

Die Gemeinde Jengen erläßt als Satzung aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), des Art. 105 Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 1. Oktober 1974 (GVBl S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25. Januar 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, vom 06.07.87
Nr. 502-670-72 genehmigten

Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Weinhausen-West" als

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Weinhausen-West" gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 - Ortsplanung ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 25.11.1980, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bebauungsplangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" i.S. des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1764) festgesetzt.
2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Die eingetragenen Zahlen sind teilweise zwingend festgesetzt, teilweise als Höchstgrenze.

§ 4
Bauweise

Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5
Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaren Flächen errichtet werden.
2. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
3. Kellergaragen sind unzulässig.
4. Zur besseren Einbindung in das Ortsbild sind grundsätzlich für Garagen und Nebengebäude Satteldächer anzuordnen. Soweit in der Bebauungsplanzeichnung Firstrichtungen eingetragen sind, sind Satteldächer entsprechend den Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Garagen und Nebengebäude müssen von der Grenze einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten, Grenzbebauung gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO ist nicht zulässig.
6. Alle Garagen und Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen.

§ 6
Gestaltung der Gebäude.

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 ° mit ± 2 ° Toleranz zulässig.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die vorgeschriebene Firstrichtung zu entnehmen.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln (Pfannen oder Kremper) oder mit Betondachsteinen, jeweils in roter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,75 m bei eingeschossigen Gebäuden, bis zu 0,50 m bei zweigeschossigen Gebäuden zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen höchstens 0,35 m Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer. Ausnahmen sind zulässig, wenn Garagen an die Hauptgebäude angebaut werden.
5. Dachaufbauten wie Gaupen, sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zugelassen. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 0,75 m² eingebaut werden.
6. Der Dachüberstand muß an den Giebel- und Traufseiten zwischen 0,40 m bis 0,80 m betragen.
7. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über der von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegten Gelände bzw. Straßenoberkante liegen.
8. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig: weiß geschlämmtes Mauerwerk, verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Sämtliche Arten von Wandverkleidungen sind unzulässig, mit Ausnahme von solchen aus Holz, sowie auf wettergefährdeten Westseiten aus weißen ebenen Asbestzementplatten.
9. Glasbausteine und Profilglasflächen sind nicht zulässig.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.

§ 7
Einfriedungen

1. Als Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig:
 - 1.1 Holzlattenzäune aus senkrechten oder gekreuzten halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.
 - 1.2 Bretterzäune aus drei waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16 x 4 cm, sonst wie unter 1.1 beschrieben.
2. Als seitliche oder rückwärtige Einfriedung können außer den unter 1. aufgeführten Zäunen auch hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten verwendet werden. Sie dürfen höchstens 0,90 m über fertigem Terrain hoch sein.
3. Als Pfeiler für Gartentüren und -tore, sind Mauerpfeiler in gleicher Höhe wie der Zaun und mit einer Höchstbreite von 1,0 m zugelassen.

§ 8
Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Terrainoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, um die natürliche Geländeoberfläche weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 9
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu verwenden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Bäume sind spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu pflanzen und können, soweit im Plan nicht vorgeschrieben, unter folgenden Arten ausgewählt werden:
Sommer- und Winterlinde (*Tilia cordata* und *platiphyllus*), Berg-, Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*, *pseudoplatanus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Birke (*Betula verrucosa*), Eiche (*Quercus robur*), Kiefer (*Pinus silvestris*), Obstbaumhochstamm.
4. Für besonders gekennzeichnete private Grünflächen am Ortsrand sind Bepflanzungsaufgaben der Baugenehmigungsbehörde nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege des Landkreises Ostallgäu zu beachten. Die Auflagen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

§ 10
Sichtdreiecke

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

§ 11
Immissionsschutz

Die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Häuserreihe entlang der Kreisstraße OAL 16 sind nicht zu dieser Straße hin (Norden) zu orientieren.

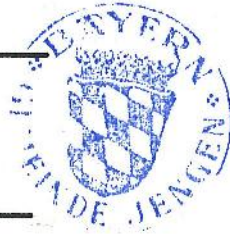
§ 12
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich

Jengen, den 31. 8. 81



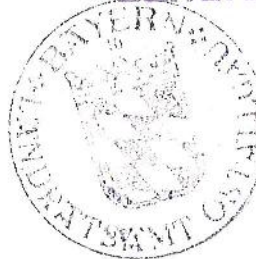
(1. Bürgermeister)

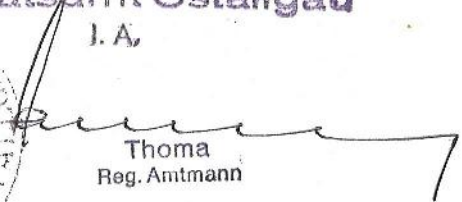


Genehmigt mit Bescheid
vom 06. 07. 81

Landratsamt Ostallgäu

I. A.




Thoma
Reg. Amtmann