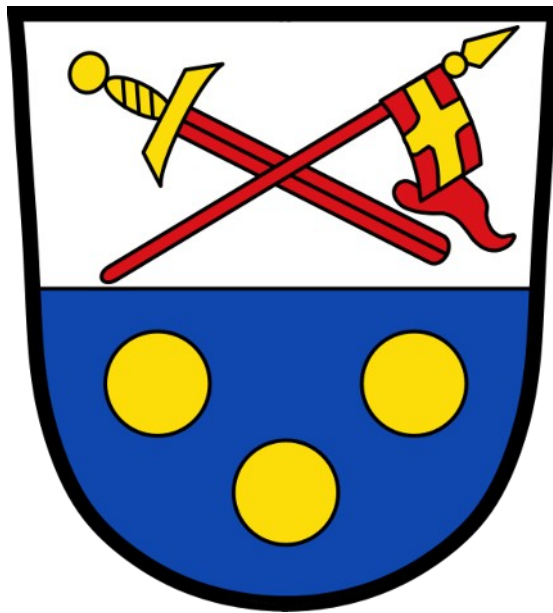


Gemeinde Eisenberg
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan
„Östlich des Drachenkopfwegs“

Entwurf
In der Fassung vom 15.12.2025

Inhalt

Satzung
Bebauungsplanzeichnung
Begründung
Umweltbericht

Auftraggeber: Gemeinde Eisenberg Pröbstener Straße 9 87637 Eisenberg	Tel.: 08364 - 240 Fax: 08364 – 98715 E-Mail: gemeinde@eisenberg-allgaeu.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Thomas Haag, M. A. Architekt Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: Info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Eisenberg für den Bebauungsplan „Östlich des Drachenkopfwegs“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Eisenberg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Ortsteil Pröbsten, nördlich der Pröbstener Staße und östlich der Straße Am Drachenkopfweg, auf den Grundstücken bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 728/44 (TF), 732/5 (TF), 732/6, 732/7 (TF), 739 (TF), 753 (TF), 754/3 und 762, Gemarkung Eisenberg.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

Der Planung sind Ausgleichsflächen auf der Fl. Nr. 166 (Teilfläche), Gemarkung Eisenberg, in einem Umfang von 0,75 ha zugewiesen. Die genaue Größe und Lage sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der Fassung vom 15.12.2025. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird teils als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO, Teils als Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO als qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB festgesetzt.
- 3.2 Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilgebiete WA-1, WA-2 und WA-3 unterteilt.
- 3.2.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 1, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- 3.2.2 Die zulässige Wohnnutzung ist auf eine Dauerwohnnutzung durch Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde haben beschränkt (Ausschluss von Zweit- und Nebenwohnungen).
- 3.3 Mischgebiete (MI) nach § 6 BauNVO dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- 3.3.1 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 6 Abs. 2 Ziffern 7 (Tankstellen) und 8 (Vergnügungsstätten) BauNVO nicht zulässig sind.
- 3.3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird bestimmt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ = 0,35), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe Bebauungsplanzeichnung bzw. Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung.
Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
Die angegebenen städtebaulichen Werte gelten als Obergrenze.
- 4.2 Geschossdefinitionen:

- 4.2.1 Parkgeschoss: „P“; Tiefstgelegenes Geschoss eines Gebäudes, jedoch nur, wenn dies keine Wohn- oder Gewerbenutzung enthält (z.B. nur Stellplätze und Technikräume).
- 4.2.2 Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss dürfen keine weiteren Geschosse entstehen.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude

