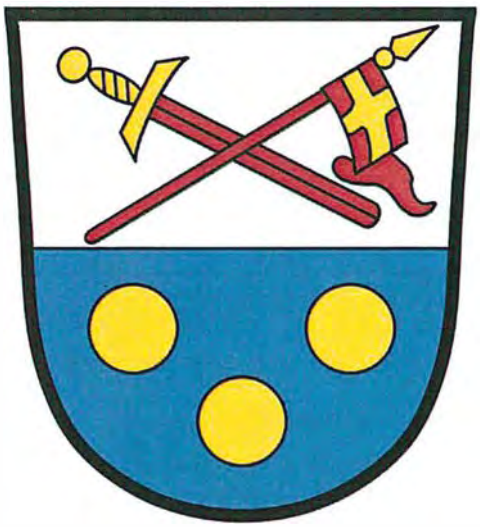
Gemeinde Eisenberg
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Pröbstener Straße"
gemäß § 13a BauGB

i. d. F. vom 11.11.2019

Inhalt:

- Satzung
- Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000
- Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Eisenberg Pröbstener Straße 9 87637 Eisenberg	Tel.: 08364.240 Fax: 08364.987154 E-Mail: gemeinde@eisenberg-allgaeu.de
Planung Städtebaulicher Teil: **abtplan** - büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt | Stadtplaner Hirschzellerstraße 8, 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Eisenberg für den Bebauungsplan „Pröbstener Straße" gemäß § 13a BauGB

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 (DSchG)

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pröbstener Straße" gemäß § 13a BauGB liegt am südlichen Rand der Ortslage Eisenberg, nördlich der Pröbstener Straße / OAL 2. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 790/5, 790/6 (TF, Verkehrsfläche) und 792, alle Gemarkung Eisenberg. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,66 ha auf.

§2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung des Bebauungsplanes „Pröbstener Straße" gemäß § 13a BauGB besteht aus dem nachfolgenden textlichen Teil, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und den Verfahrensvermerken (Bebauungsplanzeichnung im Maßstab 1 : 1000), jeweils in der Fassung vom 11.11.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung, ebenfalls in der Fassung vom 11.11.2019, beigefügt.

§3 Art der baulichen Nutzung

3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt. Es werden die Teilgebiete MI-W für Wohnen als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB und MI-G für Gewerbe als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt.

3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 5, 6, 7 und 8 allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, nicht zulässig sind.

3.3 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes nicht Teil des Bebauungsplanes sind.

§4 Maß der baulichen Nutzung

4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Teilgebiet MI-W durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Planzeichnung und Tabelle in §8 Abs. 8.1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden. Wasserdurchlässige Zufahrten und Beläge werden nicht hinzugerechnet.

4.2 Die bauliche Nutzung ist insofern festgesetzt, dass im Teilgebiet MI-W nur Einzelhäuser mit bis zu zwei Geschossen zugelassen sind.

4.3 Die in der Planzeichnung angegebenen Werte gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.

4.4 Im Teilgebiet MI-G richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB.

§5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

5.1 Im Teilgebiet MI-W gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

5.2 Im Teilgebiet MI-G richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB.

5.3 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.

5.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäuderichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.

5.5 Baugrundstücke müssen bei Einzelhäusern mindestens 600 m² groß sein.

§6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

6.1 Garagen, Carports, Nebengebäude und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.

6.2 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Ist die Wohneinheit unter 30 m² groß, ist lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit nötig. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

6.3 Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.

§7 Grünordnung

7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgenden Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.

7.2 Auf den Grundstücken sind pro 300 m² ein Baum der Wuchsklasse 2 oder zwei Obstbäume (Halbstamm) zu pflanzen. Für die Bepflanzung sollen heimische Gehölze verwendet werden.

7.3 Auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 790/5, Gemarkung Eisenberg, befindet sich am nördlichen Rand des Baufensters ein Bestandsbaum, der bedingt durch die Baumaßnahmen nicht erhalten werden kann. Für diesen ist am nordöstlichen Rand des Geltungsbereich ein zu pflanzender Baum festgesetzt.

