

## Die Gemeinde Jenzen erlässt aufgrund

- der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 28.03.2000 (GVBl. S. 136)
- des Art. 91 der Bayer. Bauordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.12.1999 (GVBl. S. 532)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhaltes (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58/1991)

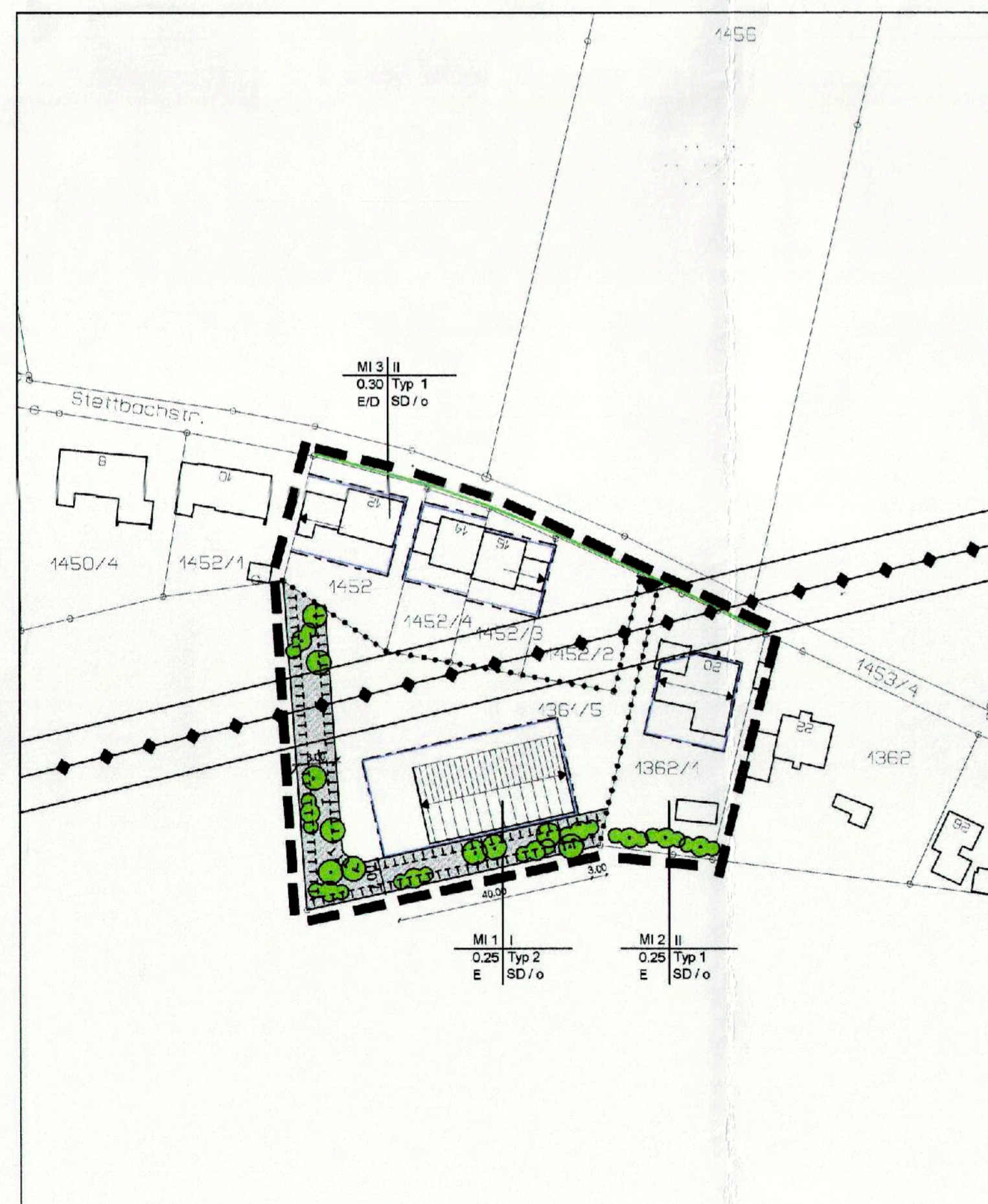
diesen vom Büro Rohmoser erstellten Bebauungsplan

## " Weinhausen, an der Stettbachstraße "

für die Grundstücke der Gemarkung Jenzen im unten stehenden Geltungsbereich als Satzung.