- 5.1 In den Teilgebieten WA-1, WA-2 und MI gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Für das Teilgebiet WA-3 ist zudem die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 5.2 Gemäß Planzeichen ist die Bauweise für Gebäude bezogen auf die jeweiligen Gebietsteile eingeschränkt.
- 5.3 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
Überschreitungen: Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden. Terrassen mit Anbindung an das Hauptgebäude dürfen die Baugrenze vor maximal zwei Gebäudeseiten um bis zu 3 m überschreiten.
- 5.4 In der Bebauungsplanzeichnung ist die Stellung der Gebäude durch die eingetragene Hauptgebäudeorientierung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann hiervon abgewichen werden.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen.
- 6.2 Garagen mit Toren haben bei senkrechter Zufahrt einen Abstand von 5,00 m und einen seitlichen Abstand von 1,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten.
Im WA-3 gilt: Die Zufahrt darf nicht von der Ringstraße aus erfolgen. Es gilt nur der ein Mindestabstand von 1,00 m (senkrecht zur Zufahrt sowie seitlich).
- 6.3 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind als Grenzgaragen zu errichten. Sie sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.). Für Garagen (auch offene Garagen, sog. „Carports“) sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer (< 7° DN) vorgeschrieben; diese sind zu begrünen. Terrassennutzung auf Garagen ist zulässig. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind dabei einzuhalten.
- 6.4 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Es gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde in der jeweils aktuellen Fassung. Darüber hinaus gilt die GaStellV.
- 6.5 Sonstige Nebengebäude ohne Feuerungsanlagen bis zu einer Grundfläche von 20 m² und mit einem umbauten Raum bis max. 60 m³ sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, aber nicht auf den festgesetzten Grünflächen. Sie müssen von der Hinterkante Straße einen Abstand von mind. 2,00 m einhalten und dürfen die Verkehrsübersicht nicht beeinträchtigen.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege oder Stellplätze angelegt werden, zu begrünen oder landwirtschaftlich zu nutzen. Bei der Bepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen standortgerechte. Innerhalb der Gärten können m. E. auch fremdländische Arten zugelassen werden, nur die Mindestanforderung nach 7.3 muss der Artenliste entsprechen.
Klarstellung: Steinlegungen und vliesgedeckte Flächen („Steingärten“) über 4 m², die keine Alpingärten oder Wege sind, stellen keine gärtnerische Gestaltung dar und sind als Nebenanlagen zu bewerten. Bei der Bepflanzung und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen standortgerechte Arten verwendet werden.
- 7.2 Die Pflanzungen haben spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige zu erfolgen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen.
- 7.3 Von den Wohnbaugrundstücken sind jeweils 15 % und von den Mischbaugrundstücken jeweils 10 % der Fläche mit heimischen Gehölzen oder Obstbäumen zu bepflanzen. Dies kann in Form von Einzelbäumen oder Solitärsträuchern erfolgen oder als geschlossene Pflanzflächen. Bäume, deren Standorte in der Planzeichnung festgesetzt sind, werden dabei angerechnet. Die Umrechnung eines Baumes in Flächeneinheiten

ist der Pflanzliste unter Pkt. 7.5 zu entnehmen.

Von den Pflanzstandorten kann bei der Ausführung geringfügig (z.B. für Einfahrten) abgewichen werden. Die Grenzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten.

7.4 Pflanzliste:

Für die vorgenannten Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen.

Bäume, die dem Straßenraum zugeordnet sind und begrenzte Wuchsbedingungen haben, sind entsprechend der GALK Straßenbaumliste mit der Verwendbarkeit „geeignet“ und „gut geeignet“ auszuwählen.

Bäume und Sträucher, die an den Siedlungsrändern (Westen, Norden, Osten) gepflanzt werden, sind autochthon aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland zu verwenden. Für Baumarten, die dem FoVG unterliegen, gelten sinngemäß die Herkunftsgebiete nach der Forstvermehrungsgut-Herkunftsverordnung.

Großbäume (>20 m)

Ein Großbaum entspricht einer Pflanzfläche von 80 m².

Artnamen (binäre Nomenklatur)	Dt. Bezeichnung	GALK	Gebietseigen	autochthon
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn		FoVHgV	800 04
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke		FoVHgV	804 04
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		FoVHgV	817 09
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde		FoVHgV	823 08

Pflanzgröße: mind. H 3xv StU 12-14, als Straßenbaum StU 14-16

Mittelgroße Bäume (12-20 m)

Ein mittelgroßer Baum entspricht einer Pflanzfläche von 45 m².