7.4 Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten und festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind zu beachten, wobei sich die Standorte geringfügig (bis zu 1 m) verschieben können. Die zu pflanzenden Bäume können auf die gemäß Nr. 7.2 zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

7.5 Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen kann aus der nachfolgenden Pflanzliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG – „*“) ist zu beachten:

Bäume 1./2. Wuchsklasse
Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke*
Carpinus betulus	- Hainbuche *
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Quercus robur	- Stieleiche *

Obstbäume		Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm	
Äpfel	Berner Rosenapfel		
	Klarapfel	*Cornus mas*	Kornelkirsche
	James Grieve	*Cornus sanguinea*	Roter Hartriegel
	Glockenapfel	*Corylus avelana*	Haselnuss
Birnen:	Clapps Liebling	*Ligustrum vulgare*	Liguster
	Gellerts Butterbirne	*Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Kirsche:	Hedelfinger	*Prunus spinosa*	Schlehe
Zwetschge	Wangenheims Früh	*Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

7.6 Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben.

7.7 Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.

7.8 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

7.9 Zur Sicherstellung der Eingrünung sind die in der der Satzung und Bebauungsplanung für diesen Bereich festgesetzten Pflanzungen spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme durchzuführen. Mit einer Durchführungs- Anwuchs- und Pflegekontrolle ist in Abstimmung mit der Gemeinde von der Genehmigungsbehörde der Vollzug und die Dauerhaftigkeit der beschriebenen Bepflanzungen sicherzustellen.
Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

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

8.1 Für das Bauland im Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	WH, max.	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Firsthöhe, max.
MI-W	6,60 m	15° - 24°	E, o	II	8,70 m
MI-G	Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB und § 35 BauGB				

Definition
E = Einzelhausbebauung
o = offene Bauweise
WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.
FH = Die Firsthöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante natürliches Gelände bis Oberkante First.
Hinweis: Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.
II = maximal zwei Geschosse

8.2 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind auch als Pult- und Flachdach zulässig. Dachterrassen sind unzulässig.

8.3 Es ist eine maximale Giebelbreite von 12 m zulässig.

8.4 Die Dacheindeckung hat mit naturrotem, braunem oder anthrazitfarbenem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Solar- und Kollektoranlagen sind zulässig; sie sind harmonisch in der Dachfläche zu integrieren und parallel zur Dachfläche zu befestigen. Es sind keine Dachaufständerungen für Solar- und Kollektoranlagen zulässig.

8.5 Negative Dacheinschnitte gleich welcher Form sind nicht zulässig. Die Dachüberstände müssen bei Hauptgebäuden mindestens 0,60 m und bei Garagen mind. 0,40 m betragen.

8.6 Außenfassaden:
Gestaltung der Außenfassaden mit Putz bzw. Holz. Blechverkleidungen oder Sichtmauerwerk sind nur an untergeordneten Bauteilen (Kamin / Gauben) zugelassen. Grelle Farben (außer Weißtöne) sind unzulässig bzw. auf begrenzte Fassadenbereiche zu reduzieren.

8.7 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind nur parallel und im Abstand von max. 0,15 m (gemessen von Oberkante Anlage zur Dachhaut bzw. zur Fassade außen) zulässig. Sie dürfen die Gesamthöhe des zur Anbringung der Anlage verwendeten Gebäudeteils nicht überschreiten und nicht höher als der Dachfirst sein.

8.8 Balkone, Erker und Vorbauten sind in Konstruktion und Material auf die Art des Gebäudes abzustimmen und sind maßstäblich und unauffällig in die Fassaden einzufügen.

8.9 Weiße Wanne:
Aufgrund der Bodenverhältnisse wird empfohlen, den Keller mit wasserdichtem Beton (sogenannte Weiße Wanne) auszuführen. Dies ist auch bei Lichtschächten, Bodeneinläufen, Kelleraußentreppen und dergleichen Öffnungen zu beachten.

8.10 Kellerschächte sind amphibiensicher oder mit einer Amphibienaufstiegshilfe auszubilden.

§9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

9.1 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.

