

GEMEINDE EISENBERG
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Eisenberg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetz -WoBauErlG- vom 17.05.1990, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) 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) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgende anzeigepflichtige 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet "Eisenberg - Im Gschwend" 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 04.02.1991

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- 1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als :
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.
Nur die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) werden Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -WEG-), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.
- 3. Die Anzahl der Wohnungen wird auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt.

§ 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 Geltungsbereich sind Flächen ausgewiesen, auf denen nur Einzelhäuser oder nur Einzelhäuser und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein, für Baugrundstücke mit Doppelhaushälften sind mindestens 350 m² erforderlich.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die in den Hauptgebäuden dargestellten Garagen sollten nicht außerhalb der Gebäude errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Die Zu- und Ausfahrt von Garagen dürfen keine höhere Rampenneigung als 10 % aufweisen.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Kleine Nebengebäude bis max. 8 m² überbauter Fläche je Grundstück können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
7. Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden (durchlaufender First, gleiche Materialien für Dachdeckung, Außenwände, Tore usw., gleiche Dachneigung).
8. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Einfahrts- und Zugangsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
9. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit +2° Toleranz zulässig.

...

2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgelegte Firstrichtung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Bei Gebäuden mit zwei normalen Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50 m betragen.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

5. Bei Wohngebäuden darf die Wandhöhe an keiner Stelle der Traufseite mehr als 5,90 m betragen. Das Maß der Wandhöhe bezieht sich auf die Flucht der Außenwand, gemessen von Oberkante natürlich gewachsenem Gelände oder von der Genehmigungsbehörde gemeinsam mit der Gemeinde festgesetzten Geländehöhe bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhls.
6. Dachüberstand:
Der Dachüberstand soll grundsätzlich bei größerer Traufhöhe weiter bzw. bei weniger Höhe geringer bemessen werden.
Die Dachüberstände dürfen max. 1,40 m an Giebelseite, 1,20 m an Traufseite nicht überschreiten.
7. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes sollte dabei nicht mehr als 0,30 m über dem Niveau der davorliegenden Straße liegen. Begründete Abweichungen im Hangbereich sind möglich. Die im Bereich der Wendeschleife eingetragenen Höhendaten für die Oberkante Erd- bzw. Untergeschoßfußboden bzw. Straßenoberkante sind dabei zu beachten - siehe Anlage 3 und 4 der Begründung.
8. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem oder erdfarbenem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Außerdem sind Holzverkleidungen sowie Gebäude in Massivholzbauweise zulässig. Farblich stark abgesetzte Sockel an Gebäuden sind nicht erlaubt.
9. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
10. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
11. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf ein Siebentel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Abdeckrahmen sind in der Dachfarbe auszuführen.

...

12. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
13. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m Breite nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
14. Eck-Erker oder Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig.
15. An die in der Planzeichnung festgelegten Baulinien ist grundsätzlich mit dem Hauptkörper anzubauen.

§ 8

Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten, 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 Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Ebenfalls zulässig sind Holzbretterzäune aus waagrechten Bohlen.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Garagenzu- und -ausfahrten, Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Mauern, Zäunen, Sockeln, Hecken und dergleichen freizuhalten. Die Gestaltung dieser Vorbereiche soll dörflich sein. Soweit noch Viehtrieb vorhanden ist, sind Stangenzäune möglich.
4. Abfallbehälter und ähnliche Gegenstände sind im Gebäudekomplex unterzubringen. Der Standort ist im jeweiligen Bauantrag in ausreichender Größe nachzuweisen.

§ 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. Im Annäherungssichtbereich 10 m vom Fahrbahnrand gemessen, sind einzelne hochstämmige Bäume zulässig, soweit sie in der Planzeichnung eingetragen sind.

§ 11
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen (höchstens 20 m² bei Wohngrundstücken). Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.
3. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Linde (*Tilia cordata* oder *platyphyllos*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Birke (*Betula verrucosa*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Eiche (*Quercus robur*)
Feldahorn (*Acer campetre*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Obsthochstämme
Wilde Kirsche (*Prunus padus*)
Bergkiefer (*Pinus montana*)
Lärche (*Larix europaea*)
Fichte (*Picea abies*).

Die Bäume der Allee auf öffentlicher Grünfläche sind aus den Arten Linde, Bergahorn und Esche auszuwählen.

5. Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m, Nadelbäume müssen eine Mindestgröße von 2,00 m aufweisen. Der Anteil der Nadelgehölze darf höchstens 20 % betragen. Nadelgehölze sind nur in den rückliegenden Gartenbereichen oder Ortsrandpflanzungen zulässig.
6. Je Grundstück ist ein Hausbaum im Zugangsbereich zu pflanzen (Laubbaum, Mindeststammumfang 20 cm).

...

7. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der Maßstab soll mindestens 1 : 200 betragen.
8. Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. diese so zu führen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

§ 12

Oberflächenwasser/Grundwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist möglichst weitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung, ins Grundwasser einzuleiten.
4. Hang- und Dränagenwasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

§ 13

Immissionsschutz

Sofern die im Bebauungsplan außerhalb des Geltungsbereichs dargestellte Kreisstraße der OAL 2 gebaut wird und die lärmschutztechnischen Bedingungen wie in der Stellungnahme des Landratsamtes vom 10.12.1990, Az.: V-610-7/2 beschrieben, dann noch vorliegen,

nämlich Überschreitung des Schallpegels von

tagsüber 60 dB(A) und
nachts 52 dB(A)

im Abstand von 70 m von der geplanten Trasse um tagsüber 5 dB(A) und nachts 7 dB(A) nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" bzw. um tagsüber 1 dB(A) und nachts 3 dB(A) nach der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV - vom Juni 1990,

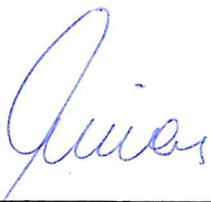
...

sind zum Schutze der Wohnbevölkerung bei den betroffenen Gebäuden passive Lärm-
schutzmaßnahmen vorzusehen.

§ 14
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan der 1. Änderung und Ergänzung tritt mit der Bekanntmachung in
Kraft.

Eisenberg, den **24. JUNI 1991**



Linder, 1. Bürgermeister