

Die Gemeinde Jengen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 21. NOV. 1994 Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Weicht-Beim Schafstadel" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 25.01.1994.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.
 - 1.2 Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO.
2. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 4: Gartenbaubetriebe und Ziffer 5: Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.
3. Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden nicht zugelassen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO.
4. Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO Ziff. 5 zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ziff. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ziff. 8 Gartenbaubetriebe, Ziff. 9 sowie Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.
5. Es dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden.

...

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4
Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens bei Einzelhausbebauung 550 m² bzw. bei einer Doppelhaushälfte 350 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
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 werden diese nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend vermaßt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.
2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Kleine Nebengebäude bis maximal 8 m² überbauter Fläche je Grundstück können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
7. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
8. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

...

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für - sämtliche Gebäude - sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 ° mit ± 2° Toleranz zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit der Bezeichnung I D bis zu einer Höhe von 1,25 m zugelassen. Dieselbe Kniestockhöhe ist für Wohngebäude zulässig, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt.

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen II darf der Kniestock nicht über 0,40 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,30 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.

5. Der Dachüberstand muß bei Wohngebäuden an der Giebel- und Traufseite 0,60 m bis 1,00 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,30 m bis 0,80 m betragen.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird mit der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes auf 0,25 m über Oberkante Straßenniveau festgesetzt.

Hinweis:

Die Oberkante der Straße wird mit der Oberkante des Geländes etwa eben sein.

7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen, sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) auszuführen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite sein.
11. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.

12. Dachaufbauten sind nur als stehende Gaupen zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:
- Die Dachneigung der stehenden Gaupe ist der des Hauptdaches anzupassen.
 - Der Fußpunkt der Gaupe soll hinter der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen.
 - Der Firstpunkt der Gaupe muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
 - Die Gaupenbreite beträgt maximal 1,30 m, die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante oberes Rahmenholz beträgt 1,20 m.
 - Pro Dachfläche darf nur eine Gaupe errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaupe zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,00 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gaupen soll mindestens 1,20 m betragen.
 - Die Gaupen müssen als Abstand vom Ortgang mindestens ein Viertel, der Längsseite des Daches einhalten.
 - Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m² eingebaut werden.
 - Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
 - Dreieckförmige Gaupen, Schleppgaupen sowie negative Dachanschnitte sind nicht zulässig.
13. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).
14. Eckerker- und Vorbauten sind an den Gebäudeecken nicht erlaubt. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck laufen.

15. Schaugiebel:

Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen die Hauptgebäude mit ihren Schaugiebeln auf dieser markierten Linie gebaut werden. Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus 3 Fenstern besteht. Die Giebel sind vollständig zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Durch die Anordnung eines Quergiebels oder eines Widerkehrs im rückwärtigen Bereich des Gebäudes darf der vorgenannte Charakter des Schaugiebels nicht gestört werden.

§ 8

Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten oder waagrechten Brettern oder Stangen mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über den Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht gestattet.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind zulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 9

Aufschüttung und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anzuschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10

Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhalten und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z. B. Baumscheiben durchgeführt werden.
4. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
5. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Eiche (*Quercus exelsior*)
Vogelbeere (*Prunus avium*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Obstbaumstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Der Mindeststammumfang bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Obstbäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden. Nadelgehölzhecken (auch Thuja) sind zur Ortsrandeingrünungen untersagt. Sträucher müssen mindestens zweimal verschult sein und eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen.

6. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren; hierbei sind heimische Wildgehölze bzw. die unter Ziffer 5 angegebenen Arten zu verwenden.
7. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Textfestsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
8. Um die Kompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

§ 12

Oberflächenwasser/Grundwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind aus wasserhaushaltigen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen ebenfalls versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
4. Keller sind als wasserdichte Wannen auszuführen.

§ 13

Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a oder die Untere Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

...

§ 14

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

Die Fenster der Ruheräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Elternzimmer, Gästezimmer) der drei geplanten Wohnhäuser im Dorfgebiet, Fl.-Nrn. 458/3, 458/4 und 458/5 in unmittelbarer Nachbarschaft zum landwirtschaftlichen Anwesen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 19, sind als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 3 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 vom August 1987 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszuführen.

§ 15

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

GEMEINDE JENGEN, 24. NOV. 1994

Bertele

(Bertele, 1. Bürgermeister)