9.2 Der Mindestabstand für die Einfriedung vom Rand der befestigten Fahrbahn muss 1,50 m betragen. Tore und Türen sind so anzubringen, dass sie nicht zur Straße hin aufgehen.

9.3 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 6,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

9.4 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.

9.5 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.
Es ist von einer guten Versickerung im Plangebiet auszugehen. Es wird allerdings wegen kleinräumiger geologischer Unterschiede empfohlen, Bodengutachten für die jeweiligen Bauvorhaben erstellen zu lassen.
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. Eine Gefährdung durch wild abfließendes Wasser kann nicht ausgeschlossen werden, daher sind ggf. Maßnahmen zum Schutz vor Hangwasser durch den Bauherren vorzusehen.

§10 Werbeanlagen

10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nicht zulässig.

10.2 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.

§11 Immissionsschutz

11.1 Schallimmissionen
Die IHK Schwaben teilte mit E-Mail vom 14.08.2019 zum Verfahren wie folgt mit:

„Aus Sicht der IHK Schwaben ergeben sich aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine Bedenken gegen die Durchführung des Vorhabens. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die geplante Wohnbebauung gesunden Lebensverhältnisse entsprechen muss und daher im weiteren Verfahren zu prüfen ist, inwiefern hierfür konkrete aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen sind."

11.2 Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrissänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Inneren vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Die Südfassade ist dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. Die West- und Ostfassade sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.
Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf die vom Verkehrslärm abgewandte Nordseite angebracht werden dürfen. Sofern aus zwingenden Gründen davon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

§12 Sichtdreiecke

12.1 In der Planzeichnung sind Sichtdreiecke festgesetzt.

12.2 Dort gelten die nachfolgenden Bestimmungen:
Nach Art. 26 BayStrWG in Verbindung mit der RAL 2012 6.6.3 bzw. RASt Tab. 6.3.9.3 darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen.
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe.

§13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Landwirtschaftliche Emissionen
Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich des Viehtriebs und des landwirtschaftlichen Verkehrs gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufrühren 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.

13.2 Denkmalpflege
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu verständigen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

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@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu.

13.3 Hinweise der Kreisbrandinspektion
Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Dieses ist der Planung als Anlage beigefügt.

13.4 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.

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

13.6 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.

13.7 Altlasten und Bodenschutz
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.

Altlasten:
Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt.

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.

§14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.11.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, den 18.12.2019

M. Kössl

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE EISENBERG

Anlage 1

Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090

1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannshaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.

B Öffentliche Verkehrsflächen

1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen", die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendienen, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen" ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.

C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW

1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform" erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

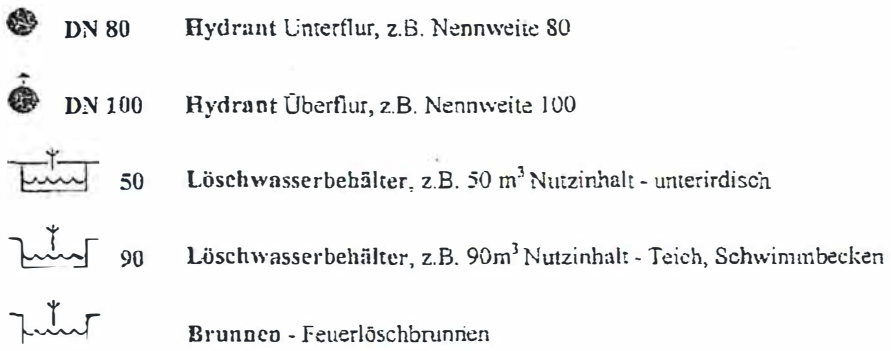
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern".
2. Wenn von „anderen Maßnahmen" Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WVU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

E Bebauung

1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:



Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Pröbstener Straße" gemäß § 13a BauGB liegt am südlichen Rand der Ortslage Eisenberg, nördlich der Pröbstener Straße / OAL 2. Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 790/5, 790/6 (TF, Verkehrsfläche) und 792, alle Gemarkung Eisenberg. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,66 ha auf.

