

# Gemeinde Eisenberg

Landkreis Ostallgäu

## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 "Pröbsten Ost"

### Endgültige Planfassung

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13 BauGB und § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 12.07.2022, redaktionell angepasst am 19.09.2022

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlA  
+ Stadtplaner

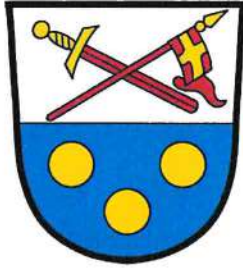
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

Gemeinde Eisenberg  
Pröbstenerstr. 9  
87637 Eisenberg

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)





# Gemeinde Eisenberg

Landkreis Ostallgäu

## 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 "Pröbsten Ost"

### Textliche Festsetzungen und Hinweise durch Text

Endgültige Planfassung

Gemäß § 13b BauGB i. V. m. § 13 BauGB und § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 12.07.2022, redaktionell angepasst am 19.09.2022

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

Gemeinde Eisenberg  
Pröbstenerstr. 9  
87637 Eisenberg

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## SATZUNG

### der Gemeinde Eisenberg für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Pröbsten Ost"

#### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Eisenberg erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 i. V. m. § 13b und § 13a des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Artikel 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) -

Die 2. Änderung und Erweiterung des **Bebauungsplanes Nr. 2 „Pröbsten Ost“**- als **Satzung**.

#### A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

#### B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Pröbsten Ost" gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textliche Festsetzungen) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende jeweils in der Fassung vom 12.07.2022, redaktionell angepasst am 19.09.2022
- 1.2 Beigefügt ist:
  - die Begründung in der Fassung vom 12.07.2022, redaktionell angepasst am 19.09.2022
  - Artenschutzrechtliches Gutachten, 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplan Nr. 2 „Pröbsten Ost“, Michael Wanger, Pfronten, Stand vom 22.06.2022
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 783 (TF), 780 (TF, Pröbstener Straße), 52/4 (TF, Gehweg), (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Eisenberg, Gemeinde Eisenberg. Maßgebend ist der in der Bebauungsplanzeichnung mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnete räumliche Geltungsbereich im Maßstab 1 : 500.
- 1.4 Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb des Überlappungsbereiches alle früheren Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen vollständig.

## **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

2.1 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

2.2 Zulässig sind

- Wohngebäude,

2.3 Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zugelassen sind

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Wand- und Gesamthöhen (WH und GH) sowie die Anzahl der zulässigen Wohnungen.

3.2 Die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche um 50% überschreiten.

3.3 Untergeschosse als Vollgeschoss nach BayBO sind nicht zulässig.

3.4 **Maximal zulässige Wand- und Gesamthöhen, Mindestwandhöhen**

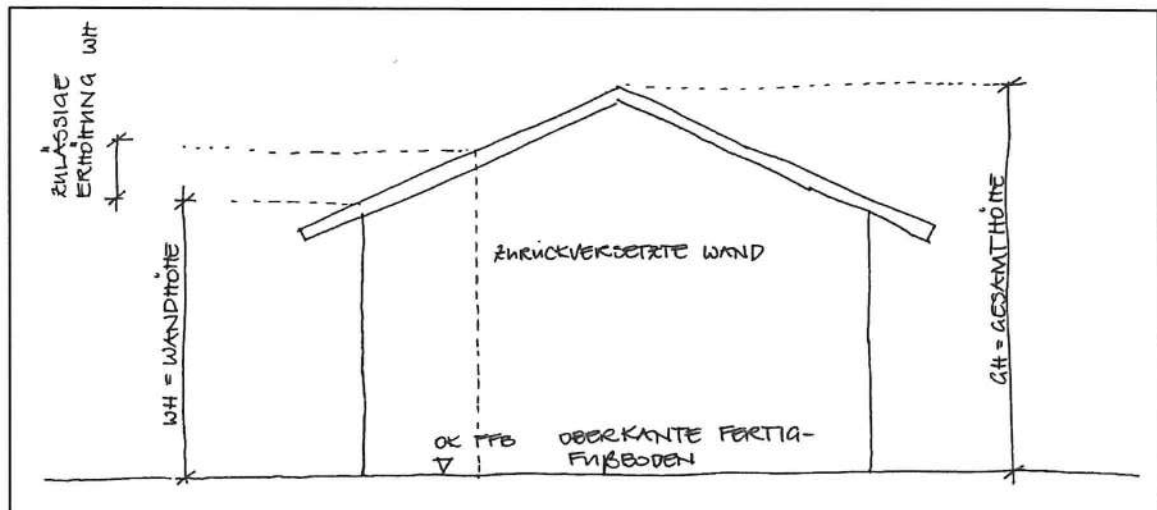
3.4.1 Die maximal zulässige Gesamthöhe wird auf 827,95 m ü. NHN festgesetzt.

