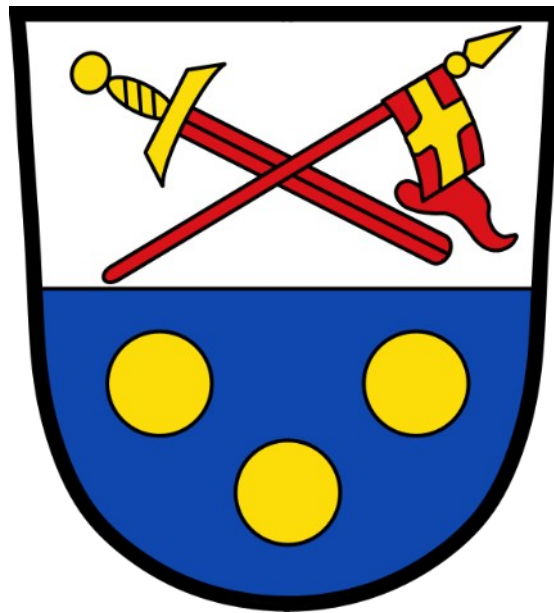


Gemeinde Eisenberg
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Östlich des Drachenkopfwegs“

Vorentwurf
In der Fassung vom 18.10.2021

Inhalt

- Satzung
- Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf
- Begründung
- Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Eisenberg Pröbstener Straße 9, 87637 Eisenberg	Tel.: 08364 - 240 Fax: 08364 - 98715
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan - Büro für kommunale Entwicklung Hirschzeller Straße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20

Satzung der Gemeinde Eisenberg für den Bebauungsplan „Östlich des Drachenkopfwegs“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Eisenberg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Pröbsten, nördlich der Pröbstener Staße und östlich der Straße Am Drachenkopfweg, auf den Grundstücken bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 732/2 (TF), 732/5, 732/6 (Bauhof), 732/7 (TF), 739, 752, 753, 754/3 und 762, Gemarkung Eisenberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

§1 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan „Östlich des Drachenkopfwegs“ besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung), jeweils in der Fassung vom __. __.2021. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teils als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, Teils als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.
- 2.2 Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilgebiete WA-1 und WA-2 unterteilt.
 - 2.2.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig sind.
 - 2.2.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 2.3 Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 - 2.3.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 6 Abs. 2 Ziffern 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht zulässig sind.
 - 2.3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

§3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
- 3.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze.

§4 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 4.2 Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

- 4.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
- 4.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.
- 4.5 Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mindestens 500 m², bei einer Doppelhaushälfte mindestens 350 m² groß sein.

§5 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 5.1 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 5.2 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Flachdächer und Carports sind erlaubt; diese sind zu begrünen.
- 5.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
- 5.4 Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten (= Stellplatztiefe).
- 5.5 Garagen im Keller sind unzulässig.
- 5.6 Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, aber nicht auf den festgesetzten Grünflächen. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

§6 Grünordnung

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
- 6.2 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten und festgesetzten Maßnahmen sind zu beachten, wobei sich durch die konkreten Vorhaben mit ihren Einfahrtsbereichen Verschiebungen ergeben können.
- 6.3 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige der Gebäude zu erfolgen.
- 6.4 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

Bäume (2. Wuchsklasse)

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,
bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv. 200-250 cm hoch.

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Straßenbegleitgrün, Bäume 2. Wuchsklasse

Im Bereich der Erschließungsstraße sind Bäume als Hochstamm im Privatbereich zu pflanzen.
Der Pflanzabstand beträgt ca. 15–20 m. Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv.m.B. St-U 14-16 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
----------------	-------------

Artenliste Obstbäume

Mindestpflanzgröße: Halbstamm St-U ab 6 cm, Hochstamm St-U 10-12 cm

Äpfel:	Berner Rosenapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Roter Boskop, Schöner von Herrnhut, Wettringer Taubenapfel
Birnen:	Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue,

Zwetschge: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe, 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

- 6.5 Aus naturschutzfachlicher Sicht sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blauadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.
- 6.6 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
- 6.7 Kompensationskonzept:
Das Biotop wird mit einem Schutzstreifen versehen, der ausgezäunt und mit folgenden Pflanzmaßnahmen ergänzt wird:
Die Hangflächen im nordöstlichen Geltungsbereich werden als abgestufter Waldrand ausgestaltet.
Die Konkretisierung erfolgt in Absprache mit den Fachbehörden.