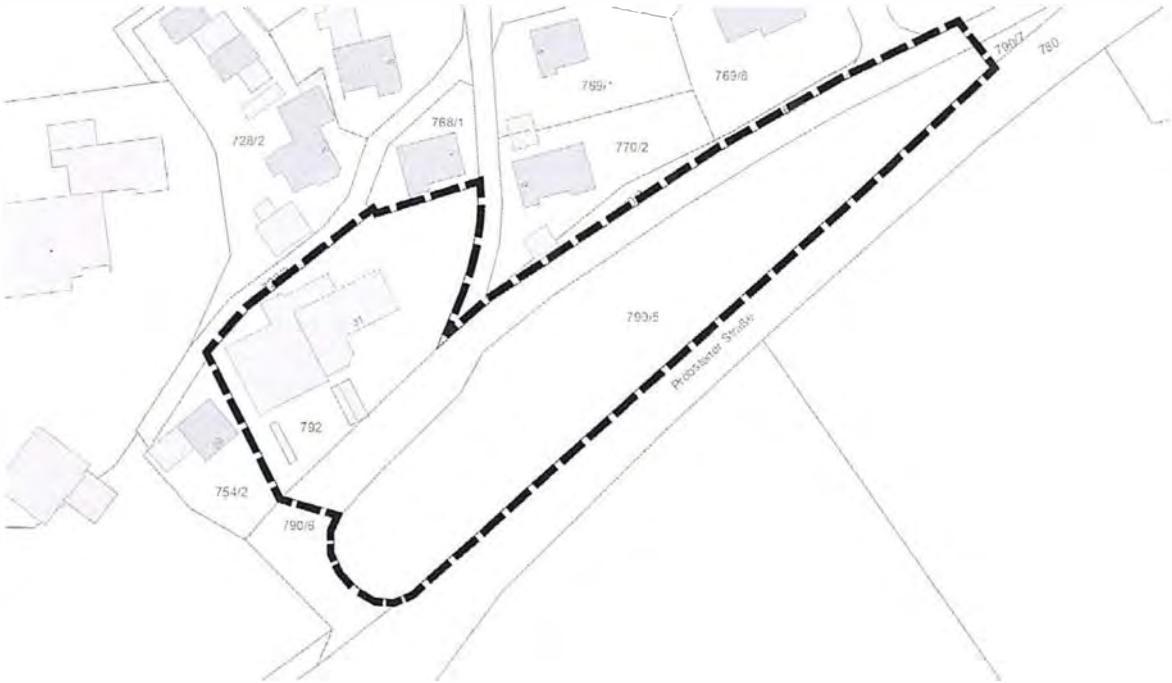


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches der gegenständlichen Bauleitplanung und des bestehenden Bebauungsplanes, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Eisenberg möchte die Voraussetzung schaffen, dass eine freie Grünfläche am südlichen Ortsrand von Eisenberg mit Wohnhäusern ortsbildverträglich bebaut werden kann. Durch die gegenständliche Planung wird eine freistehenden Lücke zwischen einem bestehenden Gasthaus und angrenzender Wohnbebauung geschlossen. Der Ortsrand, der an dieser Stelle leicht nach innen gebogen ist, wird damit begradigt und entlang der angrenzenden Kreisstraße OAL 2 / Pröbstener Straße ausgerichtet. Dadurch soll heimischen Bauwilligen die Möglichkeit gegeben werden, vor Ort zu bauen. Auf einem der Baugrundstücke sollen Wohnmöglichkeiten für Angestellte eines benachbarten Hotelbetriebes geschaffen werden. Daher ist die räumliche Nähe zwischen Betrieb und Angestelltenwohnungen wünschenswert. Damit wird eine Nachverdichtung auf einer Grünfläche erwirkt, die bisher unbebaut, aber von den nördlich und südlich vorbeiführenden Straßen geprägt war. Der städtebauliche Kontext eines Mischgebietes, geprägt von Wohn- und Gewerbebebauung, wird durch die gegenständliche Planung weiterentwickelt.

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 16 (RP 16) dargelegt.

Eisenberg gehört sowohl gemäß RP 16 also auch gemäß LEP zum allgemeinen ländlichen Raum. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet.

