

**SATZUNG**  
der Gemeinde Eisenberg  
für den einfachen Bebauungsplan Nr. 9 „Zell“  
Vom 24. Mai 2004

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Gemeinde Eisenberg folgende Satzung:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 9 „Zell“ umfasst mit einer Gesamtfläche von 4,5 ha folgende Grundstücke der Gemarkung Eisenberg:

Teilweise die Grundstücke mit den Fl. Nrn.: 903/2, 910/3, 911/2, 911/4, 912/1, 926, 971/37, 971/54 und 1132/3 sowie die gesamten Grundstücke Fl. Nrn.: 902, 903, 903/1, 905, 907, 907/2, 908, 908/2, 909, 909/3, 910, 911, 911/6, 911/7, 912, 912/2, 912/6, 913, 913/2, 913/3, 914, 914/3, 915, 918, 922, 924, 926/3, 926/4, 932/2, 971/52, 971/53, 980, 993, 994/3, 997, 1128, 1132/1 und 1133.

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 03.05.2004. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 03.05.2004 beigelegt.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Der einfache Bebauungsplan Nr. 9 „Zell“ tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, 24. Mai 2004  
GEMEINDE EISENBERG

  
\_\_\_\_\_  
Stapf, Erster Bürgermeister

## Textlicher Teil

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 9 „Zell“ gemäss § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch

### A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136).

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
  - 1.1 Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)  
Nutzungen gemäss § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2. *Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB)*
  - 2.1 Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.
  - 2.2 Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt und die zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden für jede Urparzelle in der Planzeichnung festgesetzt.  
Anstelle einer Wohneinheit sind auch zwei Ferienappartements oder max. drei Gästezimmer zulässig sofern eine Vermietung auf Dauer an einem wechselnden Personenkreis sichergestellt ist. Untergeordnete Gebäude oder Anbauten einer nicht mehr betriebenen landwirtschaftlichen Hofstelle besitzen keinen Anspruch auf Ausbau zu Wohnzwecken.
3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*
  - 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
  - 3.2 In allen Gebieten sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
  - 4.1 Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1,0 Stellplatz nachzuweisen.
  - 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und eingebaute Tiefgaragenzufahrten können innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung zulässig.
  - 4.3 Tiefgaragen sind zulässig wobei die nicht überbauten Tiefgaragenflächen als Gründach auszubilden ist.
  - 4.4 Bei Grundstücken mit einer Bebauung ab fünf Wohneinheiten sind die erforderlichen Stellplätze zu 80 % als Tiefgaragenstellplätze herzustellen.
  - 4.5 Garagen, Stellplätze und Zufahrten dürfen max. 1/3 der gesamten Straßenfront eines Grundstückes beanspruchen.
5. *Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)*
  - 5.1 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindergarten
  - 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Heimatmuseum und Vereinsheim.
  - 5.3 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus.

6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen*  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)

- 6.1 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.2 Alle der Versorgung des Plangebietes dienenden neue Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen haben Bestandsschutz.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung* (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.
- 7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäss zu installieren.

8. *Öffentliche und private Grünflächen* (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Massnahmen durchzuführen.
- 8.2 Für die Massnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1 **B ä u m e**

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen entlang der Strasse oder in Parkplatzbereichen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Fahrbahn in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18 – 20 cm, Stammhöhe 240 cm, und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2 x v., mit 200 – 250 cm Höhe zu pflanzen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

### 8.2.2 Sträucher

Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2 x v. mit 60 – 100 cm Höhe zu verwenden.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus latifolius	Pfaffenhütchen

### 8.2.3 Obstbäume

Für die Pflanzung von Obstbäumen sind die nachfolgenden Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v. mit 12 – 14 cm Stammumfang zu verwenden.

Apfel:	Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut
Birne:	Gute Graue, Madame Verte, Aurora
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

8.4 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.  
Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäss Pkt. 8.2.1/3 zu pflanzen.  
Landwirtschaftliche Betriebsgrundstücke sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

## 9. Immissionsschutzmassnahmen / Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschliesslich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäss § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

### 1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Die äussere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen.

- 1.2 Es sind nur Satteldächer zulässig.  
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschlosszahl	Dachneigung	Kniestock
II	25° - 30 °	0,30 m

Als Mass für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fusspfette, gemessen in der Verlängerung der Aussenwand.

- 1.3 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.
- 1.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.5 Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, sollen die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden. Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern bzw. Türen besteht. Die Giebel sind zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis zwei Drittel Giebelbreite zulässig.
- 1.6 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss wird 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschliessungsstrasse in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 1.7 Aussenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen, dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Fensterläden etc.)
- 1.8 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).

## 2. *Einfriedungen*

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe zulässig.
- 2.2 Stützmauern und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.3 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.
- 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

## 3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

- 3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

3.3 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Mass geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.

3.4 Abgrabungen sind nicht zulässig.

#### 4. *Antennen / Satellitenspiegel*

Für das Gebäude ist nur 1 Anlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

#### 5. *Bestehende Gebäude*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

#### 6. *Abstandsflächen*

Für das Bebauungsplangebiet gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der BayBO.

#### 7. *Teilungsgenehmigung*

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§1 WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§31 WEG), der Genehmigungspflicht unterliegt.

## D Hinweise

### 1. Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

### 2. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Strassen zur Leerung aufzustellen.

### 3. Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschliessungsmassnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Massnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmassnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Massnahmeträger zu beachten.

## E Verfahrensablauf

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 26.08.2002 und der Erweiterungsbeschluss am 07-04-2003. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 27.08.2002 und der Erweiterungsbeschluss am 06-05-2003 gemäss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

### 2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung hat am 06.10.2003 durch eine öffentliche Versammlung im Hotel „Bären“ im OT Zell stattgefunden.

### 3. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 24.11.2003 wurde der Bebauungsplanentwurf einschliesslich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 24.11.2003 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 26.02.2004 bis 29.03.2004 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 17.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht.

### 4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschliesslich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 03.05.2004 wurde in der Gemeinderatssitzung am 03.05.2004 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 25. Mai 2004 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Zell“ ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.