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn		aut.	6.1
<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>	Feld-Ahorn	X		
<i>Acer platanoides 'Allershausen'</i>	Spitz-Ahorn	X		
<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>	Kegelf. Spitz-Ahorn	X		
<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>	Säulenf. Spitz-Ahorn	X		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche		FoVHgV	806 04
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche		FoVHgV	814 04
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne		aut.	6.1
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		aut.	6.1
<i>Tilia cordata 'Erecta'</i>	Dichtkronige Winter-Linde	X		
<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>	Amerikanische Stadtlinde	X		
Obstbäume mit entsprechender Größenentwicklung				

Pflanzgröße: mind. H 3xv StU 12-14, als Straßenbaum StU 14-16

Kleinbäume (7-12 m)

Ein Kleinbaum entspricht einer Pflanzfläche von 20 m².

<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		aut.	6.1
<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>	Mehlbeere	X		
Kleine Obstbäume				

Pflanzgröße: mind. H 3xv StU 12-14, als Straßenbaum StU 14-16

Solitärsträucher

Ein Solitärstrauch entspricht einer Pflanzfläche von 5 m².

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Ribes alpinum</i>	Alpen-Johannisbeere
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose

<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Pflanzgröße: mind. Sol 3xv 125-150, bei flächiger Pflanzung vStr 60-100, Pflanzabstand 1,5 m

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

Entlang der öffentlichen Flächen sind keine Schnitthecken über 5 m Länge und 1,5 m Höhe zugelassen.

7.5 Kompensation

Ein Teil der naturschutzfachlichen Kompensation wird im Bereich der privaten Grünflächen am Ostrand des Bebauungsplangebietes durch Anlage einer Hecke mit Saumstrukturen mit einer Breite von mindestens 6 m umgesetzt. Es wird eine weitgehend durchgängige dreireihige Hecke mit standortgerechten Sträuchern und einzelnen Bäumen aus den Pflanzlisten von Pkt. 7.4 vorgesehen. Die Pflanzen stammen aus dem Vorkommensgebiet 6.1 Alpenvorland. Die Pflanzung wird nicht auf die Wohnbaugrundstücke gemäß Pkt. 7.3 angerechnet.

Des Weiteren sind Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Ökokontofläche auf Fl.Nr. 166 der Gemarkung Eisenberg (Maßnahmenpool) vorgesehen. Die Maßnahmen sind entsprechend dem Lageplan Kompensationsmaßnahmen (Anhang zur Bebauungsplanbegründung) umzusetzen. Die Fläche ist dauerhaft entsprechend der naturschutzfachlichen Zielsetzung zu unterhalten.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Bauland werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Gebietsteil	Wandhöhe (WH)	Firsthöhe (FH)	Dachneigung, Dachform	Max. Vollgeschosse
WA-1	7,50 m	11,70 m	25° - 35°, SD	III + P
Alternativ	8,60 m	11,30 m	15° - 24° SD	III + P
WA-2	6,60 m	10,70 m	25° - 35°, SD	III
Alternativ / WA-2b nur:	6,60 m	9,00 m	15° - 24°, SD	II
WA-3	6,90 m	9,60 m	15° - 24°, SD, FD*	III
MI	8,60 m	11,30 m	15° - 24°, SD	III

Definitionen

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) zur Oberkante Dachhaut in senkrechter Verlängerung der Außenwand.

SD = Satteldach

FD* = Flachdach (*: Voraussetzungen siehe 8.3)

+P = zusätzlich ist ein Parkgeschoss zulässig

„b“: = beschränkt auf diese Alternative (WA-2b: nur flache Dachausbildung, max. 9m FH, II)

II = maximal zwei Vollgeschosse

III = maximal drei Vollgeschosse,
über dem obersten zulässigen Vollgeschoss darf kein weiteres Geschoss ausgebildet werden.

