

SATZUNG
der Gemeinde Eisenberg
für den Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“
mit integriertem Grünordnungsplan
Vom 21. Dez. 2001

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. März 1999 (GVBl. S. 86) 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 Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), 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 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), erlässt die Gemeinde Eisenberg folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“ umfasst die Fl. Nr.: 778/16 und Teilflächen der Fl. Nrn. 56, 56/2, 56/4, 63, 64, 64/2, 66, 71, 767, 778/1 und 778/19 der Gemarkung Eisenberg. Massgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 13-08-2001.

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 in der Fassung vom 13-08-2001 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, 21. Dez. 2001
GEMEINDE EISENBERG



Stapf, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan 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 Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108).
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 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439).
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. März 1999 (GVBl. S. 86).

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 (§ 22 BauNVO)*

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.

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 **B ä u m e**

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen entlang der Strasse oder in Parkplatzbereichen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Fahrbahn in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18 - 20 cm, Stammhöhe 240 cm, und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2 x v., mit 200 - 250 cm Höhe zu pflanzen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buche
Ulmus glabra	Berg-Ulme

8.2.2 **S t r ä u c h e r**

Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2 x v. mit 60 – 100 cm Höhe zu verwenden.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus latifolius	Pfaffenhütchen

8.2.3 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:	Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut
Birne:	Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

8.4 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäss Pkt. 8.2.1/3 zu pflanzen.

9. Immissionsschutzmassnahmen / Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschliesslich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II (D als Vollgeschoss)	24° +/- 2°	1,80 m
II	24° +/- 2°	0,50 m

Als Mass für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Aussenwand.

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.

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 Trauf-
länge 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. *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.

E Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 05.03.2001. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 09.03.2001 gemäss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. **Öffentliche Auslegung**

In der Gemeinderatssitzung am 13.08.2001 wurde der Bebauungsplanentwurf einschliesslich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 13.08.2001 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 10.09.2001 bis 12.10.2001 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 30. Aug. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan einschliesslich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 24. Okt. 2001 wurde in der Gemeinderatssitzung am 24. Okt. 2001 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am 21. Dez. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Nördlich Pröbsten“ ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.