-Straße“

umfassend Teilflächen der Fl.Nrn. 13, 164 sowie 165
Gemarkung Ummenhofen

Planfertiger: **stadtundland**
stadtplanung architektur

Architektin
Silke Drexler
Reichhof 1
86919 Utting a. A.

Tel 08806 - 95 833 31
Fax 08806 - 95 833 32
Mobil 0172 - 139 5372
drexler@stadtundland.bayern
www.stadtundland.bayern

Fassung vom: 09.03.2020
Geändert am: 27.04.2020
Geändert am: 14.09.2020
Satzungsfassung vom
(redaktionell geändert): 18.01.2021

- A Festsetzungen durch Text
- B Hinweise
- C Verfahrensvermerke
- D Übersicht
- E Festsetzungen durch Planzeichnung
- F Begründung

Die Gemeinde

Jengen

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9, 10 und 13b i.V.m. § 13a und § 13 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuchs - BauGB -, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO -, Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO -, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - und dem Bayerischen Naturschutzgesetz - BayNatSchG - diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs




2. Art der baulichen Nutzung

- a) Das mit (WA) bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 sowie Nr. 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- b) Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen, Sonderflächen für Garagen / Carports) zulässig.
Im Bereich des privaten Grünstreifens dürfen keine Nebenanlagen errichtet werden.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl
- b) II höchstzulässig zwei Vollgeschosse
WH 6,10 höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von OKRFB EG bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
FH 8,60 höchstzulässige Firsthöhe in Metern, gemessen von OKRFB EG, Die Oberkante des Rohfussbodens im EG (OKRFB EG) darf maximal 0,30 m über dem fertigen Fahrbahnbelag der angrenzenden Verkehrsfläche liegen, gemessen an der Verkehrsfläche anliegenden Grundstücksgrenze im Eingangsbereich des Hauptbaukörpers.
- c) —●●●●●●●●— Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher Wandhöhe

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Zahl der Wohneinheiten

- a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.
- b)  Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
- c)  Im Baugebiet sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
- d)  Baugrenze
Die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO wird angeordnet.
Im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen um bis zu 1,50 m zulässig.
- e) Im Baugebiet sind in Einzel- und Doppelhäusern zwei Wohneinheiten zulässig (pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit).


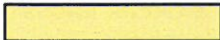

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 35° zulässig.
Doppelhäuser sind in profildgleicher Ausführung zu errichten. Insbesondere sind sie bezüglich Gestaltung, Dachneigung, -aufbauten, -überständen, -deckung und Baumaterialien aufeinander abzustimmen.

Untergeordnete Anbauten wie Eingangs- oder Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen auch mit vom Hauptgebäude abweichenden Dachneigungen und Dachformen (z.B. Pultdächer) errichtet werden.

- b) Bei Garagen / Carports sind Sattel- oder Walmdächer zulässig. Sie können auch mit Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern (max. 8°) errichtet werden, die zu begrünen sind.
Garagen mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze oder freistehende Garagen / Carports dürfen mit einer maximalen Dachneigung von 20° errichtet werden.
- c) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen nur in einem Mindestabstand von 2,0 m zum Ortgang errichtet werden und maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen.
- d) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und -pfannen in roten, braunen oder anthraziten Farbtönen zulässig.
Für untergeordnete Anbauten sind auch abweichende Dacheindeckungen (z.B. Glas) zulässig.
Dachvorsprünge dürfen am Ortgang maximal 0,80 m bzw. minimal 0,30 m und an der Traufe maximal 1,0 m bzw. minimal 0,50 m auskragen.
- e) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- f) Fassaden sind in Material und Farbe im hellen und mittleren Bereich der Farbskala zu halten. Fassadenmaterialien und -anstriche in greller oder reflektierender Ausführung sowie Kunststoff-Fassaden sind unzulässig.
- g) 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 oder Gabionenwände dürfen nicht errichtet werden.

6. Öffentliche Verkehrsflächen


- a)  Öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Feldweg / Feldzufahrt
- c)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze / Nebenanlagen


- a) Garagen dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden. Offene Stellplätze dürfen auch ausserhalb der Baugrenzen errichtet werden.

 Fläche für Garagen / Carports

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Jengen in der Fassung vom 26.03.2015 maßgeblich.