§7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- 7.1 Für das Bauland werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH)	Firsthöhe (FH)	Dachneigung, Dachform	Max. Anzahl Geschosse
WA-1	6,10 m	9,00 m	25° - 35°, SD	III
Alternative	6,70 m	8,50 m	18° - 24°, SD	III
WA-2	5,50 m	8,00 m	25° - 35°, SD	II
Alternative	6,00 m	6,50 m	18° - 24°, SD	II
MI	5,50 m	8,00 m	25° - 35°, SD	II
Alternative	6,00 m	6,50 m	18° - 24°, SD	II

Definition

- WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFB EG) zur Oberkante Dachhaut in senkrechter Verlängerung der Außenwand.
- SD = Satteldach
- II = maximal zwei Geschosse
- III = maximal drei Geschosse

- 7.2 Die OKFFB EG darf maximal auf dem in der Planzeichnung verzeichneten Höhenniveau liegen (folgt nach Vorliegen der Erschließungsplanung)
- 7.3 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Flachdach/ Dachterrasse zulässig.
- 7.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Farben zulässig.
- 7.5 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 7.6 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von 25° und mehr zulässig.
Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt:
Es ist maximal ein Quergiebel pro Dachseite mit maximal 50% der Gebäudeseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite zulässig.

Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m und untereinander mindestens 1,5 m. Der First der Dachaufbauten muss mindestens 0,5 m unter der Firstlinie zurückbleiben.

- 7.7 Soweit Solarenergieanlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; dachparallele Konstruktionen bis max. 0,15 m über der Dachfläche sind zulässig; eine Aufständigung ist nicht zulässig.
- 7.8 Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel und der Traufe 0,60 bis 1,10 m, bei Garagen auch bis zu 0 m.
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
- 7.9 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Darüber hinaus sind Gestaltungen zulässig, die für Solarenergieanlagen erforderlich sind. Solarenergieanlagen dürfen das tragende Gebäudeteil seitlich nicht überragen.

§8 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 8.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 8.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit (Hinterkante Straße) sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
- 8.3 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten, dies gilt insbesondere für den Bereich zum Nachbargrundstück, bei dem von Mauern oder Böschungsfuß mindestens 1,50 m einzuhalten ist.
- 8.4 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
- 8.5 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.
Hinweis: Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

§9 Werbeanlagen

- 9.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 9.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§10 Immissionsschutz

- 10.1 Für das Gebiet wurde die immissionstechnische Belastung im Gebiet und an der geplanten Entwicklung ermittelt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro emplan, Neusäß erstellt und liegt unter Projektnummer 2021 1451 im Bearbeitungsstrand 7/2021 vor.
Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm in allen schalltechnisch absehbar eintretenden Fallgestaltungen eingehalten werden.

§11 Hinweise und Empfehlungen

11.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und

Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

11.2 Bodendenkmalpflege

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blf.d.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu.

11.3 Abfallentsorgung

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

11.4 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

11.5 Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen.

11.6 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten:

Nach den vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

11.7 Barrierefreiheit:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind. Für jede gemäß Art. 48 BayBO erforderliche barrierefreie Wohnung ist je ein barrierefreier Stellplatz vorzusehen. Diese Stellplätze müssen von den baulichen Anlagen auf kürzestem Wege stufenlos erreichbar sein, mindestens eine Breite von 3,50 m sowie eine Länge von 7,50 m aufweisen sowie überdacht sein. Sie sind gemäß DIN 18040-2 anzulegen und besonders zu kennzeichnen. Abweichungen von dieser Satzung regeln sich nach Art. 63 BayBO.