Zeichnerische Darstellung  
Fassung vom 22.11. 2005  
M 1/1000



## I. Festsetzungen durch Planzeichen (Legende)

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiet nach § 6 BauNVO

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

z.B. II 2.1 Zahl der Vollgeschosse zwingend  
z.B. 0,25 2.2 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

E/D 3.1 nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig  
E 3.2 nur Einzelhäuser zulässig  
3.3 Baugrenze  
o 3.4 offene Bauweise

### 4.0 Verkehrsflächen

4.1 Straßenbegrenzungslinie  
4.2 Einfahrt fürs Gewerbe

### 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

5.1 bestehende vorhandene Bäume und Büsche  
5.2 zu pflanzende hochstämmige Laubbäume  
5.3 zu pflanzende Büsche  
5.4 nicht eingefriedete private Grünstreifen mit Pflanzpflicht hier Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

### 6.0 Dächer

SD 7.1 symmetrische Satteldächer  
z.B. 28-33° 7.2 Dachneigung in Altgrad als Mindest- und Höchstmaß  
7.3 Firstrichtung zwingend

### 7.0 sonstiges

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
8.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
8.3 Nutzungsschablone  
z.B. 12,00 8.4 Maßangabe in Meter  
8.5 Vorhandene 20 KV Freileitung mit beidseitigem Sicherheitsabstand (je 7 m)  
8.6 Vorgeschlagene Bebauung

## II. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grundstücksgrenze  
Flurnummern  
vorhandene Bebauung

## II. Festsetzungen durch Text

Die zeichnerische Darstellung samt nachfolgendem Textteil bilden den Bebauungsplan als Satzung.

### 1.0 Art der baulichen Nutzung

Es gilt die im Plan festgesetzte Nutzung. Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 6, 7 und 8 BauNVO sind nicht zulässig.

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgelegt durch die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß. Die nicht eingefriedeten Grünflächen mit Pflanzpflicht auf dem Grundstück werden bei der Berechnung der GRZ mit berücksichtigt.  
2.2 Die Höhe des Gebäudes wird bestimmt durch die maximal traufseitige Außenwandhöhe pro Gebäude. Die traufseitige Außenwandhöhe ist von OK Rohdecke im Erdgeschoss bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandlucht und Dachoberkante zu messen.  
2.3 Hauptgebäude  
Typ 1, Wandhöhe = max 6,30 m, DN = 22-30 °  
Typ 2, Wandhöhe = max 5,00 m, DN = 18-25 °

### 3.0 Bauweise und Baugrenzen

3.1 Es gilt die offene Bauweise.

### 4.0 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind Bestand.

### 5.0 Grünflächen und Freiflächengestaltung

5.1 Die zu pflanzenden Laubbäume und Büsche sind spätestens bei Fertigstellung der Baumaßnahme zu pflanzen. Im Schutzbereich der 20 kV Freileitung darf der Sicherheitsabstand der Bepflanzung zu den Leiterseilen 2,5 m nicht unterschreiten. In der Leitungsschutzzone ist auf eine Baumbepflanzung zu verzichten.  
5.2 Je 300 qm Baugrundstücksfläche ist bzw. sind mindestens ein hochwüchsiger Laubb Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Die Hecke auf dem Grundstück 1361/5 ist entsprechend dem Punkt J Nr. 1,5 in der Begründung zu gestalten. Die zu pflanzenden hochstämmigen Laubbäume müssen mind. zu 50 % der Wuchsklasse 1 entsprechen. Die Pflanzungen müssen zu benachbarten Grundstücken die Mindestabstände der Art. 47 und 48 AGBGB einhalten.  
5.3 Die Einfriedungen auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 1361/5 dürfen als Maschendrahtzaun oder als Holzzaun ausgeführt werden. Der Zaun ist jedoch ohne Sockel durchzuführen.  
5.4 Die Höhenlage der natürlichen Geländeoberfläche darf nicht geändert werden. Art. 10 BayBO bleibt unberührt.

### 6.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

6.1 Diese baulichen Anlagen dürfen nur innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen und innerhalb der mit der Baugrenze gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausgenommen davon sind die zulässigen Stellplätze in den Stauräumen der Garagen.  
6.2 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze erforderlich.  
6.3 Nebenanlagen i.S. des § 14 Bau NVO sind auch außerhalb der Baugrenzen möglich, sofern sie mindestens 3 m Abstand zur Grundstücksgrenze haben.

### 7.0 Gebäude

7.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 30 cm über dem äußeren Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche liegen (dem Eingang zugeordnet).  
7.2 Die Außenfassade ist zu verputzen oder mit Holz zu verschalen. Es sind weiße, graue oder erdige Farben zu verwenden (keine grellen Farben). Im MI 1 sind die Gebäude auf der Ost, Süd und Westseite mit Holz zu verkleiden.  
7.3 Die längere Gebäudeseite muss parallel zur Firstrichtung verlaufen, soweit nicht anders vermaßt.  
7.4 Abstandflächen sind nach BayBO einzuhalten.

### 8.0 Dächer

8.1 Dächer sind symmetrisch und rechteckig als Satteldächer auszuführen.  
8.2 Die Dachneigung gilt als Mindest- und Höchstmaß. Ausnahmen sind zulässig für Garagen, Carports, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude.  
8.3 Die vorgegebene Firstrichtung gilt zwingend.  
8.4 Dachvorsprünge dürfen am Ortsgang max. 100 cm und an der Traufe max. 120 cm betragen.  
8.5 Die Dächer sind mit naturroten oder rotbraunen Dachziegeln zu decken.  
8.6 Dacheinschnitte sind nicht gestattet.  
8.7 Zwerchgiebel sind nicht gestattet.  
8.8 Dachgauben sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Hauslänge und ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von 30 ° erlaubt. Der Abstand untereinander bzw. der Abstand von der Außenwand beträgt mindestens 1,50 m. Der First der Gaube muss mindestens 0,75 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

### 9.0 Regenwasserrückhaltung

Regenwasser und Oberflächenwasser sind vor Ort zu versickern.

### 10.0 Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind sowohl in öffentlichen als auch in privaten Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

### 11.0 Bekanntmachung

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

### 12.0 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

Die vom landwirtschaftlichen Verkehr und der Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Grundstücke ausgehenden Immissionen in Form von Lärm, Staub, Geruch ect. sind unvermeidlich und von den Anwohnern zu dulden. Insbesondere darf die Ausbringung von Gülle, Stallmist und Jauche nicht behindert werden.

## III. Verfahrenshinweise

1) Der Gemeinderat Jenzen hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 26 "Weinhausen - An der Stettbachstraße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 30.07.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 24.08. 2005 frühzeitig beteiligt, unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gebeten.

3) Die zum Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgetragene Stellungnahmen und Anregungen wurden im Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 26.09.2005 beraten und abgewogen und der überarbeitete Entwurf gebilligt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am 08.10.2005.

4) Die öffentliche Auslegung wurde in der Zeit vom 17.10.2005 bis 17.11.2005 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2005 von der Auslegung benachrichtigt und gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde hat in öffentlicher Sitzung am 21.11.2005 die eingegangenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, beraten und - soweit erforderlich - abgewogen und den Satzungsbeschluss gefasst.

Jenzen, den 22. NOV. 2005

Franz Hauck, 1. Bürgermeister



5) Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 26 "Weinhausen - An der Stettbachstraße" wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB am 25. NOV. 2005 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Jenzen, den 27. NOV. 2005

Franz Hauck, 1. Bürgermeister



Maßstab		1 : 1000
Bebauungsplan, " Weinhausen an der Stettbachstraße "		
aufgestellt	ARCHITEKTURBÜRO ROHRMOSER	Buchlofer Str. 14 88875 Waal
erste Bürgerbeteiligung		
zweite Bürgerbeteiligung		
geändert		Waal, den 22.11. 2005
Plannummer	1	