

**Gemeinde Jengen
Landkreis Ostallgäu**

SATZUNG

der Gemeinde Jengen
für den Bebauungsplan Nr. 16
„An der Schule“ für den Ortsteil Weicht
Vom -8. 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. 08. 00 , Gz.: V-610-7/2, genehmigte Satzung:

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 beigefügt.

§ 1

Art und Maß der baulichen Nutzung

MD	Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl, als Obergrenze i. S. § 17 BauNVO (Werte sind der Planzeichnung zu entnehmen)
GFZ	Geschoßflächenzahl, als Obergrenze i. S. § 17 BauNVO (Werte sind der Planzeichnung zu entnehmen)
II	Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

§ 2

Bauweise, Baugrenzen, Baulinien

1. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig
2. Offene Bauweise
3. Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt (siehe auch § 3 Ziff. 1 dieser Satzung).

§ 3

Garagen/Stellplätze/Nebengebäude

1. Soweit Garagen und überdachte Stellplätze nicht in das Gebäude integriert oder angebaut werden, sind sie innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen zu errichten.
2. Nicht überdachte Stellplätze/Carport sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude bis zu 12 m² Grundfläche und max. 40 m³ umbauter Raum.
3. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
4. Die Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin nicht eingefriedet werden.

§ 4

Gestaltung der Gebäude

1. Es sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 30° bis 38° zulässig, im übrigen gilt Bestandsschutz.
Soweit das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet wird, kann bei einem Kniestock von max. 2,30 m die Dachneigung auch auf 18° bis 22° reduziert werden. Bei dieser Dachausbildung sind Dachaufbauten nicht zulässig.
Die Kniestockhöhe über dem II. OG darf maximal 0,50 m betragen.
Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
Für untergeordnete Bauteile, wie Quergiebel, Widerkehr, Dachgaube, Garagen und dgl. sind auch andere Kniestockhöhen zulässig, soweit sich dies aus konstruktiven bzw. gestalterischen Gründen ergibt. Für die Gestaltung der Dachaufbauten sind die nachfolgenden Rahmenbedingungen maßgebend (siehe Anlage). Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem naturrotem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
2. Die maximale Höhe der Oberkante Rohboden Erdgeschoß wird auf max. 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße, in Höhe des Eingangsbereiches, festgesetzt.

§ 5

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

§ 6

Grünordnung

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" – Ziffer 1.


2. Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden, sondern muß auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
3. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

§ 7 Inkrafttreten

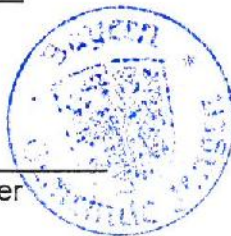
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

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

Jengen, - 8. 09. 00
GEMEINDE JENGEN



Rogg, Erster Bürgermeister



Anlage zur Satzung:

Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Dachaufbauten

Hinweise und Empfehlungen

1. Bepflanzung / Artenliste

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollten bis 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:

<u>Artenliste 1:</u>	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)
	Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)
	Eiche (<i>Quercus robur</i>)
	Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)
	Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>)
	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>)

Artenliste 2: Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crataegus monogina*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosdeoum*)
Schlehe (*Prunus spilosa*)
Faulbaum (*Ramnus frangula*)
Holunder (*Sambucus nigra*)
Gemischter Schneeball (*Vibrunum lantana*)

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

2. Denkmalschutz

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

3. 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 gem. § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

4. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

- 4.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.
- 4.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.3 Abfälle zur Beseitigung aus allen Herkunftsbereichen und Abfälle zur Verwertung aus privaten Haushaltungen (soweit sie nicht selbst ordnungsgemäß verwertet werden), sind in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

5. Versorgungsleitungen

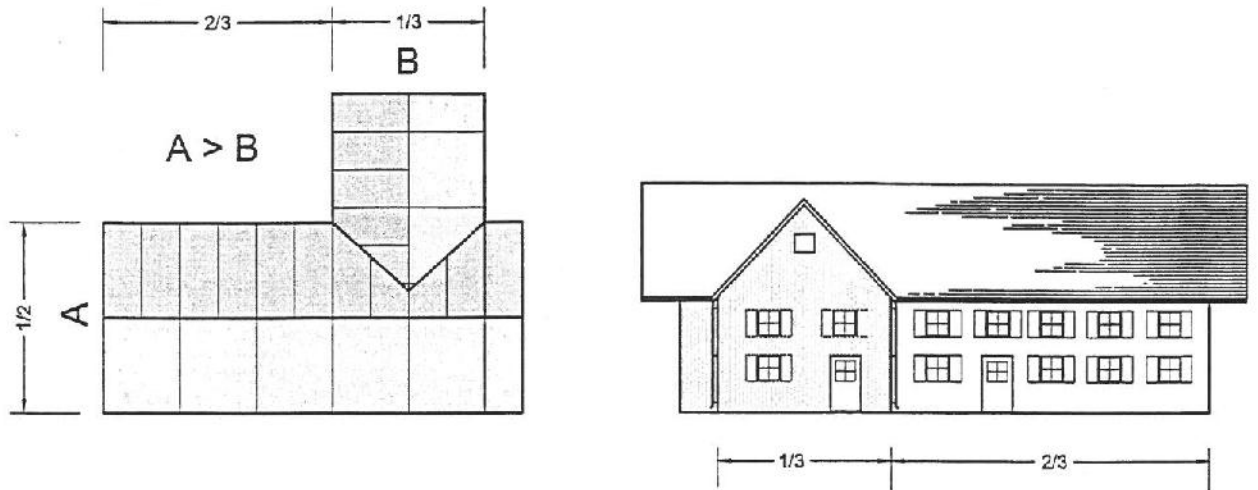
- 5.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 5.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

6. Oberflächenwasser / Grundwasser

- 6.1 Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte, auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht, aufgefangen werden.
- 6.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig. Die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die sicherheitstechnischen Hinweise, siehe Begründung, sind zu beachten.
- 6.3 Da mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist, wird empfohlen die Keller-geschosse als wasserdichte Wannen herzustellen und keinen Elektroverteilerschrank im Keller zu installieren.

Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Widerkehr



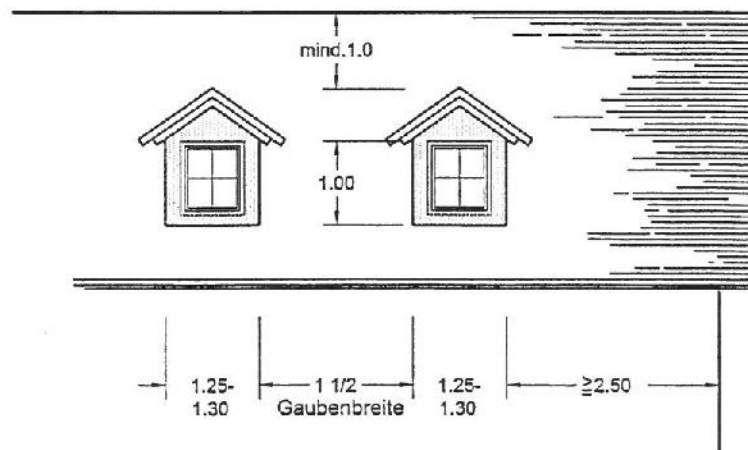
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$