§12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom __. __.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, den

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister

Vorentwurf i.d.F. vom 18.10.2021

Seite 6 von 13

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Östlich des Drachenkopfwegs“ liegt im Norden des Ortsteils Pröbsten, nördlich der Pröbstener Staße und östlich der Straße Am Drachenkopfweg, westlich von An der Leiten, auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 732/2 (TF), 732/5, 732/6 (Bauhof), 732/7 (TF), 739, 752, 753, 754/3 und 762, Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 4,8 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).

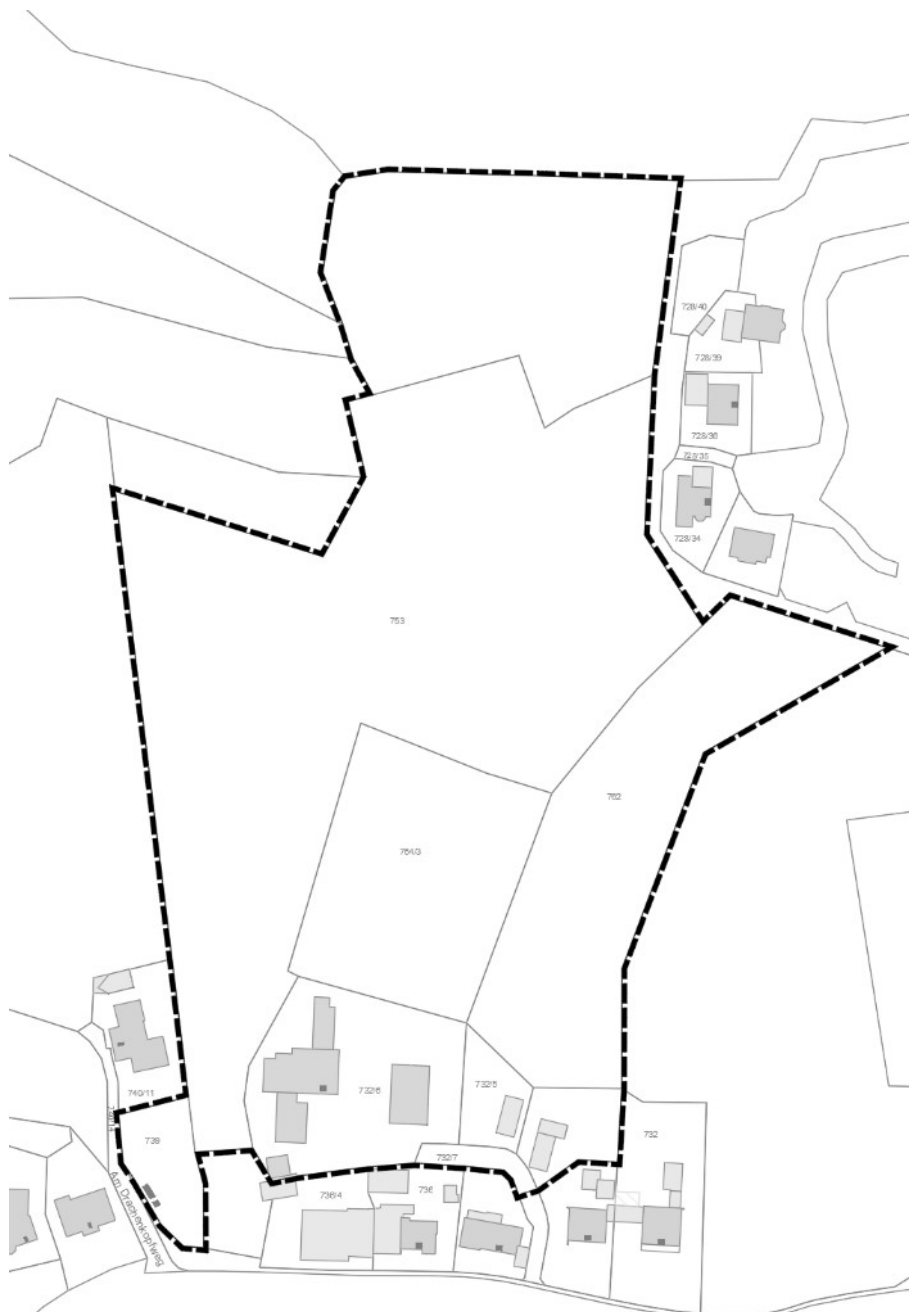


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Eisenberg braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauplätzen für die Errichtung von Eigenheimen, die Erweiterung des Bauhofs und die Ansiedlung von kleineren Gewerbebetrieben decken zu können. Die Entwicklung des Hauptsiedlungsbereiches soll eine stabile Bevölkerungsstruktur mit kurzen Wegen für die einheimische Bevölkerung zu örtlichen Betrieben und innerhalb der gewachsenen Familien- und Sozialstruktur.

2.1 Standortentscheidung / Alternativenprüfung / Flächenmanagement

Die Gemeinde Eisenberg hat in den vergangenen Jahren bereits einen erhöhten Bedarf an Wohnbauplätzen erfahren und wurde hierfür auch städtebaulich aktiv. Bei der Auswahl der gegenständlichen Wohnbaufläche wurden die Erweiterungspotenziale in der Ortslage Eisenberg anhand einer Betrachtung der Eignung und des Entwicklungspotenzials sowie der Verfügbarkeit zur Entwicklung analysiert. Nordöstlich des Rathauses werden bei Feuerwehr