

Die Gemeinde Eisenberg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) unter Hinweis auf § 2 Abs. 6 des Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 28.04.1993 folgenden Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Zell - westlich der Dorfstraße" 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 06.06.1994.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. d. § 4 BauNVO).  
Nur die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziff. 2 (sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe) und Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen) werden Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Dorfgebiet (MD) i. S. d. § 5 BauNVO.  
Die nach § 5 Abs. 2 BauNVO Ziff. 6 (sonstige Gewerbebetriebe), Ziff. 7 (Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke), Ziff. 8 (Gartenbaubetriebe), Ziff. 9 (Tankstellen), zulässigen Arten von Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.  
Ebenso werden die nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zugelassen.
2. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gem. § 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 im allgemeinen Wohngebiet auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB begrenzt. Anstelle einer Wohneinheit können bis zu zwei Ferienwohnungen oder drei Gästezimmer eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

§ 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 Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.
2. Im Baugebiet des Geltungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5  
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 600 m<sup>2</sup> groß sein.

§ 6  
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.  
Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 5 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so werden diese nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend vermaßt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gem. Art. 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.
2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
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 mit max. 8 m<sup>2</sup> überbauter Fläche je Grundstück können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
7. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
8. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

...

§ 7  
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit  $\pm 2^\circ$  Toleranz zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bei Wohnhäusern mit der Bezeichnung I D bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Dieselbe Kniestockhöhe ist für Wohngebäude zulässig, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachraum liegt. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

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 Fußfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Dachüberstand:

5. Der Dachüberstand soll grundsätzlich bei größerer Traufhöhe bzw. bei weniger Höhe geringer bemessen werden. Die Dachüberstände dürfen maximal 1,40 m an Giebelseite, 1,20 m an Traufseite nicht überschreiten.
6. 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 talseitige Wandhöhe darf dabei 5,30 m, gemessen vom natürlichen Gelände, nicht überschreiten.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem 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.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m<sup>2</sup> 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.

...

11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 15 % länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude und Garagen werden dabei nicht gerechnet.
13. Eck-Erker oder Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig.
14. Schräge Dachanschnitte sind nicht zulässig.

#### § 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.

Die an landwirtschaftliche Grünlandflächen angrenzende Zäune sind so zu erstellen, daß die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Grundstücke ohne Beeinträchtigung sichergestellt ist, d. h. die Zäune sind hier mindestens 0,50 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten.

3. Garagenzu- und -ausfahrten, Stellplätze und die in der Planzeichnung eingezeichneten offenen Vorgartenbereiche sind von Mauern, Zäunen, Sockeln, Hecken und dgl. 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

#### Aufschüttung 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 anzuschließen.
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 sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11  
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist. Ihre Ausmaße sind auf das Notwendigste zu begrenzen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen heimische, standortgerechte Arten verwendet werden.
3. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie sind aus folgenden Arten auszuwählen:
  - 4.1 Bäume, Hochstamm (Haar), mindestens 3 x verschult (3 x V), Stammumfang, 14 - 16 cm (StU 14-16)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Winterlinde (*Tiliar cordata*)  
Birke (*Betula pendula*)  
Eiche (*Quercus robur*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
  - 4.2 Sträucher 2 x V, 60 - 100 cm,  
Roter Hartriegel - (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Liguster (*Ligustum vulgare*)  
Holunder, schwarzer (*Sambucus nigra*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Die Bäume auf öffentlicher Grünfläche sind aus den Arten Linde oder Bergahorn auszuwählen und müssen mindestens 3 x verschult und einen StU von 18 - 20 cm haben.

- 4.3 Auf den privaten Grünflächen mit besonderen Pflanzfestsetzungen sind Baumgruppen aus Linde, Ahorn, Esche und einer Unterpflanzung aus Hasel, Holunder, Bluthartriegel, Liguster vorzunehmen.
5. Nadelgehölze sind nur auf der rückwärtigen Grundstücksfläche bis zu einem maximalen Anteil von 15 % von den auf dem Grundstück zu pflanzenden Großbäumen zulässig. Nadelgehölzhecken (z. B. Thuja, Zypressen und Fichte) sind im

...

Plangebiet nicht gestattet. Ihre Verwendung in den unter § 11 Ziffer 9 genannten Feldgehölzhecken ist nicht gestattet.

6. Auf dem Grundstück ist ein Hausbaum, siehe Ziffer 4.1, im Zugangsbereich zu pflanzen.
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.
9. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten "privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung" sind freiwachsende dreireihige Feldgehölzhecken, die an den gekennzeichneten Stellen mit Großbäumen (Ziffer 4.1) zu überstellen sind, anzupflanzen. Die Pflanzen sind aus der o. g. Auflistung auszuwählen.

## § 12

### Oberflächenwasser/Grundwasser

1. Der Anteil der versiegelten Fläche 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 m<sup>2</sup> 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 breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in eine Zisterne mit geschlossenem Sickerschacht aufgefangen werden. Erst der daran anschließende Überlauf kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden.
4. Hang- und Dränagenwasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

## § 13

### Immissionsschutz

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

...

§ 14  
Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstr. 11 a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

§ 15  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

- 8. Nov. 1994

Eisenberg, den .....



.....  
Linder, 1. Bürgermeister