

Gemeinde Eisenberg

Landkreis Ostallgäu

Ergänzungssatzung
gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB
Pröbstener Str. 790 der Gemarkung Eisenberg

in der Fassung vom 16.08.2011

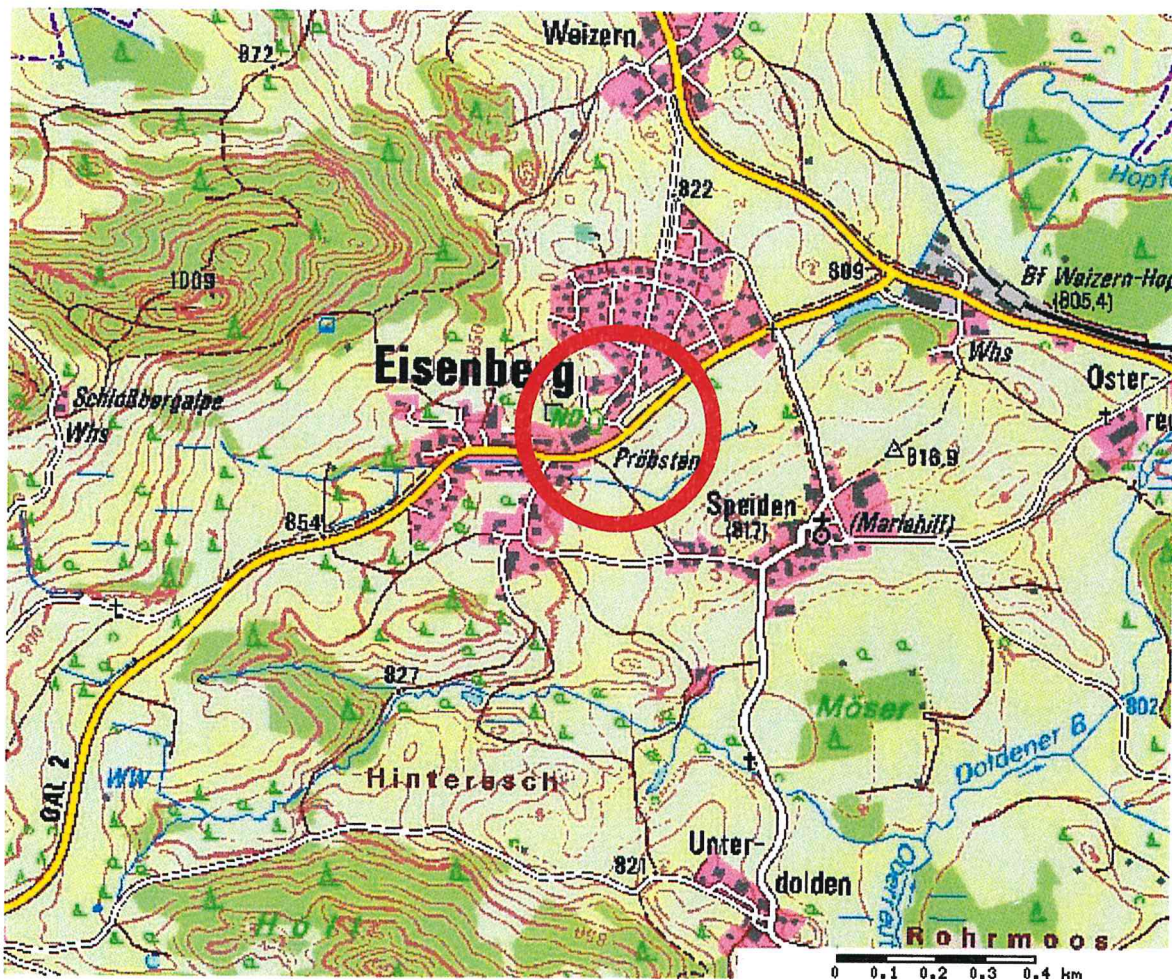


Abbildung 1: Übersichtslageplan, Planausschnitt BayerViewer unmaßstäblich

Inhaltsverzeichnis:

- Planzeichnung der Satzung
- Verfahrensabläufe
- Satzung
- Begründung

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Eisenberg hat am 04.04.2011 den Aufstellungsbeschluss für die Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 790 und 743/2 Teilfläche der Gemarkung Eisenberg gefasst.
2. Der Entwurf der Satzung wurde am 27.06.2011 beraten und für das Verfahren nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 + 3 sowie Satz 2 BauGB gebilligt.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit der Übersendung der Unterlagen, Schreiben vom 08.06.2011 gemäß § 4 BauGB beteiligt.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 11.07.2011 bis 12.08.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte gemeinsam mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 30.06.2011.
5. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates vom 16.08.2011 abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Gemeinde Eisenberg



Stapf, 1. Bürgermeister



Mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Ergänzungssatzung tritt die Satzung in Kraft.