und Bau-/Wertstoffhof geeignete Flächen für kleinere Gewerbebetriebe gesehen. Weiter nördlich auf den Fluren zum „Gschwend“ eignen sich die Flächen stärker für Wohnbauvorhaben, da dort an das bestehende Wohngebiet „An der Leiten“ angeschlossen werden kann. Unterhalb des Hangwaldes gelegen wird hier eine organische Ergänzung der Ortslage erreicht, die auch die nördliche Ortslage enger an wichtige Elemente der Gemeindeorganisation anbinden kann. Neben dringend benötigten Wohnflächen können so im Ort die Wege verkürzt und die Gemeinschaft gestärkt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (RP 16, 2007) dargestellt.

B V 1 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

B V 1 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Sonstige Ziele und Grundsätze werden durch den Bebauungsplan nicht berührt. Das Plangebiet liegt außerhalb kartografisch festgelegter Schutzgebiete des Regionalplanes. Die Flächen werden in Anbindung an die bebaute Ortslage an einer Stelle ausgewiesen, die eine zeitnahe Realisierung erlaubt. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Zielen der Raumordnung bzw. den Zielen der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 15.05.2006, Az.: IV-6100.0/2 nach § 6 Abs. 1 BauGB rechtsaufsichtlich genehmigt. Hierin ist das gegenständliche Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden. Direkt an die Waldflächen angrenzend ist ein Bereich dargestellt, der wegen der Bedeutung für das Landschaftsbild von Aufforstung freizuhalten ist.

Das Landschaftsschutzgebiet reicht in dieser Fassung noch weiter nach Osten. Zwischenzeitlich wurden die Darstellungen verkürzt. Das Biotop liegt am Westrand des Plangebietes, die Waldflächen werden beachtet.

