



Planbezeichnung: **Bebauungsplan Nr. 39**
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet
„Weicht südlich der Hauptstraße -
Ehemaliger Pfarrgarten“

umfassend die Fl.Nrn. 34 und 40,
Gemarkung Jengen

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: 14.10.2019
Geändert am: 09.03.2020
Satzungsfassung vom: 27.04.2020

- 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




Das mit  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 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl
- b) II höchstzulässig zwei Vollgeschosse
- WH 6,50 höchstzulässige Wandhöhe in Metern, gemessen von OKRFB EG bis zum oberen Abschluss der Wand bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut
- FH 9,00 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.

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) 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.
- f) Im Baugebiet sind in Einzel- und in Doppelhäusern zwei Wohneinheiten (pro Doppelhaushälfte eine Wohneinheit) zulässig.

5. Bauliche Gestaltung

- a) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung zwischen 25° und 35° zulässig.
- Doppelhäuser sind in profilgleicher 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.





Garagen / Carports dürfen mit Flachdächern errichtet werden. Diese sind zu begrünen.

Garagen mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze oder freistehende Garagen / Carports dürfen mit einer maximalen Dachneigung von 20° errichtet werden.

Bei an der Grundstücksgrenze zusammengebauten Garagen müssen diese eine einheitliche Dachneigung sowie Dacheindeckung und einen durchlaufenden First aufweisen.

- b) 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.
- c) 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.
- d) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- e) 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.
- f) 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 - Wohnweg
- b)  Straßenbegleitgrün
- c)  Öffentliche Parkplätze (wasserdurchlässig)
- d)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen und offene Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. 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, Stellplätze

Für Wohneinheiten bis zu einer Wohnfläche von 40 m² ist ein Stellplatz, für jede Wohneinheit mit einer Größe über 40 m² Wohnfläche sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

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

8. Grünordnung

- a) 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 1. Ordnung gemäß Festsetzungsliste 8.b) zu pflanzen.
Bestandsbäume werden angerechnet.

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.

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

- zulässige Arten

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn *
Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Fagus sylvatica	Rotbuche *
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche *
Salix alba	Silberweide
Tilia cordata	Winterlinde *
Ulmus carpinifolia	Feldulme

sowie heimische Obstbäume

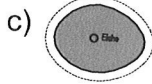
- Pflanzgröße:

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 Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.



zu erhaltender Laubbaumbestand (Eiche, Birken)

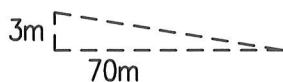
Kronentraufen (zuzüglich 2,0 m Schutzzone) sind von Unterbauten und Nebenanlagen freizuhalten.

d) Zum Schutz der zu erhaltenden Bäume (Verletzungen, Versiegelungen im Wurzelbereich) sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, aber nicht innerhalb der Kronentraufen (zuzüglich Schutzzone) zulässig.

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. Verkehr



Sichtdreiecke an Einmündungen
(gem. RAS-K Tabelle 12)

Die im Plan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung höher als 0,80 m, gemessen von der Fahrhahnoberkante, freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind einzelne Hochstammbäume.

11. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 7,00

B. HINWEISE

1. Grundstücke

34



Flurstücksnummer; z.B. 34

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude



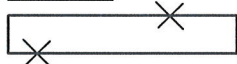
bestehendes Nebengebäude



offene Überdachung



vorgeschlagene Bebauung



abzubrechende Nebenanlagen

3. Grünordnung



a) vorgeschlagene Standorte der zu pflanzenden Bäume gemäß Artenliste unter Festsetzung A.8.b)

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 festgesetzten Pflanzungen von Bäumen sind eine Periode nach Rechtskraft des Bebauungsplans abzuschliessen.

4. Bodenschutz

Anfallender Aushub ist aufgrund der Ortsrandlage vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

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.

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.

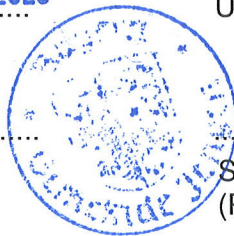
9. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs einzutragen.


Jengen, den 30. April 2020



(Erster Bürgermeister)
Hauck



Utting, den 29.04.2020

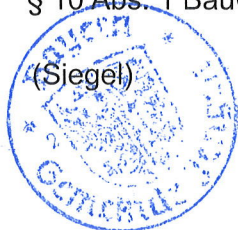


Silke Drexler - Büro stadtlund
(Planfertigerin)



C. VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Jengen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 für das Gebiet „Weicht südlich der Hauptstraße - Ehemaliger Pfarrgarten“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 14.10.2019 wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 05.11.2019 mit 05.12.2019 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 29.10.2019 mit 05.12.2019 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 09.03.2020 wurde gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Ziff. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.03.2020 mit 03.04.2020 erneut verkürzt 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 23.03.2020 mit 03.04.2020 erneut verkürzt beteiligt.
4. Die Gemeinde Jengen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.04.2020 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.