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

8. Grünordnung

- a)  Ortsrandeingrünung / Privater Pflanzstreifen (5,0 m breit)
- b) Im Bereich der Ortsrandeingrünung ist eine zweireihige Feldgehölzhecke, in Gruppen gepflanzt, alle 17 m - 20 m mit einem Laubbaum 1. Ordnung überstellt, herzustellen. Es sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden (gem. Pflanzlisten A.8.d).
- c) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzflächen 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 gemäß Festsetzungsliste 8.d) zu pflanzen.

Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

Nadelgehölze und Thujen sind als Hinterpflanzung von Einfriedungen nicht zulässig.

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

- Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Betula pendula	Birke *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Quercus robur	Stieleiche *
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde *
Ulmus carpinifolia	Feldulme

Pflanzgröße:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 16 - 18 cm

Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

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

sowie heimische Obstbäume

Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel / Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische Weinbirne / Alexander Lucas

Zwetschge: Hauszwetschge / Wangenheimer Frühzwetschge

Neben heimischen Obstgehölzen können für die privaten Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden:

- Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche *

- Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Prunus spinosa
Prunus padus
Vibrunum lantana

Schlehe
Traubenkirsche
Wolkiger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Pflanzgüte:
2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

9. Klima- / Umweltschutz

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

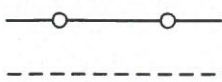
10. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 7,00

B. HINWEISE**1. Grundstücke**

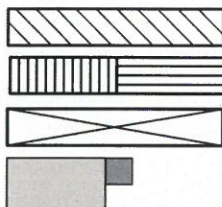
12



Flurstücksnummer; z.B. 12

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Gebäude

bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

offene Überdachung / Carport

vorgeschlagene Bebauung

3. Grünordnungvorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume
gemäß Artenliste unter Festsetzung A.8.d)

Bäume sollten aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberrhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen sollten in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.

- b) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind eine Periode nach Fertigstellung der Gebäude abzuschliessen.

4. 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. Nicht belasteter Ober- oder kulturfähiger Unterboden, der nicht unmittelbar wieder an Ort und Stelle benötigt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer sinnvollen Verwertung (z.B. Landwirtschaft) zuzuführen.

Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018) und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

5. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

- a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung sowie an die zentrale Abwasserentsorgung der Gemeinde Jengen angeschlossen sein. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerungssatzung - EWS der Gemeinde Jengen vom 17.11.2016 ist zu beachten.

- b) 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. Eigenkompostierung wird empfohlen.

6. Energieversorgung / Klimaschutz

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

7. 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. Zu den ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen gehören auch der Viehtrieb, die Weidehaltung von Tieren und der Betrieb von landwirtschaftlichen Maschinen.

8. 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.

9. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sowie die Bepflanzung der östlichen Ortsrandeingrünung sind in den Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs einzutragen.

Jengen, den 20. Jan. 2021

Utting, den 19.01.2021

Ralf Neuner
Erster Bürgermeister



Silke Drexler - Büro stadttundland
Planfertigerin

C. VERFAHRENSVERMERKE

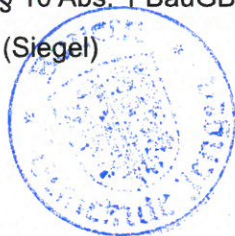
1. Die Gemeinde Jenzen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.11.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 40 für das Gebiet „Ummenhofen - Bürgermeister-Raab-Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 23.11.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2020 wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.06.2020 mit 03.07.2020 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2020 mit 19.06.2020 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.09.2020 wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.10.2020 mit 06.11.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.10.2020 mit 04.11.2020 erneut beteiligt.

4. Die Gemeinde Jenzen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.01.2021 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 18.01.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

