

**SATZUNG**  
**der Gemeinde Eisenberg**  
**für die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“**  
**mit integriertem Grünordnungsplan**  
**Vom 15.12.2005**

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), erlässt die Gemeinde Eisenberg folgende mit Bescheid des Landratsamtes vom 08.12.2005, Az.: IV-6/2 genehmigte Satzung:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“ umfasst das Grundstück mit der Fl. Nr. 66 und Teilflächen aus dem Grundstück mit der Fl. Nr. 71 der Gemarkung Eisenberg. Massgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 :1000.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 28.11.2005. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und ein Umweltbericht in der Fassung vom 28.11.2005 beigelegt.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, 15.12.2005  
 GEMEINDE EISENBERG

*Stapf*



Stapf, Erster Bürgermeister

## Textlicher Teil

Zur 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“ mit integriertem Grünordnungsplan

### A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593).
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272).

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*  
Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)  
Die gemäss § 4 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 bis 5 sind nicht zulässig.
2. *Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
  - 2.1 Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).

- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Anstelle einer Wohnung sind auch zwei Ferienappartements oder max. drei Gästezimmer zulässig sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.
3. *Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*
- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 In allen Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.
4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
- 4.1 Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1,0 Stellplatz nachzuweisen.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichnung 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.
- 4.3 Nebengebäude sind ausserhalb der überbaubaren Flächen, nicht jedoch in Vorgartenbereichen, unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.
- 4.4 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.5 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zur Verkehrsfläche muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0m betragen.
5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
- 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraßen, Flurwege und Erschließungswege in befestigter und wassergebundener Ausführung.
- 5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.
6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*

Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenen Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu berücksichtigen. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäss zu installieren.

8. *Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Massnahmen durchzuführen.

8.2 Für die Massnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1 Bäume im Bereich des Verkehrsbegleitgrüns

Als Straßenbegleitgrün / Leitpflanzung

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B., Stammumfang 18 - 20 cm

Acer platanoides

Spitzahorn

8.2.2 Öffentliche Grünfläche im Bereich Ortsrandeingrünung

Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B., Stammumfang 18 - 20 cm

Acer platanoides

Spitz-Ahorn

Acer pseudoplatanus

Berg-Ahorn

Fraxinus excelsior

Gemeine Esche

Quercus robur

Stiel-Eiche

Tilia cordata

Winter-Linde

Fagus sylvatica

Rotbuche

Tilia platyphollos

Sommerlinde

8.2.3 Öffentliche Grünflächen im Bereich Ortsrandeingrünung

Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:

Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. Stammumfang 14-16 cm und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv 200-250 cm hoch

Acer campestre

- Feldahorn

Sorbus aria

- Mehlbeere

Sorbus aucuparia

- Vogelbeere / Eberesche

8.2.4 Öffentliche Grünfläche im Bereich Ortsrandeingrünung

Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße v. Sträuchern, 3-5 Triebe 60 – 100 cm.

Bei Flächenpflanzungen: Pflanzabstand in der Reihe 1,50m,

Abstand der Reihen 1,0m, Pflanzbedarf 1 Strauch je 1,50m<sup>2</sup> Pflanzfläche

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Salix caprea	Sal-Weide

- 8.2.5 Bäume für die privaten Grünflächen  
 Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:  
 Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv.m.B. Stammumfang 18-20 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

- 8.2.6 Bäume für die privaten Grünflächen  
 Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:  
 Mindestpflanzgröße Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. Stammumfang 14-16 cm  
 und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2xv 200-250 cm hoch

Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere / Eberesche

- 8.2.7 Obstbäume  
 Für die Pflanzung von Obstbäumen sind die nachfolgenden Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v. mit 12 – 14 cm Stammumfang zu verwenden.

Apfel:	Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Wettringer Taubenapfel, Brettacher, Roter Boskoop, Schöner von Herrenhut
Birne:	Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Alexander Lucas
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

- 8.2.8 Sträucher für die privaten Grünflächen  
 Mindestpflanzgröße v. Sträucher 3-5 Triebe 60-100 cm

Cornus sanguinea	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa pendulina	Alpen-Heckenrose



- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten sind nicht zulässig.
- 1.5 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss wird 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschliessungsstrasse in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 1.6 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.
- 1.7 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
- 1.8 Die Giebelbreite des Hauptgebäudes darf 11,50 m nicht überschreiten und die Trauflänge muss mindestens 10 % länger als der Giebel sein.

## 2. *Einfriedungen*

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe zulässig.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.
- 2.3 Stützmauern und Sockel sind nicht zulässig.
- 2.4 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.5 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

## 3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

- 3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.
- 3.3 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Mass geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen, dies ist in entsprechenden Schnitten mit dem Baugesuch nachzuweisen und darzustellen. Dies gilt auch für das Freistellungsverfahren gemäss BayBO.
- 3.4 Abgrabungen sind nicht zulässig.

## 4. *Antennen / Satellitenspiegel*

Für das Gebäude ist nur 1 Anlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

5. *Abstandsflächen*  
Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der BayBO.
6. *Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*  
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den geneigten Dachflächen sind in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.
7. *Teilungsgenehmigung*  
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetz –WEG–), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

## D Hinweise

1. *Abfallentsorgung*  
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Strassen zur Leerung aufzustellen.
2. *Versorgungsleitungen*  
Vor Beginn von Erschliessungsmassnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Massnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmassnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Massnahmeträger zu beachten.
3. *Feuerbrand*  
Unzulässig sind Gehölze und Bäume, die als Zwischenwirt für die Erkrankung im Obst- und Gartenbau gelten und in der Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985 aufgeführt sind (BGBl. I. 1985 S. 2551 oder Gartenfachberatung beim Landratsamt)
4. *Bodenbeschaffenheit*  
Von einer Bebaubarkeit des Plangelandes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers vorzunehmen.



## E Verfahrensablauf

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Erweiterung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 04.07.2005. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 11.07.2005 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### 2. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 26.09.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf einschliesslich Textlichen Festsetzungen, Umweltbericht und Begründung in der Fassung vom 26.09.2005 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.10.2005 bis 11.11.2005 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 29.09.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

### 3. Satzungsbeschluss

Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes einschliesslich Textlicher Festsetzungen, Umweltbericht und Begründung in der Fassung vom 28.11.2005 wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.11.2005 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

### 4. Genehmigung

Die Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu erfolgte mit Bescheid Gz.: IV-610-7/2 vom 08.12.2005.

### 5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Genehmigung wurde am 20.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“ ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Bebauungsplanerweiterung wird mit den textlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht und der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.