3.4.2 Die maximal zulässige (traufseitige) Wandhöhe wird auf 824,95 m ü. NHN festgesetzt.

3.4.3 Die Mindestwandhöhe (traufseitig) auf 823,95 m ü. NHN festgesetzt.

3.4.4 Die traufseitige Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.4.5 Bei zurückversetzten Außenwänden ist eine Überschreitung der maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhe bis zum tatsächlichen Schnittpunkt der Außenkante der zurückversetzten Wand mit der Oberkante der Dachhaut zulässig.



Erläuternde Abbildung zur Wandhöhe bei zurückversetzten Außenwänden

3.4.6 Die Gesamthöhe ist definiert durch den obersten Punkt der Dachhaut.

*Hinweis: Die Gesamthöhe entspricht ca. 10,50 m über OK FFB.*

*Die maximal zulässige Wandhöhe entspricht ca. 7,50 m über OK FFB.*

*Die Mindestwandhöhe entspricht ca. 6,50 m über OK FFB.*

#### § 4 Höhenlage der baulichen Anlagen

- 4.1 Die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB) des Hauptgebäudes wird auf maximal 817,70 m ü. NN festgesetzt.
- 4.2 Von der festgesetzten Höhenlage der baulichen Anlage kann im begründeten Einzelfall eine Ausnahme zugelassen werden, wenn das städtebauliche Konzept bzw. das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigt werden.

#### § 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 5.1 Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Die Baugrenzen und Baulinien dürfen durch Dachüberstände überschritten werden.
- 5.3 Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen und der Flächen zur Umgrenzung von Nebenanlagen bzw. Garagen zulässig. Die Flächen für Nebenanlagen und Garagen dürfen durch Dachüberstände überschritten werden.
- 5.4 Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### § 6 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

- 6.1 Es sind maximal drei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

## § 7 Garagen / Stellplätze

- 7.1 Vor den Garagen und überdachten Stellplätzen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin (auf der Zufahrtsseite) ein uneingefriedeter Stauraum mit mindestens 6,0 m Tiefe zu schaffen.
- 7.2 Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Zusätzlich sind zwei Besucherstellplätze nachzuweisen.

## § 8 Gestaltung der Gebäude

### 8.1 Gebäudekörper

- 8.1.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20% länger als die Giebelbreite sein.
- 8.1.2 Anbauten sind so auszuführen, dass die Form und Ausrichtung des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Traufhöhe von Anbauten darf die des Hauptbaukörpers nicht überschreiten

