

S A T Z U N G

Die Gemeinde Eisenberg erläßt als Satzung auf Grund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341), des § 1 der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22. Juni 1961 (GVBl. S. 161) und des Art. 105 Abs. 1 Ziff. 11 a, Abs. 2 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1. August 1962 i. d. F. vom 1. Oktober 1974; GVBl. S. 263 folgenden, mit Bescheid *des Landratsamtes Ostalbkreis* vom *28.7.1976* Nr. *F/3-404/3e-610* genehmigten

B e b a u u n g s p l a n N r . 2

für das Gebiet "Pröbsten-Ost".

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Pröbsten-Ost" gilt die vom Landratsamt Ostalbkreis, Sachgebiet 415 - Ortsplanung - ausgearbeitete Bebauungsplänezeichnung i. d. F. vom 11. März 1976, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Der Süd-Ost-Teil des Bebauungsplangebietes wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. vom 26. Nov. 1968 (BGBl. I S. 1237, ber. 1969 I S. 11) festgesetzt. Ausnahmen nach Abs. 3 können nicht zugelassen werden.
2. Die sonstigen Teile des Bebauungsplangebietes werden als allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind folgende Ausnahmen nach Abs. 3:
 1. Betriebe des Bohrerbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze. Geschosßzahlen sind teilweise zwingend festgesetzt.

§ 4

Bauweise

1. Für das gesamte Gebiet gilt die offene Bauweise.
2. Im Mischgebiet dürfen Wohngebäude nicht länger als 18 m sein und nur zwei Wohnungen je Gebäude aufweisen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. Für das allgemeine Wohngebiet sind je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Stellen errichtet werden. Ausnahmen können im Einzelfall innerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn die Errichtung an der in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Stelle eine unbillige Härte darstellen würde, die Garage sich in das Orts- und Straßenbild einfügt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
2. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.
3. Kellergaragen sind unzulässig.
4. Für die Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer oder Flachdächer anzuordnen. Soweit in der Bebauungsplanzeichnung Firstrichtungen eingetragen sind, sind Satteldächer entsprechend den Dächern der Hauptgebäude vorgeschrieben.

5. Garagen sind bei beidseitigem Grenzanbau einheitlich zu gestalten.
6. Alle Garagen und Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen. Holz- und Profilstahlkonstruktionen mit Holz-, Blech- und Asbestzementplattenverkleidungen sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Im gesamten Bebauungsplangebiet sind für die Hauptgebäude Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 24° vorgeschrieben. Ausnahmsweise können bei Hallenbauten im Mischgebiet Dachneigungen auch zwischen 15° und 20° zugelassen werden, wenn sich diese Gebäude auch mit einer geringeren Dachneigung in das Orts- und Straßensbild einfügen.
2. Die Firstrichtung richtet sich nach der Bebauungsplanzeichnung.
3. Die Dacheindeckung erfolgt bei Satteldächern mit Dachziegeln (Pfannen, Kremper) oder Betondachsteinen, vorgeschriebene Farbe: rotbraun. Bei Hallengebäuden im Mischgebiet können ausnahmsweise Eindeckungen mit Wellasbestzementplatten, dauerhaft rotbraun gefärbt, zugelassen werden.
4. Kniestöcke sind bei eingeschößigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m, bei zweigeschößigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von OK Decke bis UK Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Dachaufbauten wie Gaupen oder Fahrstuhl aufbauten, sind nicht gestattet, ebenso sind negative Dacheinschnitte nicht zugelassen. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 0,75 qm eingebaut werden.
6. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an den Giebeln und Traufseiten 0,60 bis 1,0 m.

7. Die von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzte Höhe der OK der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über der Geländeoberfläche liegen.
8. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig: weiß geschlämmtes Mauerwerk, verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Sämtliche Arten von Wandverkleidungen, außer solchen aus Holz, sind unzulässig.
9. Balkone auf Giebelseiten sind unzulässig mit Ausnahme von Loggien oder in direkter Verbindung mit Balkonen an den Traufseiten.
10. Bei Hangbebauungen darf die Traufe talseitig nicht höher als 6,5 m über der natürlichen Hanglinie liegen.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.

§ 7

Einfriedungen

1. Als Einfriedungen an der öffentlichen Verkehrsfläche sämtlicher Erschließungsstraßen und entlang der Kreisstraße sind zugelassen:
 - 1.1 Holzlattenzäune aus gekreuzten, halbrunden Latten mit Rundholzpfeilen, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 15 cm Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Betonpfeilen oder Metallsäulen müssen diese 15 cm niedriger als OK Zaun sein. Der Zaun muß vor den Pfeilen durchlaufen.
 - 1.2 Als seitliche oder rückwärtige Einfriedung können auch hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeilen verwendet werden. Sie dürfen höchstens 0,90 m über dem fertigen Terrain hoch sein.
 - 1.3 Als Pfeiler für Gartentüren und Tore sind Mauerpfeiler in gleicher Höhe wie der Zaun und mit einer Höchstbreite von 1,0 m zulässig.

2. Ausnahmsweise sind zugelassen: Holzbretterzäune aus 4 waagrechten Bohlen, mindestens 20 x 4 cm Querschnitt, mit Rund- oder Schnittholzpfosten, nicht höher als 0,90 m, wie unter 1.1 beschrieben. Die Abschnitte 1.2 und 1.3 gelten sinngemäß.
3. Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 5,0 m ist unzulässig. Diese Vorschrift gilt nicht an Straßen und Wegen, auf denen Vieh getrieben wird.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß der natürliche Geländeverlauf erhalten bleibt.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 9

Sichtdreiecke

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

§ 10

Bewuchs

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder gewerbliche Flächen angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu verwenden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu pflanzende Bäume in Hausgärten sind unter folgenden Arten auszuwählen:
Bergahorn, Sommerlinde, Eiche, Feldahorn, Hainbuche, Mindestpflanzgröße 2,50 m.

Zur Abdeckung von Parkbuchten und Garagen sind zu wählen:
Vogelbeere, Hasel, Pfaffenhütchen, Schneeball, Hartriegel und Cornell-
kirsche.

4. Für die in der Bebauungsplanzeichnung besonders gekennzeichneten Flächen sind die Auflagen des Fachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu zu beachten.
5. Auf der Südseite der Kreisstraße MOD 2 ist nach dem Ausbau der Straße eine Lindenallee zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu pflanzen.
6. Entlang des Feldweges im Osten des Baugebietes ist, soweit es die Stromleitung zuläßt, eine Ahornallee zu pflanzen. Unter der Leitung sind Büsche entsprechend Ziff. 3 zu pflanzen.

§ 11

Strafbestimmungen

Mit Geldbußen bis zu 10.000 DM kann belegt werden, wer vorsätzlich einer dieser örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
Wird die Tat fahrlässig begangen, so kann auf eine Geldbuße bis zu 5.000 DM erkannt werden.

§ 12

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Eisenberg, den 05.04.76



Ludwig
.....

(1. Bürgermeister)