8.2 Die OK FFB EG darf maximal auf dem Höhenniveau nach Planzeichnung liegen:

Erläuterung: für den Bauplatz 15 gilt: Bis zur Bebauungstiefe von 20 m westlich des östlichen Straßenastes gilt die maximale Höhe OK FFB EG von 834,5 m NHN, bis 20 m östlich des westlichen Straßenastes davon gilt die 838,5 m NHN, dazwischen sind Höhen bis OK FFB EG 837,0 m NHN zulässig.

Für den Bauplatz 2 gilt die OK FFB EG von max. 842 m NHN. Sofern das Kellergeschoss als Parkgeschoss ausgebildet wird, ist die OK FFB dieses Geschosses auf max. 840 m NHN beschränkt; ebenso, sollte ein Gebäude mit über 60 % seiner Grundfläche östlich der Parzellierungslinie liegen.

8.3 Für sämtliche Gebäude sind nur gleichschenklige Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden.

* Im WA-3 sind für Hausgruppen und Kettenhäuser auch Flachdächer zulässig. Die Oberkante der obersten abschließenden Geschossdecke darf dabei die zulässige WH nicht überschreiten. Aufbauten und eine Attika dürfen die zulässige WH um nicht mehr als 0,50 m überschreiten.

8.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie anthrazitfarbene Farben zulässig.

8.5 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

- 8.6 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen von 25° und mehr zulässig. Soweit das Obergeschoss als Dachgeschoss ausgebildet wird, gilt: Es ist maximal ein Quergiebel pro Dachseite, alternativ maximal zwei Dachgauben pro Dachseite, insgesamt mit maximal 50% der Gebäudeseite, zulässig. Je Dach ist nur eine Gaubenform zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand beträgt mindestens 2,00 m und untereinander mindestens 1,5 m. Der First der Dachaufbauten muss mindestens 0,5 m unter der Firstlinie zurückbleiben.
- 8.7 Soweit Solarenergieanlagen auf der Dachfläche montiert werden, sind sie harmonisch auf die Dachfläche zu integrieren; dachparallele Konstruktionen bis max. 0,15 m über der Dachfläche sind zulässig; eine Aufständigung ist nicht zulässig. Für Flachdächer ist nur eine Aufständigung von Solarenergieanlagen um maximal 0,90 m über die OK Dach hinaus zulässig. Unabhängig von anderslautenden Vorgaben dieser Satzung sind farbliche Gestaltungen zulässig, die für Solarenergieanlagen nötig oder erforderlich sind. Solarenergieanlagen dürfen das tragende Gebäudeteil seitlich nicht überragen.
- 8.8 Der Dachüberstand darf betragen:
am Giebel und der Traufe 0,60 bis 1,10 m; bei Garagen und Nebenanlagen auch bis zu 0 m.
Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind erlaubt. Der Dachüberstand wird gemessen als senkrechter Abstand von der Außenwand. Bei giebelseitigen Balkonen sind Dachüberstände ab der Brüstung zu messen und bis zu einem Maß von max. 0,60 m zulässig.
WA-3: Auf Baulinien gilt ein Dachüberstand von 0 m.
- 8.9 Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich (gedeckte Pastellfarben, sowie Weißtöne) zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung verkleidete Massivbauten. Die Farbgestaltung von Holz ist unbehandelt oder mit einer gedeckten naturfarbenen Oberflächenbehandlung auszuführen.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 9.1 Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten; sie sind ohne Sockel herzustellen; es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm sicherzustellen. Einfriedungen sind mit senkrechten Holzlatten oder waagrechten Brettern auszuführen. Mit Laubgehölzhecken hinterpflanzte Drahtzäune sind zulässig. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Zäune aus Drahtgeflecht zulässig. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Schnitthecken unzulässig.
- 9.2 Garageneinfahrten dürfen pro Grundstück höchstens 5,00 m breit (Hinterkante Straße) versiegelt sein.
- 9.3 Die natürliche Geländeoberfläche ist möglichst zu erhalten. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Bis zu einem Abstand von 1,50 m zur Nachbargrenze darf zur Angleichung (maximal an das Niveau der Terrasse bzw. OK FFB EG) des Gebäudes angeschüttet werden.
Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses dürfen nur talseitig um nicht mehr als 1,10 m gegenüber dem natürlichen Gelände und auf maximal 50 % der Gebäudeseite vorgenommen werden.
- 9.4 Für die Sicherung der Bauten und Anlagen gegen das reliefbedingt zu erwartende Hangwasser haben Bauherren eigenständig zu sorgen.
- 9.4.1 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet und muss auf dem eigenen Grundstück bewältigt werden. Je 100 m² Grundstücksfläche sind mindestens 0,3 m³ Rückhaltevolumen auf dem Baugrundstück vorzusehen. Die Brauchwassernutzung (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig. Die Ableitung des Notüberlaufs darf nur gedrosselt erfolgen.
- 9.4.2 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Der Oberflächenabfluss darf nicht zum Nachteil von Unterliegern beeinflusst werden. Die Grundstückseigentümer haben hierfür Sorge zu tragen.
Hinweis: Bei der Niederschlagswasserentsorgung ist das DWA-Merkblatt M 153 zu berücksichtigen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138-1 ist zu beachten.