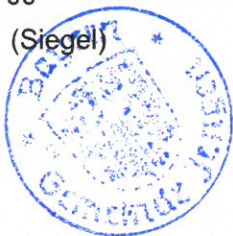


Jenzen, den 20. Jan. 2021

[Handwritten Signature]
Ralf Neuner
Erster Bürgermeister

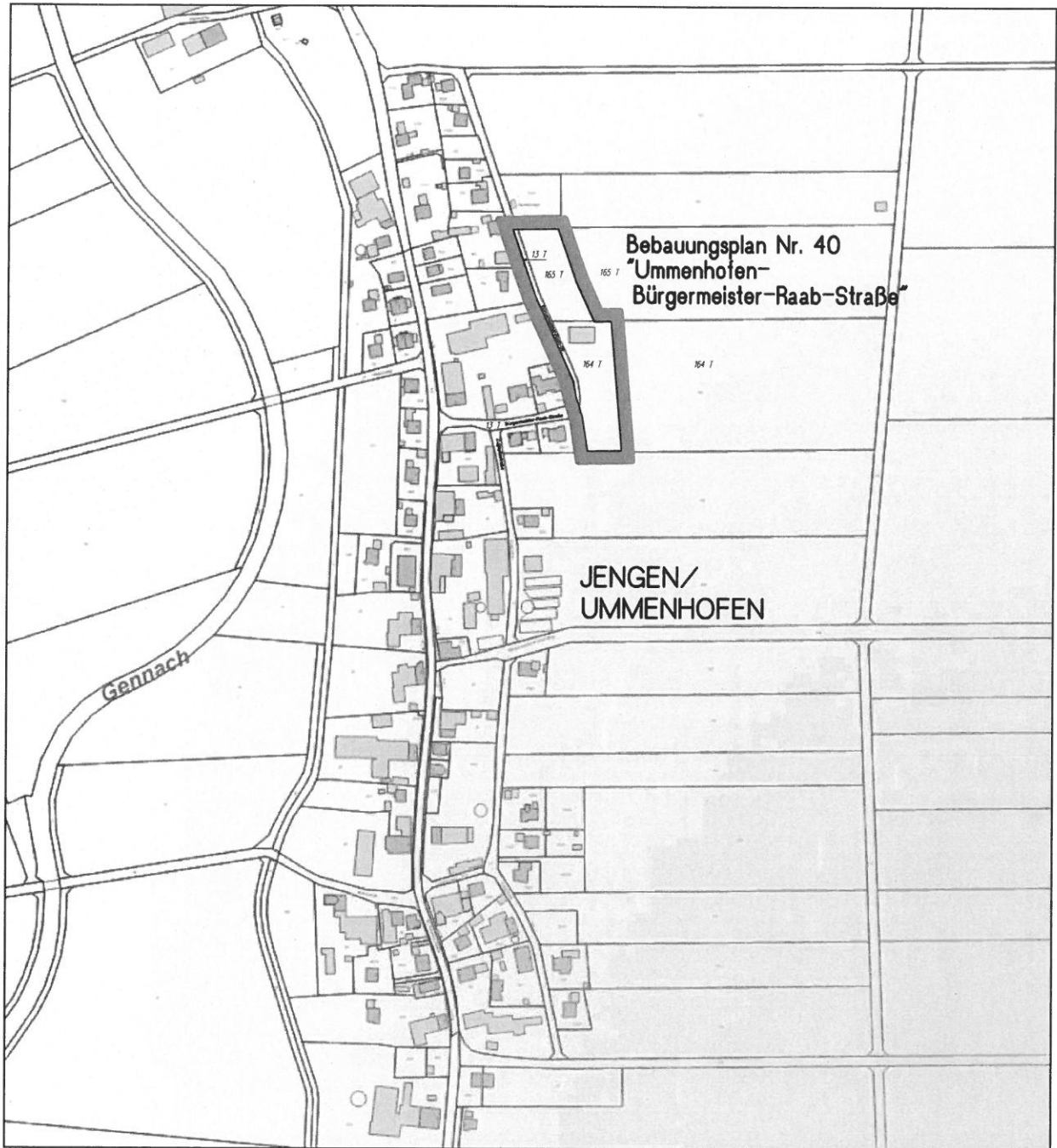
5. Der Bebauungsplan wurde am 20. Feb. 2021 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann während der allgemeinen Öffnungszeiten ab 22. Feb. 2021 auf Dauer im Rathaus Jenzen, Kirchplatz 7 eingesehen werden.

(Siegel)



Jenzen, den 22. Feb. 2021

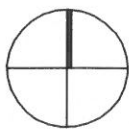
[Handwritten Signature]
Ralf Neuner
Erster Bürgermeister



GEMEINDE JENGEN

Bebauungsplan Nr. 40
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet
„Ummenhofen - Bürgermeister-Raab-Straße“

D. Übersicht



M = 1 : 5 000