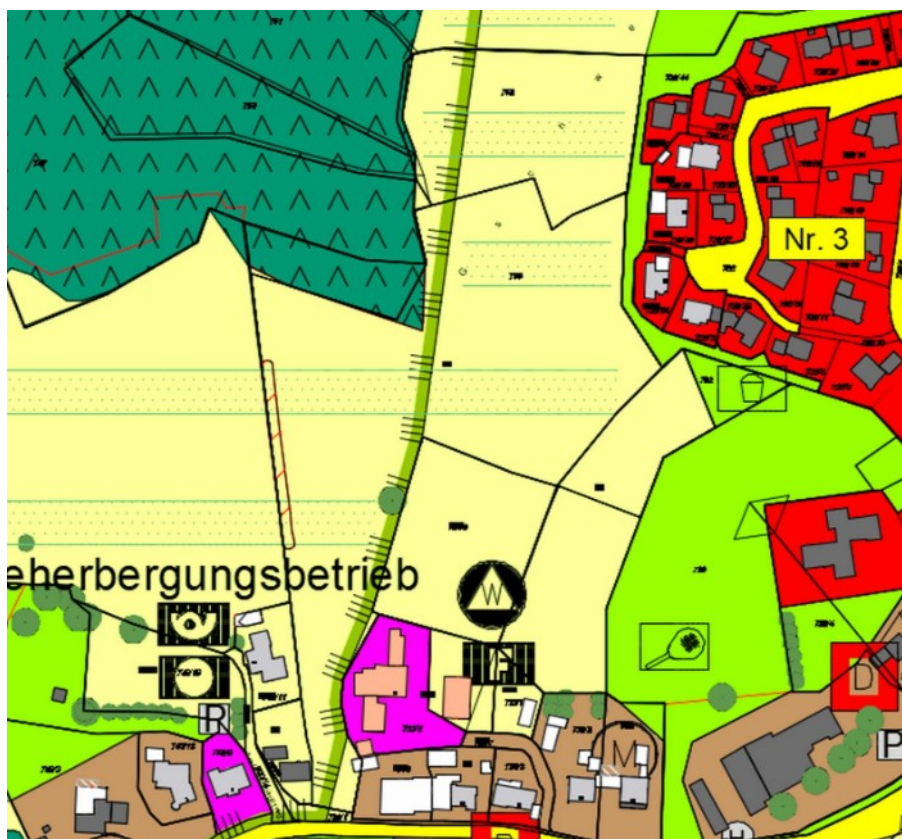


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eisenberg

3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Im gegenständlichen Bereich liegen keine formellen Bauleitplanungen vor. Südlich der Pröbstenerstraße / OAL 2 liegt um die Straße „Am Gründle“ ein Bebauungsplan, der Wohn- und auch Gewerbenutzung regelt. Nordöstlich befindet sich das Wohngebiet „An der Leiten“ und ein Gemeindespielplatz.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nördlich der OAL 2 und östlich der Straße Am Drachenkopfweg. Im Bereich befinden sich der Bauhof mit Feuerwehrrätehaus und Wertstoffhof der Gemeinde. Im Süden befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Weiter östlich und im Norden der landwirtschaftlichen Flächen liegen Wohnnutzungen. Bedingt durch die Touristik sind Einrichtungen für Erholungssuchende und zur Freizeitgestaltung verbreitet verfügbar. Die Zufahrt zum Plangebiet wird am Rathaus (Pröbstenerstraße 9) vorbei und westlich des Bauhofs nach Norden führen. Das Grundstück für die Hausnummer 11 / Fl. 730 ist nicht bebaut. Die Hausnummer Am Drachenkopfweg 2 liegt am Westrand des Plangebiets. Dort ist mit einer Stützmauer eine ebene Baufläche geschaffen worden.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen ca. 833 m ü NN im Südosten und 846 m ü NN im Norden.

Die nicht bewaldeten Flächen dienen zur Holzablage und der landwirtschaftlichen Grünwirtschaft. Zur intensiven Bewirtschaftung wird regelmäßig Gülle ausgebracht. Besondere Standorte liegen nicht vor.

Zwischen Am Drachenkopf 2 und dem Bauhof befinden sich drei markante Eschen. Die bisher freie Feldflur gen Norden wird derzeit noch intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Nordwestlich liegt eine als Biotop kartierte Feldgehölzhecke (Biotop 8239-0199-003). Das Landschaftsschutzgebiet zum „Schutz der Ruinen Hohenfreyberg - Eisenberg im Landkreis Füssen“ (LSG-00107.01) grenzt westlich an den Geltungsbereich an.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) angezeigt sind.

4.3 Bodenverhältnisse

Es liegen zwei unterschiedliche geologische Grundlagen vor. Im Norden und Westen ist mit kretazischen marinsedimenten der Seewen und Grünsand-Schichten („Gault“) aus dem Oberapt bis Turon (ca. 120 – 90 Mio a) zu

rechnen. Diese verfestigten, dünnbankigen Kalke enthalten auch Glaukonit-Sandstein-Lagen, sind häufig fossilreich und weisen Phosphorit-Knollen auf. Diese Schichten weisen geringes Sickervermögen auf.