### 8.2 Dachgestaltung

- 8.2.1 Bei Hauptgebäuden sind ausschließlich symmetrische Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt bei Hauptgebäuden mindestens 20° und maximal 25°.
- 8.2.2 Die in der Planzeichnung festgelegten Hauptfirstrichtungen sind bindend. Untergeordnete Bauteile wie Anbauten oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.
- 8.2.3 Bei Garagen, untergeordneten Nebenanlagen und Nebengebäuden sind neben Satteldächern auch Pultdächer zulässig. Die Dachneigung von Nebenanlagen und Nebengebäuden darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht übersteigen.
- 8.2.4 Schräge Dachanschnitte nicht zulässig.
- 8.2.5 Es sind Schleppegauben zulässig. Die Gaubenbreite darf fünf Meter nicht überschreiten. Die Summe der Gaubenbreiten einer Dachseite darf auf der Nordseite maximal 42 % der Gebäudelänge und im Süden maximal 22 % der Gebäudelänge betragen. Vom First des Gebäudes ist ein Mindestabstand von 0,50 m mit der Oberkante des Gaubendaches (Kehle) einzuhalten. Gemessen wird auf der Dachfläche. Die Eindeckung der Gaube muss mit dem Material des Hauptdaches erfolgen. Im Übrigen sind Gauben unzulässig.
- 8.2.6 Der Dachüberstand muss allseitig mindestens 0,50 m betragen. Ausgenommen sind hiervon verschaltete Westgiebelseiten. Der Dachüberstand darf an der Traufseite maximal 1,50 m und an der Giebelseite maximal 2,50 m betragen. Garagen und Nebenanlagen dürfen einen maximalen Dachüberstand von 1,00 m aufweisen.
- 8.2.7 Als Dacheindeckung für Hauptgebäude und Garagen sind ausschließlich kleinteilige Dachziegel bzw. -steine aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot- und Brauntönen zulässig. Solarthermie- und Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 8.2.8 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 15 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständereien auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.

### 8.3 Fassadengestaltung

- 8.3.1 Fassaden sind zu gliedern in einen verputzten Gebäude-Ost-Teil und einen senkrecht verschalteten Gebäude-West-Teil. Verschalung im Bereich des Dachgeschosses sind am verputzten Gebäudeteil zulässig. Nicht zu Wohnzwecken genutzte Gebäude und Gebäudeteile sind mit Holz zu verschalen.
- 8.3.2 Grelle Anstrichfarben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen (Grau- bis Braunschattierungen) zu streichen oder unbehandelt zu belassen. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Fenster, Fensterläden, Türen, etc.).
- 8.3.3 Über die Gebäudeecke verlaufende Fenster sind nicht zulässig.

- 8.3.4 Der Ostgiebel muss mit mindestens zwei übereinanderliegenden Fensterachsen ausgestattet sein. Mindestens zwei Drittel der Fenster am Ostgiebel sind in ihrer Höhe je Geschoss aneinander anzugleichen. Am Ostgiebel sind vorgestellte bzw. vorgehängte Balkone sowie Erker und vorgestellte Treppen unzulässig.
- 8.3.5 Am Westgiebel dürfen hinter einer vorgestellten Fassade Treppen sowie Loggien und Balkone untergebracht werden.
- 8.3.6 Im Süden sind Loggien und Balkone zulässig.

## § 9 Einfriedungen

- 9.1 Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Die Einfriedungen sind - abschnittsweise - mit einer Bodenfreiheit von 0,15 m oder mit entsprechenden Abständen in der Zaunlattung auszuführen. Stützmauern und Sockel sowie geschlossene, blickdichte Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 9.2 Einfriedungen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen mit senkrechten Holzlatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.
- 9.3 Einfriedungen müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zum Fahrbahnrand einhalten.
- 9.4 Tore und Türen dürfen ausschließlich auf das Grundstück öffnen.

## § 10 Aufschüttungen und Abgrabungen

- 10.1 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, mit flacher Böschung und ohne Stützmauer anschließen.
- 10.2 Böschungen sind naturnah auszubilden und zu bepflanzen und/oder anzusäen.
- 10.3 Über das Gelände heraustretende Gebäudesockel sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,30 m zulässig. Das Gelände ist anzuschütten. Der Anschluss an Verkehrsflächen und an das Nachbargelände ist durch Böschung auszubilden.

