

## **Satzung der Gemeinde Eisenberg für den Bebauungsplan „Am Gründle“ mit integriertem Grünordnungsplan**

Aufgrund

- des §§ 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),

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

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in der Ortsmitte von Eisenberg. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 821/2, 824 und 825/5, sowie Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl. Nr. 800, 819, 820, 823, Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von 0,84 ha auf.

### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften, dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 23.02.2016. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht i. d. F. vom 23.02.2016 beigefügt.

### **§ 3 Art der baulichen Nutzung**

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zum Teil als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO und zum anderen Teil als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 8 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

### **§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.

### **§ 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/Grundstücksgröße**

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Es sind Einzelhäuser zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Für Nebenanlagen gilt auch die Abgrenzung durch Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO).

**Ausnahme** (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäude- richtung vorgeschlagen; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.

4. Baugrundstücke müssen mindestens 500 m<sup>2</sup> groß sein.
5. Bei Bauplatz 1 und 2 dürfen Ruheräume nicht nach Norden orientiert liegen. Von dieser Regelung kann abgesehen werden, wenn Schallschutzfenster nach Norden, oder eine Lüftungsanlage mit Schalldämpfern verbaut werden.

### **§ 6 Garagen und Nebengebäude**

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der Linie 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZVO) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb.
2. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen gemäß Art. 6 Abs. 6 Satz 3 BayBO zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Flachdächer und Carports sind erlaubt. Dachbegrünung ist zulässig.
3. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Garagen haben einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.

### **§ 7 Grünordnung**

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen gemäß der nachfolgend genannten Vorschlagsliste zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen können folgende Baumarten und Feldgehölze verwendet werden, wobei generell das Forstmehrungsgutgesetz zu beachten ist.

#### **Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:**

Auf Bäume der 1. Wuchsklasse wird wegen der geringen Größe des Plangebietes verzichtet.

#### **Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:**

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

#### **Bäume 2. Wuchsklasse**

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

#### **Straßenbegleitgrün, Bäume 2. Wuchsklasse**

Im Bereich der Erschließungsstraße sind Bäume als Hochstamm im Privatbereich zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt ca. 15–20 m.

Acer campestre - Feldahorn

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 14-16 cm,

#### **Obstbäume**

Mindestpflanzgröße im Bereich der Streuobstwiese

Hochstamm 3xv.m.B St-U 12-14 cm

Mindestpflanzgröße im Bereich der Bebauung

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

Äpfel:	Berner Rosenapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Roter Boskop, Schöner von Herrnhut, Wettringer Taubenapfel
Birnen:	Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschge:	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

**Sträucher, Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60 – 100 cm**

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

3. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen bleiben, wobei ein Anteil von 20 % zulässig sein soll.
4. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
5. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen auf den intensiv genutzten Wiesenflächen im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „ Am Gründle“:

Auf der künftigen Ausgleichsfläche werden 1.350 ha intensiv genutzte Wiese zu einem artenreichen Extensivgrünland entwickelt. Im jetzigen Zustand wird die Wiese 4 - 5mal gemäht und entsprechend mit Gülle und Stickstoffdüngern bewirtschaftet.

Bei der Entwicklung zum artenreichen Extensivgrünland soll diese Fläche durch eine 2-3-malige Mahd einschl. Schnittgutabfuhr ausgehagert werden. Es darf keinerlei Dünger aufgebracht werden, von einer Beweidung ist wegen der Eutrophierung (Dung durch die Tiere) abzusehen. Das Mähgut sollte zwischen Mahd und abräumen wenigstens 1 Tag am Ort liegenbleiben, damit Kleintiere das Mähgut verlassen können.

Um die Entwicklung der Artenvielfalt an Kräutern zu beschleunigen ist es empfehlenswert nach dem 2. Jahr der Aushagerung eine Nachsaat (RSM 8.1 für artenreiches Extensivgrünland) mit 6 g/m<sup>2</sup> auszubringen.

In diesem Bereich sollen standortgerechte Obstgehölze (Apfel, Birne, Zwetschge) als Hochstamm 3xv.mB St-U 12-14 gepflanzt werden.

Die Gehölze westlich am Rand der Ausgleichsflächen bleiben erhalten.

**Als Vorschlag**

**Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen:**

Eingriffsfläche Bebauungsplan „Am Gründle“

5.500 ha x 0,25 = **1.375 ha**

Die künftige Streuobstwiese (im Bebauungsplan mit einer T-Linie gekennzeichnet) hat eine Fläche von **1.350 ha**

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

- 8.1 Für das mit WA bezeichnete Gebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	WH, maximal	Dachneigung	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse
WA	5,50 m	25° - 35°	E, o	I+D
WA (alternativ)	6,30 m	18° - 24°	E, o	I+D
MI	5,50 m	25° - 35°	E, o	I+D, II
MI (alternativ)	6,30 m	18° - 24°	E, o	I+D, II

**Erklärungen:**

E = Einzelhausbebauung, DH = Doppelhausbebauung,  
o = Offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Geländeoberfläche bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

I+D = Zweigeschossige Bauweise, wobei das 1. Obergeschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.

II = zweigeschossige Bauweise

- 8.2 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.
- 8.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig.
- 8.4 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- 8.5 Für die Dachaufbauten gilt:  
Bei Dachaufbauten ist maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m. Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 23° zulässig.
- 8.6 Der Dachüberstand beträgt mindestens 0,60 und maximal 1,10 m  
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt.
- 8.7 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Soweit Photovoltaik- oder Solar-Anlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; eine Aufständigung ist nicht zulässig.
- 8.8 Barrierefreiheit  
Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließungsplanung des Baugebietes Voraussetzungen zur Barrierefreiheit zu schaffen sind, siehe auch Ziffer 4. unter Hinweise und Empfehlungen im Anschluss an diese Satzung.

### **§ 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung**

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.
2. Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit sein. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
3. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
4. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.
5. 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.
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.

### **§ 10 Werbeanlagen**

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.

2. Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft bzw. auf die Kreisstraße OAL 2 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 Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

### 2. Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich auf die Erlaubnispflicht nach Art. 6 DSchG für das Grundstück 825/5 (Am Schmiedbach 4 und Speidenerstr. 2) hingewiesen.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Artikel 8 Abs. 1 bis 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) an die oben genannten Stellen unterliegen.

#### Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 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. Das Merkblatt ist als **Anlage 1** der Begründung beigelegt.

### 4. Flächen für Versorgungsleitungen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 BauGB)

Bauliche Anlagen für die elektrische Versorgung (Trafostation) sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Kabelleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 23.02.2016, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, den 03.03.2016



Kössel, Erster Bürgermeister