**Ergänzungssatzung „Pröbstenerstraße Fl. Nr. 790 Gmk Eisenberg“ nach § 34
Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB**

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Eisenberg folgende Ergänzungssatzung:

§ 1 Inhalt

Diese Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000, jeweils in der Fassung vom 16.08.2011. Der Satzung ist eine Begründung i. d. F. vom 16.08.2011 beigelegt.

§ 2 Umgriff /Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung liegt am südöstlichen Rande der Ortslage Eisenberg, östlich an die bebaute Ortslage Pröbstener Straße 22 und 24 anschließend und südlich der Kreisstraße OAL 2. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 790 (Bauplatz) und 743/2 Bachlauf der Gemarkung Eisenberg gemäß der Abgrenzung des nachfolgenden Lageplanes mit einer Größe von 0,24 ha.

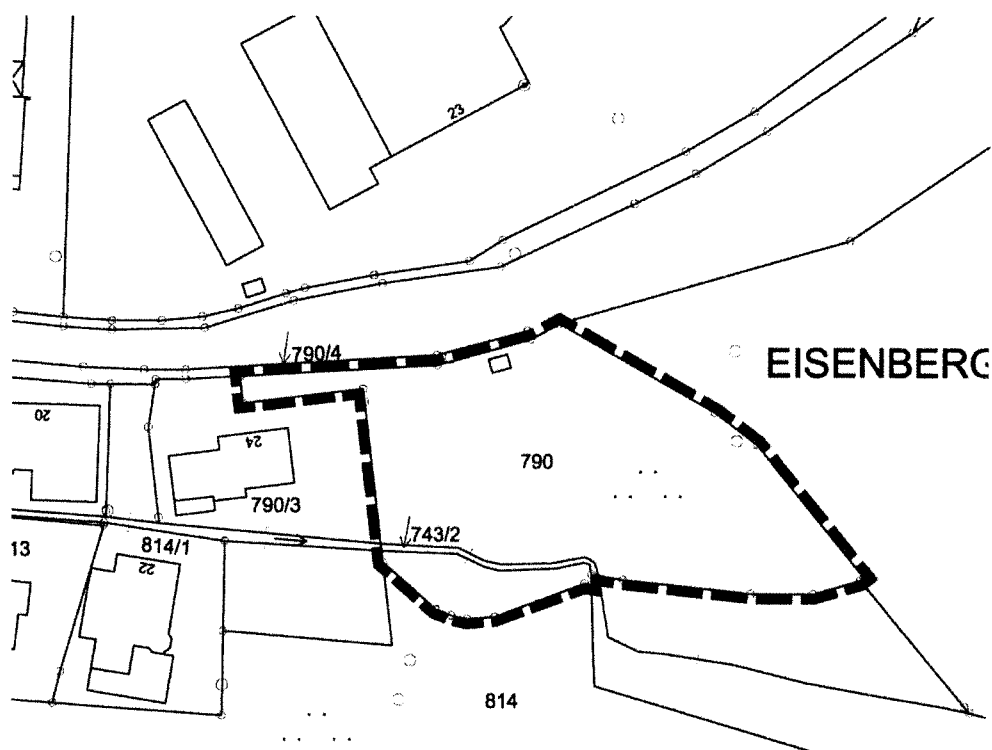


Abbildung 2: Lageplan mit Geltungsbereich - unmaßstäblich

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Zulässigkeit von Vorhaben sowie nähere Bestimmungen

1. Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, den nachfolgenden Textfestsetzungen sowie der Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 16.08.2011. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.
2. Vorhaben im Geltungsbereich dieser Satzung haben sich in ihrer Baugestaltung an der umgebenden Bebauung zu orientieren. Wegen des Ensembleschutzes bezüglich Baudenkmals Haus Pröbstener Straße 23 ist eine Abstimmung mit dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erforderlich.
3. Auf der einbezogenen Fläche der Fl. Nr. 790 wird folgendes festgesetzt:
 - 3.1 Es sind insgesamt zwei Wohnhäuser als Einzel- oder Doppelhaus mit jeweils den erforderlichen Stellplätzen bzw. Garage zulässig.
 - 3.2 Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.
 - 3.3 Es ist eine zweigeschossige Bebauung zulässig mit einer Wandhöhe von maximal 6,35 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand. Die OK EG RFB liegt im Mittel der Hausecken 0,30 m über dem natürlichen Gelände.
 - 3.4 Es gilt die offene Bauweise.
 - 3.5 Es gilt hinsichtlich der Abstandsflächen die Bayerische Bauordnung.
 - 3.6 Die Gebäude sind innerhalb der durch eine Baugrenze festgesetzten überbaubaren Fläche zu errichten.
 - 3.7 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gilt die Garagen- und Stellplatzverordnung gemäß Art. 47 Abs. 2 BayBO. Garagen müssen mindestens um eine Stellplatzlänge von der Hinterkante der Austrittsfläche (Gehweg) abgerückt werden, das sind mind. 5,00 m.
 - 3.8 Es sind nur Satteldächer mit Dachüberstand zulässig. Solar- bzw. Kollektoranlagen sind unmittelbar auf der Dachfläche zu montieren; Aufständereien sind nicht zulässig.

§ 4 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen als Hausgarten zu begrünen, zu bepflanzen und zu unterhalten. Dabei sind pro 350 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen und zwar mindestens in den Qualitäten:

Pflanzgüte für Bäume:

Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m und Halbstamm Kronenansatz 1,60,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

2. Für die zu verwendenden Sträucher und Bäume steht nachfolgende Artenliste zur Verfügung:

Die Straucharten können aus nachfolgender Liste ausgewählt werden:

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Corylus avelana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

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

Obstgehölze:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12

standortgerechte Hochstammsorten Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel

Wettringer Taubenapfel

Birne: Gute Graue / Oberösterreichische, Weinbirne, Alexander Lucas,

Zwetschge: Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge.

Neben den vorgenannten Obstgehölzen können für die Grünflächen auch folgende Arten ausgewählt werden, wobei auf Bäume der 1. Wuchsklasse verzichtet wurde:

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

- Die als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzte Fläche ist als naturnaher Ortsrand mit Bäumen und Sträuchern zu entwickeln. Es ist innerhalb der 5 m breiten Grünfläche eine mindestens dreireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen mit einem Pflanzraster von 1,5 x 1,5 m sowie mit einzelnen Bäumen überstellt; innerhalb der 3 m breiten Grünfläche eine mindestens zweireihige Feldgehölzhecke.
- Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
- Für den Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Plangebietes das vereinfachte Verfahren gewählt und mit dem integrierten Grünordnungsplan durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen am Rande als Teil der Ortsrandeingrünung auf dem Grundstück Fl. Nr. 790 festgesetzt. Es ist nur autochtones Pflanzgut zu verwenden. Nadelgehölze sind auf einen Anteil an den Gehölzen auf 20 % zu beschränken. Der Gehölzbestand entlang des Bachlaufs, Fl. Nr. 743/2, ist zu erhalten. Der in der Planzeichnung schraffiert dargestellte Uferbereich entlang des vorgenannten Baches ist als extensive Wiese zu gestalten und im Übrigen in seinem natürlichen Zustand zu erhalten.

§ 5 Immissionsschutz

„Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der der Straße abgewandten Seite angebracht werden.“

§ 5 Immissionsschutz

„Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf der der Straße abgewandten Seite angebracht werden. 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.

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) sind einzuhalten. Die Nordfassade ist dem Lärmpegelbereich IV, die Ost- und Westfassaden sind dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

§ 6 Hinweise

1. Die in der Planzeichnung eingetragene Einfahrt- und Ausfahrtverbotszone ist für die Bushaltestelle erforderlich, bei der vor dem Bushäuschen der Bordstein auf einer Länge von 18 m eine Höhe von 18 cm aufweist und über eine weitere Strecke mit jeweils 4 m Länge auf die üblichen 4 cm Bordsteinhöhe reduziert wird, ab der dann eine Überfahrt möglich ist. Siehe auch Eintragung in der Planzeichnung.
2. Die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch- und Staubeinwirkung) aus der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung sind entschädigungslos hinzunehmen.
3. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, Abs. 1-2 des Denkmalschutzgesetzes, siehe auch Ziffer 3.2 Hinweise und Empfehlungen der Begründung.

§ 7 In-Kraft-Treten

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses über die Ergänzungssatzung tritt die Satzung in Kraft.

Gemeinde Eisenberg, **24. Aug. 2011**

Stapf, 1. Bürgermeister