## § 11 Grünordnung

- 11.1 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, zu schonen und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall, z. B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht, ist eine Ersatzpflanzung mit Pflanzen mindestens derselben Wuchsklasse vorzunehmen.

Für die festgesetzten Ersatzpflanzungen ist folgende Pflanzqualität mindestens einzuhalten:

Laubbaum: Hochstamm, 4xv. mit Drahtballen, mind. Stammumfang 20 - 25 cm

Verwendung der Bäume 1. Wuchsordnung gemäß der Artenliste Bäume (Ziffer 8.1 der Hinweise durch Text)

- 11.2 Private Grünfläche mit Pflanzgebot (Obstbaumpflanzung)

Die Pflanzung der in der Planzeichnung festgesetzten drei Obstbäume ist bindend vorgeschrieben. Die drei Obstbäume stellen den Ausgleich (A) für die Neuversiegelung im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dar. Der Standort der Obstbäume kann innerhalb der privaten Grünfläche mit Pflanzgebot verschoben werden.

Für die festgesetzten Obstbaum-Pflanzungen ist folgende Pflanzqualität mindestens einzuhalten:



Obstbaum als Hochstamm / Halbstamm in regionaltypischen Arten und Sorten, mind. Stammumfang 10 - 12 cm; Beispiele für regionaltypische Obstgehölze siehe Artenliste Obstbäume (Ziffer 8.3 der Hinweise durch Text).

#### 11.3 Private Grünflächen mit Pflanzgebot

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen (Ortsrandeingrünung) sind bauliche Anlagen - auch verkehrsfreie - unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

Es ist eine freiwachsende, lockere, artenreiche Gehölzpflanzung mit Sträuchern auf insgesamt mindestens 2/3 bis maximal 3/4 der Länge der Fläche anzulegen. Die Pflanzungen sind in mehreren, gleichmäßig verteilten Gruppen anzuordnen. Der Pflanzabstand der Sträucher darf maximal 1,5 m betragen, die Pflanzung ist mindestens 1,5 - reihig, d. h. leicht versetzt auf Lücke anzuordnen.

Für die festgesetzte Pflanzung ist die folgende Pflanzqualität mindestens einzuhalten:

Sträucher: 2xv. Str. 60 - 100

Pflanzenverwendung gemäß der Artenliste Sträucher (Ziffer 8.2 der Hinweise durch Text). Es ist gebietseigenes Pflanzenmaterial zu verwenden.

#### 11.4 Private Grünflächen (lockere Ortsrandeingrünung)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen - auch verkehrsfreie - unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

Zulässig ist eine maximal 2,5 m hohe, möglichst lockere, freiwachsende Eingrünung aus Sträuchern.

#### 11.5 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke

11.5.1 Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstücks sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch Ansaat und/oder Bepflanzung gärtnerisch zu gestalten und zu begrünen. Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. sind als gärtnerische Gestaltung nicht zulässig.

11.5.2 Je Wohnbaufläche von 400 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Laubbaum 1. bis 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bestehende Bäume, welche die Mindestanforderungen erfüllen, sind hierauf anrechenbar. Nicht anrechenbar sind die zum Ausgleich festgesetzten Obstbäume innerhalb der privaten Grünfläche (A).

Für die festgesetzten Pflanzungen auf Privatgrund sind folgende Pflanzqualitäten mindestens einzuhalten:

Laubbaum:            Hochstamm, 3xv. mit Ballen, mind. Stammumfang 16 - 18 cm;  
                              oder Stammbusch, 3xv. mit Ballen, mind. 200 - 250

Obstbaum:            Halb- oder Hochstamm

Verwendung der Bäume gemäß der Artenliste Bäume / Obstbäume (Ziffern 8.1 und 8.3 der Hinweise durch Text)

11.6 Für die zu pflanzenden Bäume ist ein unbefestigter und begrünter Standort von mindestens 10 m<sup>2</sup> mit einer Mindesttiefe von 1,2 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.