Das Plangebiet liegt klar außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes 14 „Moore der Lechvorberge (vgl. RP 16 B I 2.1 i. V. m. RP 16 Karte 3 Natur und Landschaft). Hier sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Gemäß RP 16 Karte 2 Siedlung und Versorgung liegt das Plangebiet klar abseits der umliegenden Vorranggebiete für die öffentliche Wasserversorgung, festgesetzten Wasserschutzgebiete und Vorbehaltsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung. Auch hier sind keine Beeinträchtigung der Planung zu erwarten.

Für die gegenständliche Planung sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan relevant:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP 2018)

1. Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

1.1.1. (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.2.6. (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

1.4.1. (G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2. Raumstruktur

2.2.2 (G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

3. Siedlungsstruktur

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

4. Verkehr

4.1.1 (Z) Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

4.1.3 (G) Im ländlichen Raum soll die Verkehrserschließung weiterentwickelt und die Flächenbedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

4.2 (G) Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.

5. Wirtschaft

5.1 (G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

5.4.1 (G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7. Freiraumstruktur

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu

A I 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

A I 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

A II 1.1 (G) Im Alpengebiet ist eine ausgewogene Entwicklung von Tourismus, gewerblicher Wirtschaft sowie Land- und Forstwirtschaft anzustreben. Im mittleren und nördlichen Teil der Region ist der gewerblich-industrielle Bereich möglichst zu stärken.

A II 2.1 (G) Es ist anzustreben, dass die vielfältigen, ökologisch bedeutsamen Naturräume der Region in ihren Funktionen dauerhaft erhalten und soweit möglich vernetzt werden.

B I 1.1 (Z) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

(G) Die verschiedenen Landschaftsräume der Region sind möglichst differenziert und standortgerecht – unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Erholung – zu nutzen.

B I 1.2 (G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

(G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

B II 1.2 (Z) Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.

B III 4.2.2 (G) Die historische Kulturlandschaft sowie die künstlerisch und historisch wertvollen Stadt- und Ortskerne der Region sind möglichst zu erhalten. Es ist anzustreben, landschaftstypische Ortslagen und Bauformen, insbesondere die Fachwerkbauten im nördlichen Teil der Region, die Blockbauten und die verschindelten Bauernhäuser im westlichen Alpenvorland, soweit sie noch erhaltungswürdig sind, zu schützen.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

B V 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.

(G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

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

B V 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.