§ 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

- 10.2 Werbeanlagen auf dem Dach und solche, die ausschließlich auf die freie Landschaft hin ausgerichtet sind, sind unzulässig. Sonstige Werbeanlagen in Form von Firmennamen und –logos sind mit einer Höhe von 0,80 m zulässig. Ihre Höhenlage ist auf 3,00 m über dem Gelände zu beschränken.

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Für das Gebiet wurde die immissionstechnische Belastung im Gebiet und an der geplanten Entwicklung ermittelt. Die Schalltechnische Untersuchung wurde vom Büro emplan, Neusäß, erstellt und liegt unter Projektnummer 2021 1451 im Bearbeitungsstrand 7/2021 vor.
Die Berechnungen kommen zum Ergebnis, dass die Anforderungen an den Lärmimmissionsschutz nach Maßgabe der TA Lärm in allen schalltechnisch absehbar eintretenden Fallgestaltungen eingehalten werden.
- 11.2 Beleuchtung:
Beleuchtung im Außenbereich ist nur bei Dunkelheit und nur im erforderlichen Maße zulässig. Ist eine nächtliche Beleuchtung erforderlich, so müssen geschirmte LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m² verwendet werden. Auf das Anstrahlen von großflächigen Fassadenbereichen ist zu verzichten.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

12.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufrühren zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

12.2 Bodendenkmalpflege

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.“

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blf-d.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu.

12.3 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

12.4 Versorgungsleitungen

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

12.5 Freiflächengestaltung

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für das Baugesuch wird empfohlen, die Freiflächengestaltung mit der Kreisfachberatung für Gartenkultur des Landkreises Ostallgäu abzustimmen und einen Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 15.12.2025, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Eisenberg, den

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „Östlich des Drachenkopfwegs“ liegt im Norden des Ortsteils Pröbsten, nordöstlich des Rathauses. Er entwickelt sich zwischen dem Drachenkopfweg und der südwestlichen Bauzeile An der Leiten, auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 728/44 (TF), 732/5 (TF), 732/6, 732/7 (TF), 739 (TF), 753 (TF), 754/3 und 762, Gemarkung Eisenberg. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,7 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Die Gemeinde Eisenberg braucht dringend ein neues Baugebiet, um den Bedarf an Bauflächen für die Errichtung von Eigenheimen, der Erweiterung des Bauhofs und kleinerer Gewerbebetriebe decken zu können. Die Entwicklung des Hauptsiedlungsbereiches soll eine stabile Bevölkerungsstruktur mit kurzen Wegen für die einheimische Bevölkerung zu örtlichen Betrieben und Versorgungseinrichtungen im nahen Umfeld der gewachsenen Familien- und Sozialstruktur sicherstellen.