11.7 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind spätestens in der Vegetationsperiode, welche der Nutzungsaufnahme des Hauptgebäudes (Gebäudebezug) folgt, durchzuführen.

11.8 Die durch Planzeichnung und Text festgesetzten Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode entsprechend der Vorgaben durch die Pflanzenliste unter Ziffer 8 der Hinweise durch Text zu ersetzen.

- 11.9 Im Ortsrandbereich sowie im Vorgartenbereich (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Linie Gebäudefassade) sind Nadelgehölze, fremdländische immergrüne (Nadel-) Gehölze (Thuja, Scheinzypresse, Lorbeerkirsche u. ä.), rot-, gelb- und buntlaubige Gehölze sowie Krüppelformen nicht zulässig.

## § 12 Niederschlagswasserbeseitigung

- 12.1 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst vollständig zu versickern. Der Notüberlauf der Sickereinrichtung ist an den Schmiedebach anzuschließen.

## § 13 Sonstige Festsetzungen

- 13.1 Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlte Schalleistung 50 dB(A) nicht überschreitet. Luftwärmepumpen, die diesen Schalleistungspegel nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude zu errichten oder entsprechend zu dämmen.

*Hinweis:* Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „Tieffrequente Geräusche bei [https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe\\_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](https://www.lfu.bayern.de/laerm/gewerbe_anlagen/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

- 13.2 Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Buswartebereiches ist eine Sichtschutzwand mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und maximal 2,00 m zu errichten.

## § 14 Verkehrs- und Erschließungsflächen

- 14.1 Bei Einmündungen sind Sichtdreiecke im Bereich von 0,80 m Höhe von Sichtbehinderungen jeglicher Art (u.a. Einfriedungen, Bewuchs, Gegenstände, Ablagerungen, etc.) sowie von genehmigungs- und anzeigefreien Bauten oder Stellplätzen über Oberkante Straße freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.

- 14.2 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen (z. B. Stellplätze, Zufahrtbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken.

- 14.3 Pkw-Stellplätze, Stauräume vor Garagen und deren Zufahrten sind mit sickerfähigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Pflaster mit Sickerfugen, Drainpflaster) auszubilden.

*Hinweis:*

*Bei Flächen mit hoher Belastungsintensität bzw. eventueller Grundwassergefährdung hat die Ausbildung der Beläge und die Abführung des Niederschlags- bzw. Oberflächenwassers entsprechend der gesetzlichen Regelungen und gültigen Richtlinien zu erfolgen (z. B. Sammeln von Oberflächenwasser, Abscheiden wassergefährdender Stoffe, ...).*

- 14.4 Das anfallende Niederschlagswasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden.

## § 15 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

## § 16 Verfahrensvermerke

für die 2. Änderung und Erweiterung Bebauungsplanes Nr. 2 "Pröbsten Ost"

### AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Eisenberg hat in seiner Sitzung vom 01.06.2022 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 2 "Pröbsten Ost" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 03.06.2022 sowie durch Veröffentlichung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Die Unterlagen stehen im Internetportal der Gemeinde (unter <https://www.eisenberg-allgaeu.de/bauleitplanung/>) zur Verfügung.

### FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wurde der Öffentlichkeit die Gelegenheit gegeben sich in der Zeit vom 10.06.2022 bis einschließlich 27.06.2022 frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 im Rathaus der Gemeinde Eisenberg sowie im Internet zu informieren und sich hierzu zu äußern.

### FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 01.06.2022 hat in der Zeit vom 10.06.2022 bis einschließlich 27.06.2022 stattgefunden.

### ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 13 b i. V. m. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 und i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurde mit der Begründung, dem Artenschutzrechtlichen Gutachten zusammen mit den umweltbezogenen Informationen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis 30.08.2022 öffentlich ausgelegt (in der Gemeinde Eisenberg und im Internet).

### BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.07.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.07.2022 bis 30.08.2022 beteiligt.

### SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Eisenberg hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 19.09.2022 den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2022, redaktionell angepasst am 19.09.2022 als Satzung beschlossen.

Eisenberg, den 04.10.2022

M. Kössel

Manfred Kössel, 1. Bürgermeister



## HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1 Grundlage

Als Grundlage für die Bearbeitung des Bebauungsplanes diente die Digitale Flurkarte (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Es können Maßungenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen. Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

### 2 Bodendenkmäler

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der in den vergangenen Jahren durchgeführten amtlichen Inventarisierungen weitere archäologische Denkmäler (z. B. Hügelgräber, Schanzen, Burgställe und Altstraßen) sich der Kenntnis des Denkmalamtes entziehen können. Solche neu aufgefundenen Objekte genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und sind gemäß Art. 8 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalbehörde (Landratsamt Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf) anzuzeigen.

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.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

Im weiteren Umfeld des Planungsgebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 130 Metern eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung (D-7-8329-0026). Direkt an das Planungsgebiet angrenzend ist kein derzeit bekanntes Bodendenkmal vorhanden. Da die Topografie des Planungsgebietes der des o.a. Bodendenkmals ähnelt (Hanglage mit Sonnenbestrahlung und Gewässer (Hopfensee Achen) in der Nähe), könnte auch hier ein weiteres Bodendenkmal verborgen sein, auch wenn das Planungsgebiet bereits stark überbaut ist. Die frühzeitige Einbindung einer archäologischen Grabungsfirma wird empfohlen, damit u.U. im Vorfeld Untersuchungen angestellt werden. So können Verzögerungen im Bauablauf vermieden werden.

### 3 Bodenbeschaffenheit

Geologischer Untergrund: Würmzeitliche Moräne, Gesteinsbeschreibung: Kies bis Blöcke, sandig bis schluffig oder Schluff, tonig bis sandig, kiesig bis blockig (Till, korn- oder matrixgestützt);

Bodentypen: Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig;

Bodenschätzung: LIIb1 62/58 → Lehmboden mittlerer Ertragsfähigkeit

Baugrundtyp: Bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen

Allgemeiner Baugrundhinweis: oft kleinräumig wechselhafte Gesteinausbildung, oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen / Quellen), z. T. Staunässe möglich, oft frostempfindlich, oft setzungsempfindlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Eine Baugrunduntersuchung liegt bislang nicht vor. Es wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen durch einen Fachgutachter eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Tragfähigkeit des Untergrundes durchführen zu lassen.

#### 4 Bodenschutz

Das Gelände soll grundsätzlich in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

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.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden und im Flächennutzungsplan auch nicht dargestellt.

#### 5 Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst vollständig zu versickern. Es ist vorgesehen, die bisherige Niederschlagswasserbeseitigung beizubehalten. Das Niederschlagswasser wird über einen Sickerschacht versickert und der Notüberlauf in den Schmiedegraben eingeleitet.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen.

Ferner wird auf die DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" verwiesen, deren Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wird auf die Möglichkeit der Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung usw. hingewiesen.

In einem Sickerschacht darf nur unbelastetes Dachflächenwasser versickert werden. Sollten Verkehrsflächen mit angeschlossen werden, ist der Sickerschacht mit einem Filtersack oder einer Filterschicht gemäß DWA-A 138 nachzurüsten oder Verkehrsflächen sind ggf. über Mulden zu versickern.

Die Durchführung von Sickerversuchen wird empfohlen.

#### 6 Grundwasser, Schichten(grund)wasser, wild abfließendes Hangwasser

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Nutzungen können

hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Aufgrund des geologischen Untergrundes und der Hanglage kann das Auftreten von Schichtenwasser und wild abfließendem Hangwasser (auch aus Fremdeinzugsgebiet) - insbesondere bei Starkregenereignissen - nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Eine Baugrunduntersuchung liegt bislang nicht vor. Es wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen durch einen Fachgutachter eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich des Vorkommens von Grund- und Schichtenwasser und der Versickerungsfähigkeit durchführen zu lassen.