3.2 Flächennutzungsplan

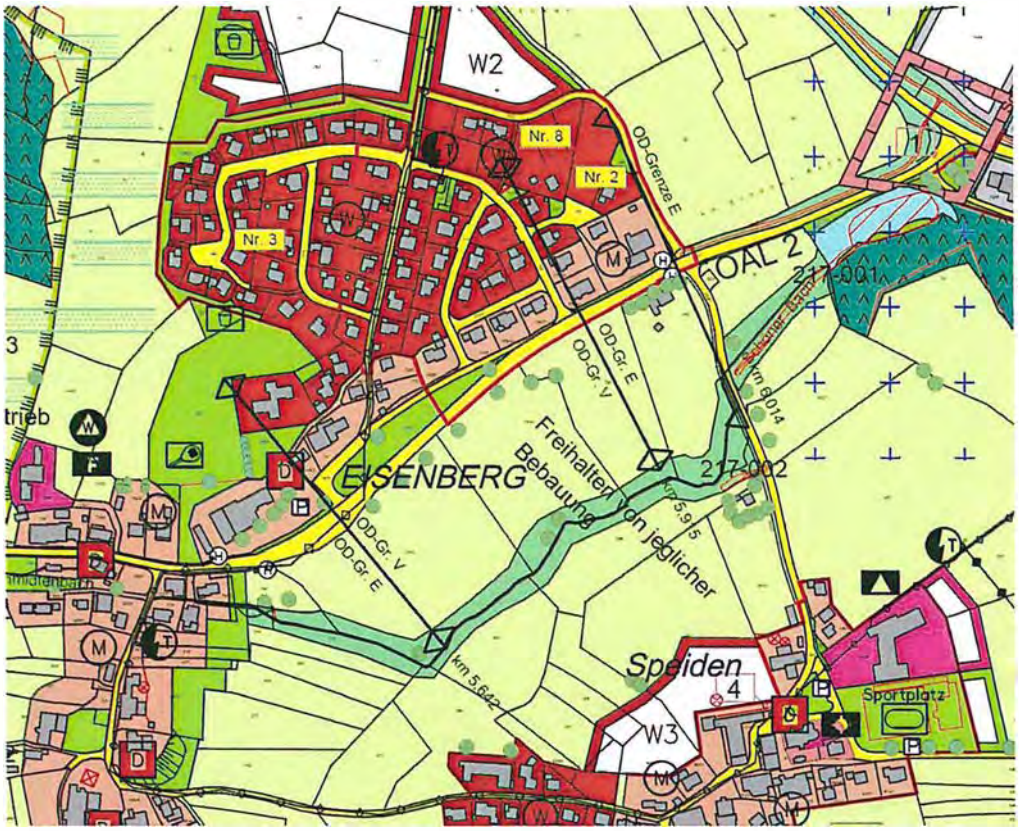


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eisenberg, unmaßstäblich

Das gegenständliche Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde Eisenberg teils als Grünfläche, im bereits bebauten Teil des Geltungsbereiches als gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund der angrenzenden Lage zur Siedlungsfläche ist eine Einbeziehung in die Siedlungsfläche möglich, zumal die Siedlungsfläche dann am gesamten Südrand der Gemeinde bündig mit der Kreisstraße OAL 2 abschließt.

Hinweis: Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 2 ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Planerische Rahmenbedingungen

Am 24.07.2019 beschloss der Gemeinderat die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Das Planungsrecht nach §13a BauGB wird damit begründet, dass Schutzgüter, FFH-Gebiete oder Bereiche nach § 50 BImSchG nicht betroffen sind. Die zu erwartende Versiegelung für das nach § 13a Abs.1 Ziffer 1 BauGB relevante Gebiet liegt deutlich unter der Beschränkung von 20.000 m² Grundfläche.
Die gegenständliche Planung gemäß § 13a BauGB ist zulässig, da es sich trotz der Ortsrandlage des Plangebietes um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Dazu wird auf den systematischen Praxiskommentar zu BauGB und BauNVO von Rixner/Biedermann/Stegner verwiesen. Dort heißt es:

> *„Trotz des grundsätzlichen Anliegens, die Siedlungsentwicklung nicht in den Außenbereich wachsen zu lassen, ist Innenentwicklung dennoch nicht mit dem Begriff der Innenbereich des § 34 BauGB gleichzusetzen. Sowohl der „Außenbereich im Innenbereich" wie auch Flächen, die z.B. Gegenstand einer Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB sein könnten, werden von dem unbestimmten Rechtsbegriff der Innenentwicklung noch mit umfasst."*

Die gegenständliche Planung schließt im wesentlichen eine freie Fläche zwischen einem bestehenden Gasthaus und weiter östlich liegender Wohnbebauung ein. Prägend ist an dieser Stelle nicht der Ortsrand von Eisenberg, sondern die Straße OAL 2/ Pröbstener Straße. Die neue Bebauung würde dazu führen, dass am gesamten südlichen Ortsrand von Eisenberg die Bebauung an die Straße angrenzt. Eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 oder 3 BauGB wäre hier denkbar. Daher wird für die gegenständliche Planung das Verfahren gemäß § 13a BauGB gewählt.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am südlichen Rand der Ortslage Eisenberg. Es ist teils bereits im Bestand bebaut durch eine Zimmerei sowie einen Parkplatz, teils noch landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzt.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich unmittelbar keine Baudenkmale, keine Bodendenkmale und keine amtlich kartierten Biotope. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