Im östlichen und südlichen Teil herrschen die typischen würmzeitlichen Moränenablagerungen vor. Sedimente aus Kiesen und Sanden bilden hier den Untergrund. Hier ist mit mäßigem bis geringem Sickervermögen zu rechnen.

In den steileren Bereichen kann davon ausgegangen werden, dass kurz unter dem Mutterboden Grundgebirge, also diagenetisch verfestigter Fels, ansteht.

Das Filtervermögen und die Sickerfähigkeit des Untergrundes können kleinräumig schwanken. Im Zuge der Erschließungsplanung wird das Plangebiet geologisch untersucht.

Der Untergrund bildet Böden der Kategorie Braunerde-Pseudogley bis (Haft-)Pseudogley. Insgesamt ist von lehmigen Böden mittlerer Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen auszugehen.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Gebiet wird durch eine neue Anbindung an die Straße Am Drachenkopfweg, die Planstraße und der Zufahrt zum Bauhof von der Pröbstener Straße aus erschlossen. Im Norden wird an die Straße An der Leiten des bestehenden Wohngebiets angeschlossen. Für die Bauplätze wird eine Straße mit einer Breite von Brutto 7m vorgesehen. Dies ist ausreichend, um auch den winterlichen Schnee bei Räumvorgängen seitlich abzulagern. Die geringe zu erwartende Mehrbelastung durch Fahrzeuge stellt keine Beeinträchtigung der Ausfahrt aus dem Feuerwehrgerätehaus dar.

5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt.

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgungleitung gegeben.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszubilden. Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen. Diese können mit gedrosseltem Überlauf an das Kanalsystem angeschlossen werden

5.1.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird teils als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier für den dringenden Bedarf zur Wohnnutzung vorgehalten werden sollen. Zu diesem Zwecke werden auch die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Anlagen (für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) für nicht zulässig erklärt.

Für die Mischgebietsflächen (MI, nach § 6 BauNVO) sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um an der zentralörtlichen Stelle Fehlentwicklungen zu vermeiden und kleineren Wohn- und Geschäftshäusern den Vorzug zu geben.

Das Gebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt. Es wird angestrebt, den gewerblichen und den für Wohnnutzung vorgesehenen Teil in gestalterischer Einheit zu halten. Zur Wahrung des Ortsbildes sind maximal zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser und ein klarer Gestaltungsrahmen vorgesehen.

Zur besseren Definition wird die Wand- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Tabelle § 8 Ziffer 8.1 der Satzung.

Es stehen für die Gestaltung des Dachgeschosses grundsätzlich zwei Varianten zur Auswahl. Sie unterscheiden sich durch die jeweilige Wandhöhe und die dazu passende Dachneigung. Bei der einen Variante mit einer Wandhöhe von maximal 5,5 m und einer Dachneigung von 25° bis 35° ergibt sich eine Kniestockhöhe von ca. 2,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m. Bei der anderen Variante wird von einer Wandhöhe von 6,00 m und einer Dachneigung von 18° bis 24° mit einer Kniestockhöhe von ca. 2,50 m ausgegangen. Es ergibt sich eine Firsthöhe von maximal 8,50 m.

Es werden folgende Definitionen zugrunde gelegt:

- Bezugspunkt der Wandhöhe entspricht der Definition zu Abstandsfläche nach Art. 6 BayBO
- Für das Erdgeschoss wird eine Geschosshöhe von 2,85 m angenommen,
- der obere Abschluss bildet die Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Hiernach werden Dachaufbauten bei der Variante mit der Dachneigung von 18° bis 24° keine Dachaufbauten zur Belichtung des Obergeschosses erforderlich. Die Wandhöhe mit 6,00 m ist hierbei so gewählt, dass bei einem Balkonaustritt im Dachgeschoss entlang der Längsseite eine lichte Höhe bei Türfenstern von mindestens 2,00 m entstehen kann.