Weiterhin wird den Bauherren empfohlen, zur Eigenvorsorge im Rahmen der Bauvorbereitungen das Erfordernis von Objektschutzmaßnahmen (z. B. wasserdichte Keller, Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge sowie Mulden / Entwässerungsrinnen zur Sammlung und Ableitung von Hangwasser, vom Gebäude weglaufendes Gelände, etc.) zu prüfen.

Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollen zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Dabei darf das anfallende Wasser nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Objektschutzmaßnahmen zu ergreifen (z. B. Hebeanlagen, Rückschlagklappen, etc.).

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## 7 Grünordnung und Artenschutz

7.1 Baumfällungen, Auf den Stock Setzen und die Beseitigung von Gehölzen sind gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar zulässig.

7.2 Bei Gebäudeabbruch im Zeitraum März bis Oktober ist das Gebäude wenige Tage vor Abbruch durch einen Fachgutachter auf Brutvögel und Fledermäuse nochmals zu kontrollieren. Es muss ausgeschlossen werden, dass Quartiere von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen belegt sind. Das Ergebnis ist der unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu mitzuteilen. Im Falle einer aktuellen Belegung muss mit dem Abbruch bis zur Beendigung des Brut- bzw. Aufzuchtgeschehens und / oder der Nutzung als Quartier gewartet werden.

7.3 Im Hinblick auf zu erhaltende Gehölzbestände wird auf die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4“ hingewiesen.

7.4 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen.

### 7.5 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung soll von den Bauherren in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt und mit dem Bauantrag bzw. Antrag zur Genehmigungsfreistellung eingereicht werden. Dieser soll mindestens folgende Inhalte aufweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Gelände Höhen;
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke;
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen;
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung;
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort;

- Einfriedungsverläufe und -arten;
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich;

7.6 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollen bei der Bepflanzung der Freiflächen und der Gartenanteile ein möglichst hoher Anteil einheimischer Laubgehölze und ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende) Laubgehölze und Stauden verwendet werden.

Zumindest Teilabschnitte der Rasenflächen in den Freiflächen und Gartenanteilen sollen als arten- und blütenreiche Wiese entwickelt werden. Hierzu soll auf möglichst magerem Substrat eine Initialansaat mit einer arten- und kräuterreichen, möglichst gebietseigenen, Saatgutmischung durchgeführt werden (bevorzugt regionales Saatgut oder z. B. die Saatgutmischung Blumenwiese, Rieger - Hofmann, Kräuteranteil mind. 70 %, Herkunftsregion Südliches Alpenvorland / Produktionsraum Alpen und Alpenvorland).

Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, Garagen, Carports insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht bereits eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können.

7.7 Außenbeleuchtung

Auf den § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Dies bedeutet z. B.:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren, Bewegungsmeldern anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warm weiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rolläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020

7.8 Gefahr von Vogelschlag

Um die Gefahr von Vogelschlag (Vogelkollision) an Glasflächen durch Transparenz und Spiegelungen zu verringern, werden die nachfolgenden Möglichkeiten zur Vermeidung empfohlen:

- Vermeidung von Durchsichten durch entsprechende Anordnung der Fenster,
- Vermeidung von Spiegelungen durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad,
- Einsatz architektonischer Mittel wie Außenjalousien, Verwendung mattierter oder strukturierter Glasscheiben bzw. Vogelschutzglas, Verwendung heller Gardinen,
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen),
- Anbringen von Insektenschutznetzen,
- Reduzierung der Fensterreinigung.