Zwar liegt südlich des Plangebietes ein Bachlauf, der gemäß ABSP gesichert und optimiert werden soll. Der Bachlauf liegt allerdings teils weit über 100 m von der geplanten Bebauung entfernt und außerdem jenseits der Pröbstener Straße. Eine Beeinträchtigung der Planung ist hier nicht zu erwarten. Weitere Eintragungen des ABSP betreffen etwa den Aufbau lokaler Trockenverbundnetze entlang der Böschungen der Bahnlinie Marktoberdorf-Füssen, die Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume oder den Erhalt sowie die Optimierung von Mooren und Wäldern. Die betreffenden Gebiete sind allerdings allesamt mehrere Hundert Meter vom gegenständlichen Plangebiet entfernt. Hierbei ist ebenso wenig eine Beeinträchtigung der Planung zu erwarten.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt auf ca. 829 m üNN im Nordwesten und ca. 821 m üNN im Osten. Es ist teils im Bestand bebaut durch einen Gewerbebetrieb und einen Parkplatz und besteht im übrigen aus landwirtschaftlichem Intensivgrün.

Bodenverhältnisse

Die Böden des Plangebietes werden in der Übersichtsbodenkarte 1:25.000 des bayerischen Umweltatlasses wie folgt beschrieben: „Fast ausschließlich Braunerde-Pseudogley und (Haft-)Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Schluffton (Deckschicht o. Jungmoräne) über kiesführendem Schluff bis Ton (Jungmoräne, carbonatisch)"

Gemäß der Bodenschätzungsübersichtskarte ist es geprägt von lehmigem Boden mittlerer Zustandsstufe und sehr guten Wasserverhältnissen. Die Wasserdurchlässigkeit wird als mäßig bis gering beschrieben.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden über die bestehende Straße im Plangebiet erschlossen.

5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt. Eisenberg ist an den Abwasserzweckverband Füssen angeschlossen. Zur flächigen Versickerung kann es nötig werden, die Oberbodenschicht zu durchstoßen, um einen versickerungsfähigen Horizont zu erschließen.

5.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Im wird als Art der Nutzung wird ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Es wird untergliedert in zwei Teilgebiete, dem Teilgebiet MI-W für Wohnbebauung und dem Teilgebiet MI-G für Gewerbe. MI-W wird als qualifizierter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB aufgestellt, MI-G als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die nach § 6 Abs. 2 Ziffern 3, 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie nach § 6 Abs 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden hierbei nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die am Ortseingang störend wirken würden und daher hier nicht bereit gehalten werden sollen.

Im MI-G-Gebiet richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 und § 35 BauGB.

Im MI-W-Gebiet wird hinsichtlich der Art der Gebäude bzw. der Anzahl der Geschosse festgesetzt, dass nur Einzelhäuser mit einer maximal zweigeschossigen Bebauung (II) zulässig sind. Es gilt die offene Bauweise. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und eine Grundflächenzahl definiert.

Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und im Teilgebiet MI-W durch eine Grundflächenzahl definiert.

Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppenabgänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden.
Es können im Teilgebiet MI-W Wohnhäuser in zweigeschossiger (II) Bauweise als Einzelhaus entwickelt werden.
Zur besseren Definition wird die Wand- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Tabelle in §8 Ziffer 8.1 der Satzung. Als Bezug für Wand- und Firsthöhe wird auf das natürliche Gelände abgestellt. Als natürliches Gelände gilt der Durchschnitt der natürlichen Geländehöhen, gemessen an den Eckpunkten des Gebäudes.

Grundsätzlich kann die klassische zweigeschossige Bebauung gewählt werden, wobei die maximale Wandhöhe einzuhalten ist.

Es sind rote, braune sowie anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig. Damit sollen sich die Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen sowie die Dachfarbe mit möglichen Photovoltaikanlagen auf dem Dach harmonieren.

Generell gilt:
Die Gebäude im Plangebiet erhalten Satteldächer. Hiermit soll erreicht werden, dass die das Ortsbild wesentlich prägende Dachlandschaft einen ruhigen und ausgeglichenen Eindruck vermittelt. Ausnahmen sollen bei Nebengebäuden und Garagen in Form von Pult und Flachdächern sowie bei der Abweichung von der Hauptfirstrichtung im Einzelfall zugelassen werden. Diese Abweichung gilt auch für eingeschossige Anbauten/Gebäudeteile, die mit einem Pult- sowie Flachdach ausgebildet werden dürfen. Dachterrassen sind unzulässig.

