

Die Gemeinde Jengen erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 26.05.89 Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Weinhausen-Nachtweideweg" 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 16.10.1987.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Bau-nutzungsverordnung festgesetzt als

1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung. Auf den Grundstücken mit der zulässigen Geschößzahl ID dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.
2. Dorfgebiet (§ 5 BauNVO).

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Im Geltungsbereich sind nur Einzelhäuser zugelassen.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° mit +2° Toleranz zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen.
4. Der Kniestock darf bei Wohngebäuden mit der Geschößzahl II ohne Dachausbau höchstens 0,50 m hoch sein. Wohnhäuser mit der Geschößzahl ID dürfen einen 1,50 m hohen Kniestock aufweisen, wobei das 2. Geschoß im Dachraum liegen muß. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 0,40 - 1,00 m.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen des Obergeschosses zulässig.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m² eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Giebelseite der Wohngebäude darf 11,5 m Breite nicht überschreiten.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und zu unbebauten Grundstücken sind nur zulässig:
Holzzäune aus senkrechten halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.
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. Sockel sind unzulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung zugelassen.

§ 9 Aufschüttungen 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 anschließen.
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, Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen durchgeführt werden.
4. 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, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Sommer- und Winterlinde (*Tilia cordata* und *Tilia platiphyllos*)
Berg- und Spitzahorn (*Acer pseudoplatanus* und *Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Eiche (*Quercus robur*)
Kiefer (*Pinus silvestris*)
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge).

Der Mindeststammumfang für Laubbäume beträgt 0,14 m. Nadelbäume müssen mindestens 1,50 m hoch sein.

5. Für besonders gekennzeichnete private Grünflächen am Ortsrand erfolgen Bepflanzungsaufgaben durch die Kreisverwaltungsbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

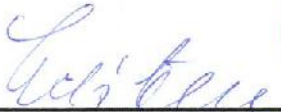
§ 12
Energieversorgung

Für die entlang der nordöstlichen Grenze der Bebauungsplangrundstücke bestehende 20-kV-Leitung der Lech-Elektrizitätswerke Augsburg AG, sind zugunsten des Energieversorgungsunternehmens zur Sicherstellung der Anlagen erforderliche Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert. Die Trasse dieses Kabels ist in der Planzeichnung eingetragen.

§ 13
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Jengen, 10. JUNI 1988


Bertele, 1. Bürgermeister

