

Die Gemeinde Eisenberg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBl S. 419, ber. S. 1032) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgende mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. 50-610-7/2 genehmigte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 2 für das Gebiet "Pröbsten-Ost" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i.d.F vom 25.07.1986.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Teilflächen gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als

1. Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO.
Zulässig sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 für Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe. Zugelassen sind nur Wohngebäude mit nicht mehr wie zwei Wohnungen, ausgenommen die Grundstücke Fl.Nr. 76 und 774. (4)
2. Mischgebiet nach § 6 BauNVO,
Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 sind unzulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Im Mischgebiet dürfen Wohngebäude nicht länger als 18 m sein.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 650 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Der Anbau von Garagen an die Grundstücksgrenze wird nicht gestattet. Die damit verbundenen Gestaltungsbedingungen, z.B. mauerbündiger Dachabschluß, führen zu Bauformen und Baudetails, die für das dörfliche Ortsbild nicht erwünscht sind.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit $\pm 2^\circ$ Toleranz zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in rotbrauner Farbe zu erfolgen.
4. Sogenannte Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit der zulässigen Geschößzahl ID bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Bei Wohnhäusern mit den zulässigen Geschößzahlen IU und II sind Kniestöcke bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Sofern bei Wohngebäuden mit der zulässigen Geschößzahl II nur eingeschößig, eventuell auch mit Dachgeschoß gebaut wird, kann der Kniestock 1,50 m hoch ausgebildet werden. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 0,60 - 1,00 m.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird im Plan für den Straßenbau vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit weißem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen des Obergeschosses zulässig.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.

9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind nicht gestattet, ebenso sind negative Dacheinschnitte nicht zugelassen. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 0,75 m² eingebaut werden.
11. Bei Hangbebauungen darf die Traufe talseitig nicht höher als 6,50 m über dem natürlichen Gelände liegen.
12. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite sein.
13. Die Giebelseite der Wohngebäude (ohne Garagen) darf 11,50 m Breite nicht überschreiten.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und zu unbebauten Grundstücken sind nur zulässig:
Holzzäune aus gekreuzten halbrunden Latten mit Rundholzpfeilen, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Beton- oder Steinsockel sind nicht gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeilen müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfeilen durchlaufen. Ebenfalls zulässig sind Holzbretterzäune aus waagrechten Bohlen, mindestens 20 x 4 cm Querschnitt, mit Rund- oder Schnittholzpfeilen, nicht höher als 0,90 m, sonst wie oben beschrieben.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeilen zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung zugelassen.
4. Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 5,0 m Tiefe ist unzulässig. Diese Vorschrift gilt nicht an Straßen und Wegen, auf denen Vieh getrieben wird.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10
Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen durchgeführt werden.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Bergahorn (*acer pseudoplatanus*)
Linde (*tilia cordata*)
Eiche (*quercus robur*)
Feldahorn (*acer campestre*)
Hainbuche (*carpinus betulus*)
Mindestpflanzhöhe 2,00 m

5. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege.

§ 13
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Eisenberg,

M. 9. 9A 86
Linder

Linder, I. Bürgermeister