Generell gilt:

Alle Gebäude erhalten Satteldächer. Soweit das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt bei 25° – 35° maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite; Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand, mindestens 2,00 m. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Auf Grund des Geländereiefs, der Verkehrserschließung und bei Randlagen wurden diese enger gefasst. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.

Garagen und Stellplätze:

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für weitere Nutzungen gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß GaStellV.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5.2 Alternative Konzepte

Aus den vorgelegten Konzepten hat die Gemeinde zum Vorentwurf zwei Favoriten ausgewählt, die als Grundlage für die gegenständliche Planung dienen sollen.

 <p>Abbildung 3: Variante "01"</p>	 <p>Abbildung 4: Variante "02a"</p>
<p>Variante mit zentraler Erschließungsachse und Stichstraße; schmaler Regenrückhaltebereich im Osten, Ableitung Hangwasser über Kanal im Straßenkörper; Bebauung als lockere Einzel- oder Doppelhausstruktur mit taleitig bis zu dreigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnbauten</p>	<p>Variante mit hangseitiger Erschließungsachse und Ringstraße, zentrales Regenrückhaltebecken mit einleitung des anströmenden Hangwassers über einen Graben; Bebauung wie links, dazu noch konzeptioneller Mehrgeschosswohnungsbau gegenüber der Fl. Nr. 728/34</p>

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zur Ortsrandgestaltung beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden.

Für die Durchgrünung des Baugebietes sollen bevorzugt Obstbäume verwendet werden, wobei auch Halbstämme im seitlichen und rückwärtigen Gartenbereich zulässig sind, gemäß Vorschlagsliste in der Satzung.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Östlich des Drachenkopfwegs“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Die strategische Untersuchung der Schutzgüter und die Ermittlung der Umweltbelange sind im Umweltbericht dargelegt.

Es entsteht ein Eingriff, der auszugleichen ist. Die Kompensation des Eingriffs wird nach der Wahl der Variante und Vorliegen eines Konzeptes der Straßenplanung und Abstimmung mit den Fachbehörden zum Entwurf dargelegt.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Allgemeines

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Südlich verläuft in einem Abstand von ca. 75 m die OAL 2 / Pröbstener Straße. Von einer Beeinträchtigung wird wegen des Abstandes und der dazwischenliegenden Bebauung nicht ausgegangen.

Die Immissionen aus der Landwirtschaft sind regional typisch, unvermeidbar und als solche hinzunehmen.

7.1.2 Schalltechnische Untersuchung

Vorbereitend zur Aufstellung wurde für das Gebiet eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro emplan, Neusäß erstellt. Das Gutachten stellt fest, dass bei der Beurteilung der nächstgelegenen Immissionsorte die Richtwerte ausreichend unterschritten sind. Die direkt um den Bauhof gelegenen Flächen sind Immissionen ausgesetzt, die mischgebietstypisch sind und sich nicht ohne weitere Maßnahmen für Wohnbebauung eignen.

7.2 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

- Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
(Schleppkurvenschablone EAE 85/95 auf drei Achsen und KFZ-Länge von 10,30 m.)

7.3 Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

8. Technische Infrastruktur/ Erschließung

8.1 Verkehr

Entlang der westlichen Zufahrt in das Gebiet werden beiderseits Stellplätze vorgesehen. Bisher konnten ca. 2-3 Dutzend Fahrzeuge auf dem gekiesten Platz parken. Durch die Planung werden hier 25 reguläre Stellplätze vorgesehen, die die Zahl an öffentlichen Parkplätzen in der Gemeinde verstärken.

8.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153

„Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll zur Versickerung gebracht werden. Nähere Angaben erfolgen durch die Erschließungsplanung.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Eisenberg den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der EWR an das bestehende Netz.

Die Deutsche Telekom AG wird am Verfahren beteiligt.

Es wird bestimmt, dass aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Wahrung des Ortsbildes die Verkabelung für die beiden vorgenannten Medien, wie auch die sonstigen Versorgungskabel, im Erdreich vorgezogen werden.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

8.5 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 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG.

9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

abtplan – büro für kommunale entwicklung

Gemeinde Eisenberg,

Thomas Haag, Stadtplaner

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister