



1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Alte Schule“ in Weicht (Erweiterung)

Die Gemeinde Jengen erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), Art. 23 Gemeindeordnung (GO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanV90) folgenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung:

A) Veranlassung und Geltungsbereich

Durch diesen Bebauungsplan wird der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 16 „An der Schule“ erweitert. Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird geändert in „Alte Schule“.

Der Geltungsbereich umfasst die Teilbereiche MD 1 bis MD 4.

B) Teilbereich MD 1 bis MD 3

§ 1

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im Geltungsbereich des Teilbereichs MD 1 bis MD 3 wird entsprechend der Planzeichnung als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

§ 2

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), die Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und die max. Firsthöhe (FH) bestimmt.
- (2) Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenzen.
- (3) Die Firsthöhe wird von der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis zur Außenkante Dachfirst gemessen.

§ 3

Bauweise und Baugrenzen

- (1) Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO.
- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

- (3) Unabhängig von den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und Sonderbauflächen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen nach der BayBO einzuhalten.

§ 4

Garagen, Stellplätze, Nebengebäude

- (1) Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich. Für andere Nutzungen gelten die Bestimmungen der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
- (2) Garagen sowie Nebengebäude mit einer Grundfläche über 12 m² sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der dafür besonders gekennzeichneten Flächen zulässig.
- (3) Garagen sind mindestens 5,00 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.
- (4) Garagen und Nebenanlagen, die an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze zusammengebaut werden, sind in Dacheindeckung und Dachneigung einheitlich zu gestalten und in Trauf- und Firsthöhe aufeinander abzustimmen.
- (5) Überdachte Stellplätze sind wie Garagen zu behandeln.
- (6) Jeder Stellplatz muss ungehindert angefahren werden können, der Stauraum vor Garagen gilt nicht als Stellplatz.

§ 5

Höhenlage, Gebäudegestaltung

- (1) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses darf nicht mehr als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der Erschließungsstraße im Baugebiet liegen.
- (2) Die Außenflächen der Gebäude sind als Verputzflächen oder in Holz auszuführen. Die Fassade ist in einem einheitlichen Farbton zu gestalten.

§ 6

Dächer

- (1) Es sind nur Satteldächer mit mittigem First oder Walmdächer zugelassen. Die jeweils zulässige Dachform ergibt sich aus der Planzeichnung. Für alle Gebäude ist eine Dachneigung von 20° bis 40° zulässig. Die Dachneigung von Garagen, Carports und Nebengebäuden darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- (2) Die festgesetzte Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.
- (3) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (4) Die Dächer sind mit naturroten, rotbraunen, braunen und anthrazitfarbenen Dachziegeln oder Dachpfannen zu decken.
- (5) Für untergeordnete Dachaufbauten wie Gauben oder freistehende Nebengebäude mit einer Grundfläche bis max. 12 m² darf auch anderes Material zur Dacheindeckung (z.B. Zinkblech für Gauben) verwendet werden, die Festsetzungen bzgl. der farblichen

Gestaltung gelten aber auch für diese Dächer oder Dachaufbauten. Bei Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch Glasdächer zulässig.

- (6) Dachgauben und Stand- oder Zwerchgiebel sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30°, nur mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten inkl. Stand- bzw. Zwerchgiebel darf nicht größer als ein Drittel der betreffenden Trauflänge sein. Der Abstand zwischen Giebelwand und Dachgaube, Stand- bzw. Zwerchgiebel muss mindestens 2,0 m betragen.
- (7) Es sind nur in der Dachfläche liegende Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren zulässig, die weder über den First noch über den Ortsgang ragen dürfen.

§ 7

Freiflächengestaltung

- (1) Das natürliche Gelände ist soweit möglich zu erhalten. Geringfügige Geländeänderungen sind nur zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. In den Bauvorlagen ist der natürliche und der geplante Geländeverlauf darzustellen.
- (2) Für Stellplätze, Zufahrten und Wege in den Baugrundstücken sind Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotter-Rasen, Pflaster mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Untergrund oder wassergebundene Decken zu verwenden.
- (3) Für Grundstücke auf denen ein private Grünfläche mit Pflanzpflicht (Ortsrandeingrünung) festgesetzt ist, muss mit dem Bauantrag eine Freiflächengestaltungsplan vorgelegt werden.

§ 8

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m erlaubt. Mauern sind als Einfriedungen nicht zulässig. Maschendrahtzäune sind nur zwischen den Baugrundstücken erlaubt und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- (2) Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand Zaununterkante zur fertigen Geländeoberkante muss mindestens 15 cm betragen.

§ 9

Sichtdreieck

- (1) Im Bereich des Sichtdreiecks zur Kreisstraße OAL 16 sind abweichend von § 8 nur Einfriedungen zulässig, die den Fahrbahnrand der Kreisstraße max. um 0,8 m überragen. Auch Anpflanzungen, Holzstapel etc. dürfen im Bereich des Sichtdreiecks die Höhe von 0,8 m gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße nicht überschreiten. Nebengebäude dürfen nicht in den Bereich des Sichtdreiecks hineinragen. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.
- (2) Gartentüren, Tore etc. dürfen sich nicht zur Kreisstraße hin öffnen.

§ 10 Grünflächen

- (1) Die nicht überbauten Flächen des jeweiligen Baugrundstücks sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen (Pflanzliste nach Abs. 4) zu bepflanzen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Je 250 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.
- (2) Im Bereich der als Ortsrandeingrünung festgesetzten Fläche mit einer Breite von 5 m ist eine zweireihige Feldgehölzhecke, in Gruppen gepflanzt (PflanZRaster 1,5 m x 1,5 m), alle 20 m mit einem Baum unterstellt, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- (3) Im Bereich der Streuobstwiese (ökologische Ausgleichsfläche) sind standortgerechte Obstgehölze der in Abs. 4 vorgeschlagenen Arten zu pflanzen. Die Grünfläche im Bereich der Streuobstwiese ist extensiv zu pflegen (max. zweimalige Mahd, keine mineralische oder organische Düngung).
- (4) Für alle Pflanzungen sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden, die aus den nachfolgenden Pflanzlisten ausgewählt werden können.

Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher sind Bäume mit folgenden Qualitäten zu verwenden:

Pflanzgüte für Bäume zweiter Wuchsordnung, H 2 xv StU10 - 12.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60 m.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Für die zu verwendenden Sträucher und Bäume steht nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher,

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

Obstgehölze:

standortgerechte Hochstammsorten

<u>Apfel</u>	Kaiser Wilhelm Maunzenapfel Wettringer Taubenapfel
<u>Birne:</u>	Gute Graue Weinbirne Alexander Lucas
<u>Zwetschge</u>	Hauszwetschge Wangenheimer Frühzwetschge

Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Betula pendula	Birke

**§ 11
Ökologischer Ausgleich**

Der Ausgleichsbedarf für den mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 1.999 m².

Der ökologische Ausgleich wird erbracht durch:

- Anlegen einer Streuobstwiese im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (957 m²).
- Schaffung eines strukturierten Lebensraums für den Kammmolch und die Zauneidechse auf den Grundstücken FINr. 1550 und 1550/4 der Gemarkung Weinhausen (Ausgleichsfläche 1.042 m²).

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden hiermit dem Eingriff zugeordnet.

**§ 12
Leitungsverlegung**

Sämtliche Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**§ 13
Immissionsschutz**

Zum Schutz vor Gerüchen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb auf Grundstück FINr. 620, Gemarkung Weicht, sind in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich keine Aufenthaltsräume, Freisitze, Terrassen oder ähnliches zulässig.

C) Teilbereich (MD 4)

**§ 1
Art der baulichen Nutzung**

Im Bereich II des MD 4 wird als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO festgesetzt, wobei Tankstellen nur ausnahmsweise zugelassen sind. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB.

D) Gemeinsame Vorschriften

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

- (1) Erwerber, Besitzer sowie Mieter der Baugrundstücke haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs und Staubeinwirkungen), die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.
Dies gilt auch für die Erweiterung landwirtschaftlicher Betriebe, insbesondere den bestehenden Betrieb im MD 4. Auf die der Begründung beigefügten gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb im MD 4 (Büro Müller BBM Bericht M101259/01) wird hingewiesen.
Zu den landwirtschaftlichen Emissionen gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 06.00 Uhr morgens (z.B. durch das tägliche Futterholen) und nach 22.00 Uhr (z.B. durch Erntearbeiten wie Mais-, Silage-, Getreide- und Zuckerrübenenernte) sowie dem Befüllen der Fahrsilos inklusive der Futterentnahme daraus. Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden z.T. erheblichen Geruchsemissionen.
- (2) Das gesammelte Niederschlagswasser sollte versickert werden, dabei ist einer flächenhaften Versickerung der Vorzug zu geben. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.
Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.
Es wird hingewiesen auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) sowie auf die Normen, die bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, zu beachten sind.
- (3) 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.
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.
Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Denkmalschutzbehörde.

Jengen, 30. Juli 2013



Hauck
1. Bürgermeister

