

GEMEINDE EISENBERG  
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Eisenberg erläßt aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den derzeit gültigen Fassungen folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 18.12.84 Nr. 501-610-7/2 genehmigten Bebauungsplans 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 20.08.1984.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet.
2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe), Ziffer 5 (Tankstellen), Ziffer 6 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen haben, ausgenommen sind die an die Westgrenze der Fl.Nr. 766/2 angrenzenden Baugrundstücke.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

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

### § 4

#### Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.

### § 5

#### Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 650 m<sup>2</sup> 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. Ausgenommen sind Garagen im Untergeschoß von Wohngebäuden in Hanglage. Die Garagenzufahrt darf ein Gefälle von 10 % nicht überschreiten.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer in der gleichen Dachneigung wie für die Hauptgebäude vorgeschrieben.
6. Der Anbau von Garagen an die Grundstücksgrenze wird nicht gestattet, da die damit verbundenen Gestaltungsbedingungen zu Bauformen und Detailausbildungen führen können, die für das dörfliche Ortsbild unpassend sind.

§ 7  
Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit +2° Toleranz zulässig.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter oder rotbrauner Farbe zu erfolgen.
4. Sogenannte Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit einer zulässigen Geschößzahl I+D bis zu einer Höhe von 1,50 m, bei Wohnhäusern mit den zulässigen Geschößzahlen II und IIU bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. 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 bis 1,20 m.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird im Plan für den Straßenbau vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt.
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, ebenso des Erdgeschosses auf der Wetterseite.
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 ebenso wie negative Dachausschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m<sup>2</sup> eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Hauptgebäude dürfen 16,00 m <sup>Länge</sup> nicht überschreiten.

#### § 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und zur freien Landschaft sind nur zulässig:  
Holzzäune aus halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Bretterzäune aus drei waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4 cm, 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 Stahlrohrpfosten 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.

#### § 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. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Bergahorn (*acer pseudoplatanus*)  
Birke (*betula verrucosa*)  
Traubenkirsche (*prunus padus*)  
Wilde Kirsche (*prunus avium*)  
Linde (*tilia cordata*, *tilia platyphyllos*)  
Fichte (*picea abies*)  
Kiefer (*pinus sylvestris*)  
Lärche (*larix europaea*)

Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m, Nadelbäume müssen eine Mindesthöhe von 2,00 m aufweisen.

§ 12  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Eisenberg, 05. 2. 85  
GEMEINDE EISENBERG



\_\_\_\_\_  
Linder, 1. Bürgermeister