Garagen und Stellplätze:
Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Ist die Wohneinheit unter 30 m² groß, ist lediglich ein Stellplatz pro Wohneinheit notwendig. Grenzgaragen dürfen eine Wandhöhe von bis zu 3 m aufweisen. Der Abstand vor den Garagen dient dazu, während der Einfahrt den Verkehrsraum frei von Behinderungen zu halten.
Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

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 der Wuchsklasse 2 soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Für einen Bestandsbaum, der im Plangebiet gefällt werden muss, wird im Nordosten des Plangebietes ein Ersatzbaum gepflanzt.
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 unter § 7 Ziffer 5.

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. Die Zahl der pro Grundstücksfläche zu pflanzenden Bäume wird mit der Zahl der in der Planzeichnung eingetragenen Bäumen und Sträuchern verrechnet.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Pröbstener Straße" 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.

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Es gilt § 13a Abs. 2 Nr. 4.

(Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.)

7. Immissionsschutz

7.1 Immissionsschutz

Es wird auf landwirtschaftliche Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hingewiesen:
Die von der Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

7.2 Kommunale Abfallwirtschaft

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

1. 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.
2. 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 geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Bei Grundstücken, die nicht anfahrbar sind, sind die Mülltonnen an der nächsten anfahrbaren Straße zu den Abholterminen abzustellen.

7.3 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Planes sind keine altlastverdächtigen Ablagerungen bekannt.
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 Straße

Das Baugrundstück wird durch die im Plan festgesetzte, bereits bestehende Straße mit der Fl. Nr. 790/6, Gemarkung Eisenberg, erschlossen. Die festgesetzte Verkehrsfläche erhält eine Breite von durchschnittlich 6,00 m. Auf dieser Fläche ist sowohl die Planstraße wie auch der bereits dort existierende Fußweg zu schaffen. Wendemöglichkeiten müssen keine geschaffen werden, da die neue Planstraße etwa über die Straßen Im Grund in Vorwärtsrichtung verlassen werden kann. Die Mülltonnen müssen an der Verkehrsfläche zum Zeitpunkt der Leerung vorgehalten werden.

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. Es ist von einer guten Versickerungsfähigkeit auszugehen, dennoch wird wegen kleinräumiger geologischer Unterschiede empfohlen, für jedes Baugrundstück ein Bodengutachten anfertigen zu lassen.

Niederschlagwasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DWK 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. Näheres siehe Erschließungsplanung.
Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Eisenberg den Nachweis über die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu erbringen.

Entwässerung der Verkehrsflächen
Das kommunale Bauamt teilte mit Schreiben vom 19.08.2019 wie folgt zum Verfahren mit:

„a) Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und Niederschlagswässer aus dem Grundstück zugeführt werden.
b) Die Entwässerung des Straßengrundstückes darf nicht beeinträchtigt werden."

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Elektrizitätswerke Reutte und die Deutsche Telekom wurden an dem Verfahren beteiligt.

Die Elektrizitätswerke Reutte nahmen mit Schreiben vom 08.08.2019 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes "Pröbstener Straße" ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV Leitungen), sowie die 20 kV- Trafostation "Pröbsten", welche sich außerhalb des überplanten Bereiches befindet. Das o.g. Bebauungsplangebiet ist derzeit nur teilweise erschlossen. Der Stromanschluss der Neubauten erfolgt grundsätzlich über 1 kV- Erdkabel, welche im Zuge der Erschließung noch zu verlegen sind."

Die Deutsche Telekom nahm mit Schreiben vom 30.09.2019 wie folgt zum Verfahren Stellung:

„Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, bitten wir gesondert mit uns in Verbindung zu treten.
Sollten Sie im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne unserer Telekommunikationsanlagen benötigen, können diese angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de
Fax: +49 391 580213737
Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung Süd, PTI 23
Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse bitten wir auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden."

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. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen.

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 Dankmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktober-

dorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

9. Kartengrundlage

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

Kaufbeuren, 18.12.2019

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER ARCHITEKT 185 788 KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Thomas Haag, Stadtplaner

Eisenberg, 18.12.2019

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister

GEMEINDE EISENBERG 87637 Eisenberg, Pröbstenerstr. 9