(Siegel)

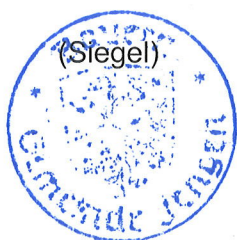
Jengen, den 30. April 2020

.....
(Erster Bürgermeister)

Hauck

5. Der Bebauungsplan wurde am 09. Mai 2020 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich und kann während der allgemeinen Öffnungszeiten ab 11. Mai 2020 auf Dauer im Rathaus Jengen, Kirchplatz 7 eingesehen werden.

Auf die Rechtswirkungen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

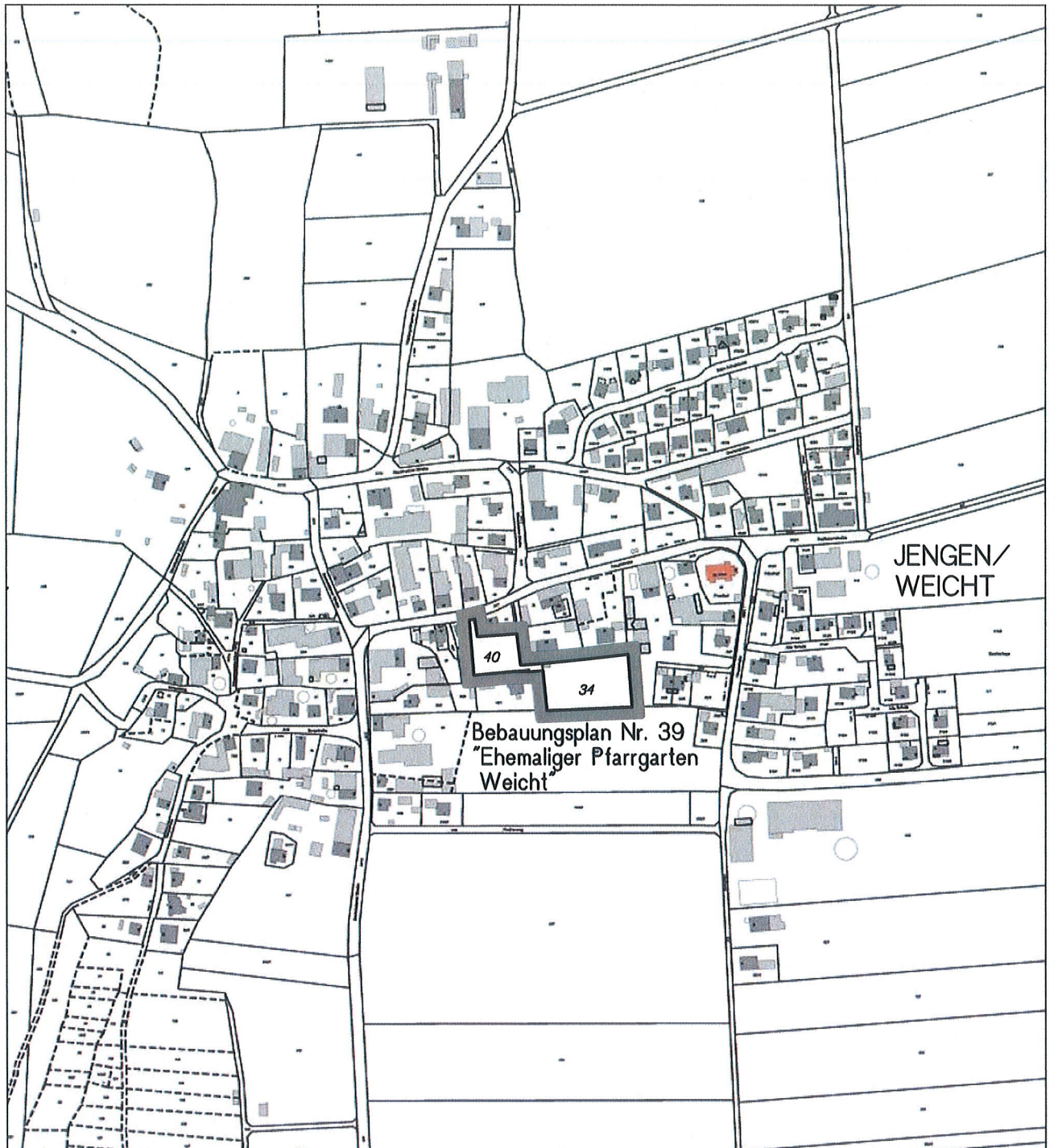


(Siegel)

Jengen, den 11. Mai 2020

.....
(Erster Bürgermeister)

Ralf Neuner



NORDEN

GEMEINDE JENGEN

Bebauungsplan Nr. 39
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet
„Weicht südlich der Hauptstraße -
Ehemaliger Pfarrgarten“

D. Übersicht M = 1 : 5 000