2.1 Standortentscheidung / Alternativenprüfung / Flächenmanagement

Die Gemeinde Eisenberg hat in den vergangenen Jahren bereits einen erhöhten Bedarf an Wohnbauplätzen erfahren und wurde hierfür auch städtebaulich aktiv. Vorbereitend für die Auswahl der gegenständlichen Wohnbaufläche wurden die Flächenpotenziale in Eisenberg anhand einer Betrachtung der Eignung und des Entwicklungspotenzials sowie der Verfügbarkeit zur Entwicklung analysiert. Unterhalb des Hangwaldes gelegen wird eine organische Ergänzung der Ortslage erreicht, die auch die nördliche Ortslage enger an wichtige Elemente der Gemeindeorganisation anbinden kann. Nordöstlich des Rathauses werden bei Feuerwehr und Bau-/Wertstoffhof geeignete Flächen für kleinere Gewerbebetriebe gesehen. Weiter nördlich auf den Fluren zum „Gschwend“ eignen sich die Flächen besser für Wohnbauvorhaben, da dort an das bestehende Wohngebiet „An der Leiten“ angeschlossen werden kann. Neben dringend benötigten Wohnflächen können so im Ort die Wege kurz gehalten und die Gemeinschaft im Ort gepflegt und gestärkt werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern – LEP (2023) – und im Regionalplan der Region Allgäu 16 (2007 ff) dargestellt. Die wesentlichen Zielaussagen betreffen folgende Bereiche:

3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

3. Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G): Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung (G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

3.1.2 Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Der Regionalplan ist in Fortschreibung zu dem Teilfachkapitel B IV 3 Energieversorgung (Windenergie). Jüngste rechtsverbindliche Fassung ist die mit dem 01.05.2024 vorliegende vierte Änderung (B I 3 Wasserwirtschaft (Hochwasserschutz)).

B I 1.1 (Z) natürliche Grundlagen und landschaftliche Gegebenheiten zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung als bedeutsamer Erholungsraum sichern

B V 1.7 (Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

B V 1.3 (Z) Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhänge von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegen gewirkt werden.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Die überregionale Planung stellt Eisenberg im allgemein ländlichen Raum dar. Der Gemeinde ist keine zentralörtliche Funktion zugeordnet. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Füssen im Süden. Das Plangebiet liegt außerhalb kartografisch festgelegter Schutzgebiete oder anderer Vorbehaltsflächen des LEP, des Regionalplanes (und der Entwürfe der Fortschreibungen). Das Landschaftsschutzgebiet „Schutz der Ruinen Hohenfreyberg - Eisenberg im Landkreis Füssen“ liegt am Westrand des Geltungsbereiches. Die Flächendarstellungen des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 14 „Moore der Lechvorberge“ beginnen erst deutlich nördlich der Planung.

Die Neuausweisung erfolgt in Anbindung an die bebaute Ortslage und an einer Stelle ausgewiesen, die eine zeitnahe Realisierung und kurze Verkehrs- und Versorgungswege erlaubt. Für die bessere landschaftsbildliche Einbindung werden Gestaltungsvorgaben gemacht. Insoweit wird das Planungsvorhaben den Zielen der Raumordnung bzw. der Regionalplanung nicht entgegenstehen.

Im derzeitigen Stand sind auch keine Konflikte mit der Fortschreibung des RP 16 zu erkennen.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Eisenberg verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 15.05.2006, Az.: IV-6100.0/2 nach § 6 Abs. 1 BauGB rechtsaufsichtlich genehmigt. Hierin ist das gegenständliche Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt worden. Direkt an die Waldflächen angrenzend ist ein Bereich dargestellt, der wegen der Bedeutung für das Landschaftsbild von Aufforstung freizuhalten ist. Zusätzlich wird eine Fläche von 2,45 ha (auf den Flurnummern 74 (TF), 75 (TF), 76, 79 (TF), 79/3 (TF), 80 (TF), 81 (TF) und 81/3 (TF)) aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen.

Sie liegt westlich der Straße „Am Kreuzacker“.

Das Landschaftsschutzgebiet reicht in dieser Fassung noch weiter nach Osten. Zwischenzeitlich wurden die Darstellungen verkürzt. Das Biotop liegt am Westrand des Plangebietes, die Waldflächen werden ebenso beachtet und mit Abstand ausgespart.

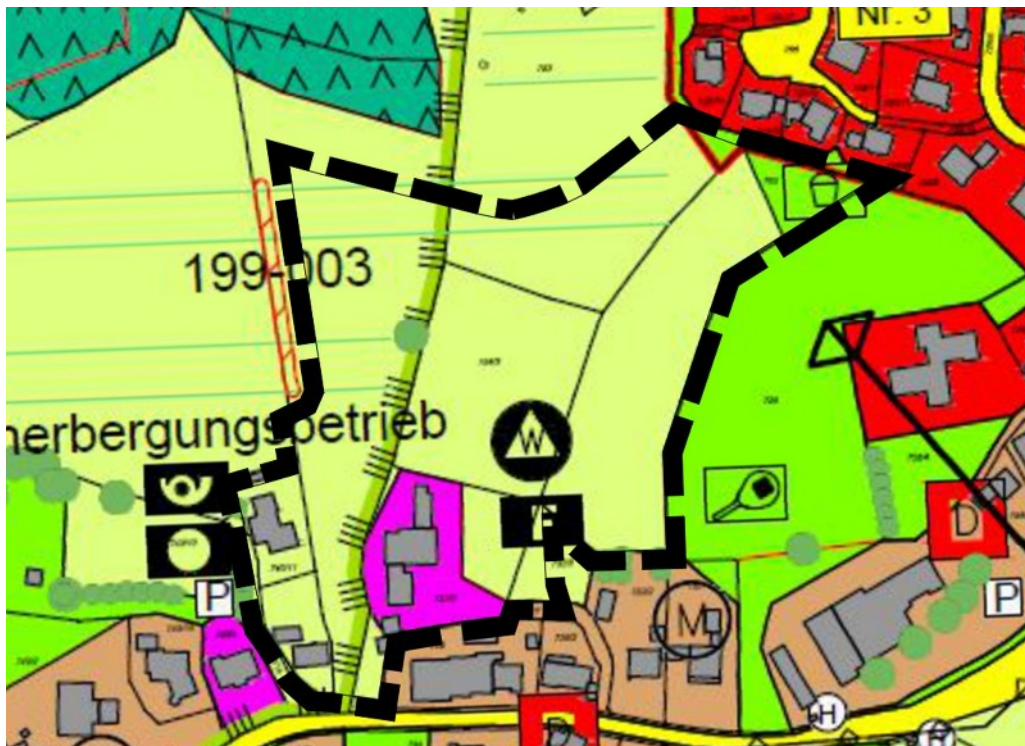


Abbildung 2: Ausschnitt des Flächennutzungsplans der Gemeinde Eisenberg (2006)
mit Lage des Plangebiets, unmaßstäblich

3.3 Gemeindliche Voraussetzungen

Im gegenständlichen Bereich liegen keine formellen Bauleitplanungen vor. Südlich der Pröbstenerstraße / OAL 2 liegt um die Straße „Am Gründle“ ein Bebauungsplan, der Wohn- und auch Gewerbenutzung regelt, vor. Nord-östlich befindet sich das Wohngebiet „An der Leiten“ und ein öffentlicher Spielplatz.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt nördlich der OAL 2 und östlich der Straße Am Drachenkopfweg. Im Bereich befinden sich der Bauhof mit Feuerwehrgerätehaus und Wertstoffhof der Gemeinde. Im Süden befinden sich verschiedene Gewerbebetriebe. Weiter östlich und im Norden der landwirtschaftlichen Flächen liegen Wohnnutzungen. Bedingt durch die Touristik sind Einrichtungen für Erholungssuchende und zur Freizeitgestaltung verbreitet verfügbar. Die Zufahrt zum Plangebiet wird am Rathaus (Pröbstenerstraße 9) vorbei und westlich des Bauhofs nach Norden führen. Das Grundstück für die Hausnummer 11 / Fl. 730 ist nicht bebaut. Die Hausnummer Am Drachenkopfweg 2 liegt am Westrand des Plangebiets. Dort ist mit einer Stützmauer eine ebene Baufläche mit Gartenbereich geschaffen worden.

