

Planbezeichnung:

GEMEINDE JENGEN



Bebauungsplan Nr. 34
mit integriertem Grünordnungsplan für das Gebiet
„Stettbachstraße Nord - Weinhausen“

umfassend Teilflächen der Fl.Nrn. 1372, 1453/4 und 1456,
Gemarkung Weinhausen

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: 11.04.2016
Geändert am: 04.07.2016
Geändert am: 13.02.2017

Die Gemeinde

Jengen

erlässt gemäß § 2 sowie §§ 9 und 10 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 - für den Gemeindeteil Weinhausen diesen Bebauungsplan als

Satzung :

A. FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

Das mit **(WA)** bezeichnete Baugebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise möglichen Nutzungen sind nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

- a) GRZ 0,25 höchstzulässige Grundflächenzahl
- b) II höchstzulässig zwei Vollgeschosse
 FH 8,50 höchstzulässige Firsthöhe in Metern (8,50 m), gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFB EG).
 OKFFB EG darf maximal 0,30 m über Oberkante Stettbachstraße, gemessen in der Mitte der an der Straße anliegenden Grundstücksgrenze, liegen.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

a) Im gesamten Baugebiet ist die offene Bauweise zulässig.



Im Baugebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

c)

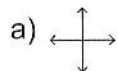
Baugrenze

Die grundsätzliche Zulässigkeit, Gebäude bis an die Baugrenzen heranzurücken, entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.

Mit Ausnahme von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO) mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² sind sämtliche Gebäude innerhalb der Baugrenzen zu errichten.

Balkone und Terrassen dürfen auch innerhalb der unter Pkt. A.7.a) genannten Flächen errichtet werden.

5. Bauliche Gestaltung



Hauptfirstrichtung parallel zur Stettbachstraße bzw. zur senkrecht zur Straße verlaufenden Grundstücksgrenze wählbar

b) Als Dachformen sind bei Hauptgebäuden Satteldächer mit einer Neigung zwischen 20° und 38° zulässig.




Garagen und untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdächern errichtet werden. Diese sind zu begrünen.

Garagen mit Giebelwänden an der Grundstücksgrenze 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.

- c) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben und Zwerchgiebel sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Sie dürfen nur in einem Mindestabstand von 2,0 m zum Ortsgang errichtet werden und maximal 1/3 der traufseitigen Wandlänge betragen.
- d) Als Dacheindeckung sind nur Dachziegel und -pfannen in roten, braunen oder schwarzen Farbtönen zulässig.
- e) Solaranlagen (Fotovoltaik bzw. Sonnenkollektoren) sind nur als zusammenhängende rechteckige Dachflächen zulässig. Sie dürfen die Dachfläche nicht überschreiten und nicht aufgeständert ausgeführt werden.
- f) 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.
- g) 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.
- h) Abgrabungen und Aufschüttungen sind in der Summe bis maximal 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, zulässig.

6. Öffentliche Verkehrsflächen

- a)  Öffentliche Verkehrsfläche
- b)  Feldweg / Feldzufahrt
- c)  Straßenbegrenzungslinie

7. Garagen und Stellplätze

- a) Garagen und offene Stellplätze sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften allgemein zulässig. Sie dürfen nur auf den hierfür besonders festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erstellt werden.



Fläche für offene Stellplätze bzw. Garagen

Hinsichtlich Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Jengen in der jeweils gültigen Fassung maßgeblich.

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

8. Grünordnung

- a)  Privater Grünstreifen / Ortsrandeingrünung 5,0 m breit

Am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs wird eine 5,0 m breite Ortsrandeingrünung festgesetzt (ca. 930 m²). Je Baugrundstück sind mindestens 2 Bäume, mit einem Stammabstand von mindestens 4,0 m zur Grenze und 6 Sträucher gemäß der Artenliste unter Pkt. c) zu pflanzen.

Die Verwendung von geschnittenen und ungeschnittenen Wacholder- oder Lebensbaumhecken (Thuja) sowie Fichtenhecken ist unzulässig.

Die Ortsrandeingrünung ist im Jahr der Baufertigstellung anzupflanzen.

Bauliche Anlagen dürfen im Bereich des privaten Grünstreifens nicht errichtet werden.

b) Die Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- oder Stellplatzfläche für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. In jedem Vorgartenbereich ist mindestens ein Baum 2. Ordnung gemäß Festsetzungsliste 8.c) zu pflanzen. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

Nadelgehölze und Thujen als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind nicht zulässig.

c) Artenliste standortgerechter und heimischer Gehölze:

- vorgeschlagene Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche *
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus ornus	Blumenesche
Malus syvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche *
Prunus serrulata ‚Kanzan‘	Nelkenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

sowie heimische Obstbäume

- Pflanzgröße:

3 bis 4 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Mindeststammumfang 16 - 18 cm

- Pflanzart:

heimische und standortgerechte Laubbäume

Bei den mit " * " gekennzeichneten Baumarten sind die Anforderungen des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu beachten.