Weitere Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010 / 2019

8 Pflanzenliste

## 8.1 Artenliste Bäume

## 8.1.1 Bäume 1. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	25 - 30 m	15 - 20 m
Betula pendula	Weiß-Birke	18 - 25 m	10 - 15 m
Quercus robur	Stiel-Eiche	20 - 25 m	8 - 15 m
Robinia pseudoacacia	Robinie	20 - 25 m	12 - 15 m
Tilia cordata	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m

## 8.1.2 Bäume 2. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Juglans regia	Walnuss	10 - 20 m	10 - 15 m
Prunus avium	Vogel-Kirsche	15 - 20 m	10 - 15 m
Pyrus pyraster	Wild-Birne	15 - 20 m	10 - 12 m

## 8.1.3 Bäume 3. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Crataegus monogyna	Weiß-Dorn	5 - 8 m	5 - 8 m
Malus sylvestris	Wild-Apfel	4 - 8 m	4 - 6 m
Salix caprea	Sal-Weide	4 - 7 m	3 - 5 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 - 15 m	5 - 7 m

Obstbäume in Arten und Sorten (als Halb-/Hochstamm), auch am Ortsrand zulässig

## 8.2 Artenliste Sträucher (Ortsrandeingrünung)

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa glauca	Rotblättrige Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Im Ortsrandbereich ist ausschließlich gebietseigenes Pflanzenmaterial zulässig.



### 8.3 Beispiele regionaltypischer Obstbäume

*Apfelsorten, wie z. B.      Jakob Fischer, Schöner aus Boskop, Brettacher, Großer Rheinischer Bohnapfel, Jakob Lebel, Schöner aus Herrnhut*

*Birnen-Sorten, wie z. B.      Doppelte Philippsbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche aus Chameau*

*Steinobst, wie z. B.      Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Wangenheims Frühzwetschge*

### 8.4 Artenliste Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Gewöhnlicher Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Lonicera in Arten und Sorten	Waldgeißblatt
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein
Rosa spec. in Sorten	Kletterrosen
Vitis vinifera	Echter Wein
Spalierobst in Arten und Sorten	

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Arten bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

## 9 Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft herrührenden Immissionen (Staub, Lärm, Gerüche) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen nach § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, die Weidehaltung der Tiere und den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und zur Düngerausbringung, sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und sind zu tolerieren.

Die Besitzer und Eigentümer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem "ländlichen Wohnen" vereinbar. Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Die Emissionen, die von der Kath. Filialkirche Maria Hilf in Speiden ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirche zu dulden.

## 10 Brandschutz

Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

## 11 Versorgungsleitungen

11.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

11.2 Im Bereich von Baumbepflanzungen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

- 11.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.
- 11.4 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

## 12 Kreisstraße

- 12.1 Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden.
- 12.2 Die Längsneigung der Zufahrt ist von der Kreisstraße wegfallend herzustellen, um eine Beeinträchtigung der Entwässerung der Kreisstraße zu vermeiden.
- 12.3 Verunreinigungen der Straße, die durch die Baumaßnahme verursacht werden, sind unverzüglich zu beseitigen.
- 12.4 Der Beginn der Bauarbeiten ist dem Bauhofleiter Tel. 08342/911-710 mindestens drei Werktage vorher mitzuteilen.

## 13 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

## 14 Weitere Empfehlungen

Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, Wärmepumpen) wird empfohlen.

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 17), der Planzeichnung und der Begründung (Seiten 1 bis 29) in der Fassung vom 12.07.2022, redaktionell angepasst am 19.09.2022 dem Beschluss des Gemeinderates vom 19.09.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Eisenberg, den ...04.10.2022.....

(Siegel)



M. Kössel

Manfred Kössel, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

## RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 05.10.2022

### Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 bis 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wurde von der Umweltprüfung und der Erstellung eines eigenständigen Umweltberichtes abgesehen.

Eisenberg, den 05.10.2022

M. Kössel

Manfred Kössel, 1. Bürgermeister



### Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

M. Voit

Miriam Voit  
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin



W. Daurer

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