- vorgeschlagene Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Viburnum lantana	Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rosa i.S.	Wildrosen
Prunus spinosa	Schlehdorn
Ribes alpinum	Alpenbeere

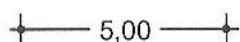
9. Klima- / Umweltschutz

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. Energieversorgung

Die Stromversorgungskabel sind auf den Grundstücken unterirdisch zu verlegen.

11. Vermaßung



Maßzahl in Metern; z.B. 5,00 m

B. HINWEISE

1. Grundstücke

1372/T



Teilfläche der Flurstücksnummer; z.B. 1372

bestehende Grundstücksgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

vorgeschlagenes Baugrundstück, z.B. Nr. 2

2. Gebäude



bestehendes Hauptgebäude

bestehendes Nebengebäude

offene Überdachung

vorgeschlagene Bebauung

3. Topografie



bestehende Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern über Normal Null; z.B. 633,00 m üNN

4. Grünordnung



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

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.

5. Bodenschutz

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.

6. Wasserver- und Entsorgung, Niederschlagswasser, Abfallwirtschaft

a) Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung der Gennach-Hühnerbach-Gruppe 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 13.10.1995 ist zu beachten.

b) Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden.

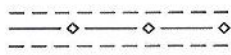
c) Die Versickerung von Niederschlagswasser ist grundsätzlich zu bevorzugen.

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.

7. Energieversorgung / Klimaschutz



20-KV-Kabelleitung (BU205) der LEW mit beidseitigem Schutzstreifen von 1,0 m



Standort bestehende Trafostation

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.

8. Immissionsschutz

- a) Zur Ermittlung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tab. 7 der DIN 4109-1:2016-07 (Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm) sind in nachfolgender Tabelle die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 basierend auf den hier zu erwartenden „maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a “ durch Gewerbe-/Anlagenlärm je Fassade für die geplanten Wohngebäude zusammengefasst. Des Weiteren werden die sich hieraus ergebenden Anforderungen an das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ nebst weitergehenden Bemessungsgrundlagen (Art des Schallschutzes am Gebäude, Lage und Art) aufgeführt.

Gebäude	Fassade	"maßgeblicher Außenlärmpegel" L_a	Lärmpegelbereich (LPB)	Aufenthaltsräume in Wohnungen oder ähnliches Anforderung erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile dB	erf. Schallschutzmaßnahmen am Gebäude	
					mech. Lüftungsanlage / Einzellüfter	Doppelfassade / verglaster Balkon / Loggia / Laubenganger schließung
Haus 1 bis 6 (EG-DG)	Süd	58	II	35 ¹⁾	--	--
	Nord, Ost, West			30	--	--
n.v. = nicht vorhanden + = erforderliche Maßnahme 1) = zugewandten Südfassaden auf eine 5 dB erhöhte Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß abgestellt.						

- b) Die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ lassen sich gemäß DIN 4109-1:2016-07 dem Lärmpegelbereich II zuordnen. Aufgrund der vorliegenden besonderen Geräuschsituation sind erforderliche resultierende Schalldämm-Maße der Außenbauteile erf. $R'_{w,res}$ von 30 dB bzw. 35 dB (ohne Berücksichtigung der Korrekturwerte nach DIN 4109, Tab. 9) erforderlich bzw. zweckmäßig.

Die „Schalltechnische Untersuchung“ der hils consult GmbH (16065_bpl_gew_bp34_jengen_gu01_v1) vom 07.10.2016 ist Bestandteil der Begründung und kann als Grundlage für den erforderlichen baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 herangezogen werden.

- c) Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärm- und Staubimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Dazu gehören auch der Viehtrieb und der Verkehr mit landwirtschaftlichen Maschinen.

9. 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.

10. Bauvollzug

Die festgesetzten Baugrenzen sind in den Erdgeschossgrundriss des Baugesuchs einzutragen.

Dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen, worin die Ortsrandeingrünung ersichtlich ist.

Jengen, den 19.04.2017



Franz Hauck,
1. Bürgermeister

Utting, den 15.04.2017

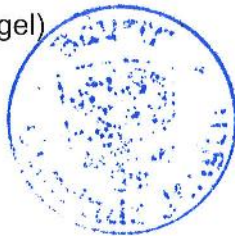


Planfertiger

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Jengen hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderats vom 21.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 für das Gebiet „Stettbachstraße Nord - Weinhausen“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 11.04.2016 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.05.2016 mit 30.05.2016 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.04.2016 mit 30.05.2016 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 04.07.2016 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 19.12.2016 mit 20.01.2017 öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.12.2016 mit 24.01.2017 beteiligt.
4. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 13.02.2017 wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB vom 27.03.2017 mit 07.04.2017 öffentlich ausgelegt.
Die von der Änderung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2017 mit 06.04.2017 beteiligt.
5. Die Gemeinde Jengen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.04.2017 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 13.02.2017 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

(Siegel)

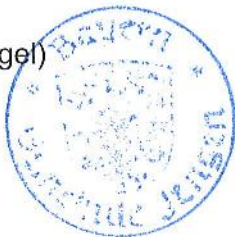


Jengen, den 19.04.2017

.....
(1. Bürgermeister)

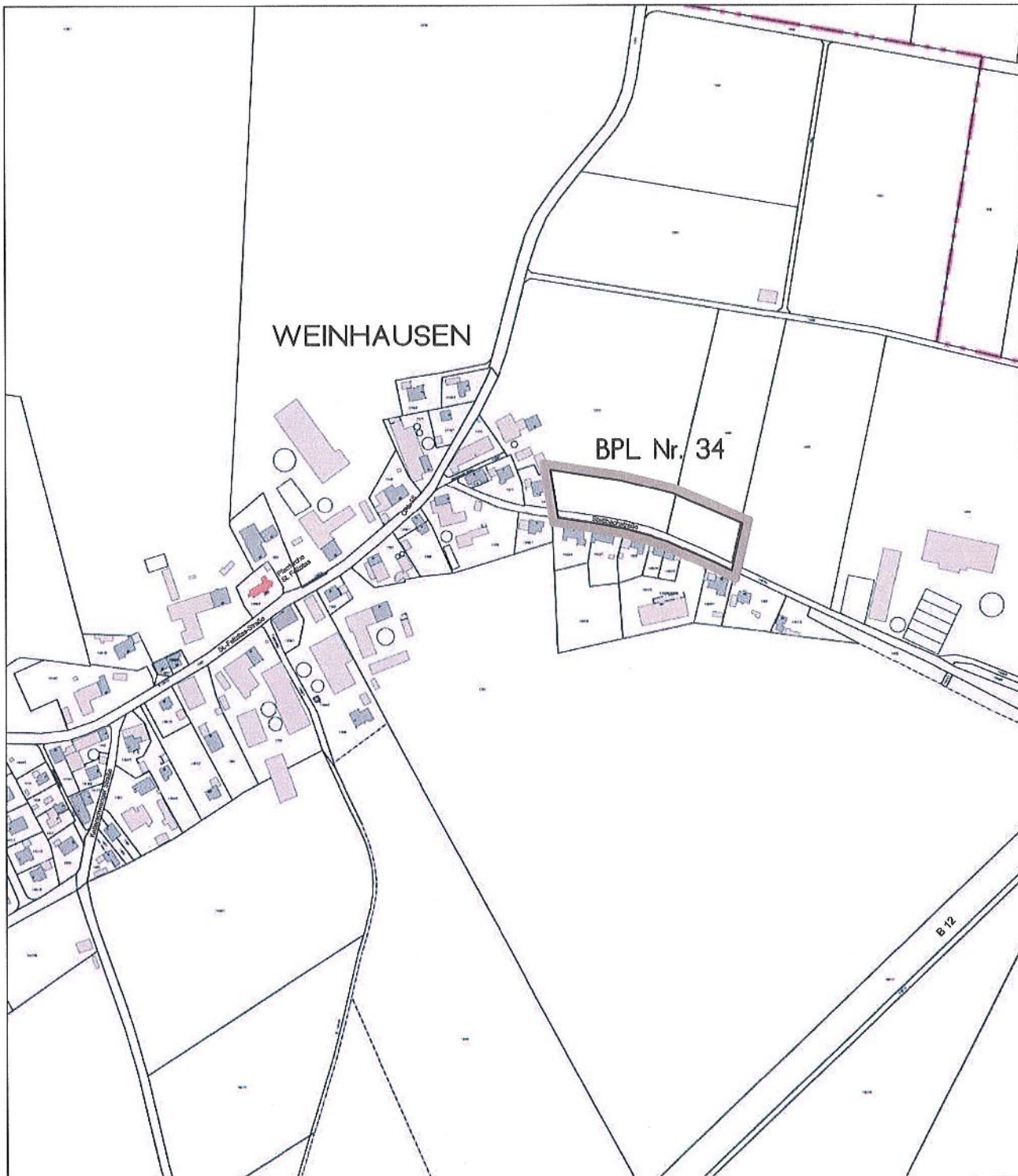
6. Der Bebauungsplan wurde am 29.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
Er ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 02.05.2017 auf Dauer im Rathaus Jengen, Kirchplatz 7 eingesehen werden.

(Siegel)



Jengen, den 02.05.2017

.....
(1. Bürgermeister)



GEMEINDE JENGEN

Bebauungsplan Nr. 34
mit integriertem Grünordnungsplan
für das Gebiet
„Stettbachstraße Nord - Weinhausen“

Übersicht M = 1 : 5 000