4.2 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen ca. 853 m NHN im Nordwesten und 831 m NHN im Südosten.

Die nicht bewaldeten Flächen dienen zur Holzablage und der landwirtschaftlichen Grünwirtschaft. Zur intensiven Bewirtschaftung wird regelmäßig Gülle ausgebracht. Ein einzelnes, junges Nadelgehölz steht inmitten der Fl. Nr. 753.

Zwischen Drachenkopfweg 2 und dem Bauhof stehen bzw. standen drei beeinträchtigte Eschen (Pilzerkrankung). Die bisher freie Feldflur gen Norden wird zum Aufstellungszeitpunkt noch intensiv als landwirtschaftliches Grünland genutzt. Nordwestlich liegt eine als Biotop kartierte Feldgehölzhecke (Biotop 8239-0199-003). Das Landschaftsschutzgebiet zum „Schutz der Ruinen Hohenfreyberg - Eisenberg im Landkreis Füssen“ (LSG-00107.01) grenzt westlich an den Geltungsbereich an. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde auch erkannt, dass keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) angezeigt sind.

4.3 Bodenverhältnisse

Nach der Übersichtskartierung liegen im Untergrund dreierlei unterschiedliche geologische Grundlagen vor. Im Norden und Westen ist mit kretazischen marinsedimenten der Seewen und Grünsand-Schichten („Gault“) aus

dem Oberapt bis Turon (ca. 120 – 90 Mio a) zu rechnen („Helvetikum“). Diese verfestigten, dünnbankigen Kalke enthalten auch Glaukonit-Sandstein-Lagen, sind häufig fossilreich und weisen Phosphorit-Knollen auf. Diese Schichten weisen geringes Sickervermögen auf. Im östlichen und südlichen Teil herrschen die typischen würmzeitlichen Moränenablagerungen vor. Sedimente aus Kiesen und Sanden bilden hier den Untergrund. Hier ist mit mäßigem bis geringem Sickervermögen zu rechnen. In den steileren Bereichen ist davon auszugehen, dass kurz unter dem Mutterboden Grundgebirge, also diagenetisch verfestigter Fels, ansteht.

Die Oberbodenschicht wird von Böden der Kategorie Braunerde-Pseudogley bis (Haft-)Pseudogley gebildet, teils durch Schichtwassereinfluss auch anmoorig vorliegend. Nach Bodenschätzung ist von lehmigen Böden mittlerer Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen auszugehen.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde das Plangebiet geologisch untersucht. Diese hat aufliegend auf Fels Schluffschichtungen und darüber Tone erkundet. Vom Eisenberg her werden die Tonschichten in die Talbereiche hin auf Kosten der Schlufflagen mächtiger. Je nach Erkundungspunkt können Schichtpakete bis über 3 m den Felsen aufliegen oder ausdünnen bis nur noch Mutterboden oder der blanke Fels offen ansteht. Verbreitet wurde bei den Erkundungen Schichtwasser erkundet. Spätestens ab den Felsschichten sind die Versickerungseigenschaften nicht mehr ausreichend, weshalb eine technische Bewältigung des Oberflächenwassers erforderlich sein wird. Dennoch können das Filtervermögen und die Sickerfähigkeit des Untergrundes kleinräumig schwanken.

4.4 Bodendenkmalfunde

In etwa einem halben Kilometer Entfernung im Osten ist eine vor- bzw. frühgeschichtliche Siedlung bekannt. Bodenfunde können daher auftreten.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des BayDSchG.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Das Gebiet wird durch eine neue Anbindung an die Straße „Drachenkopfweg“ beim Rathaus und der Zufahrt zu Bauhof und Feuerwehr von der Pröbstener Straße aus erschlossen. Eine Durchfahrt zum Wohngebiet An der Leiten ist nur für Radfahrer bzw. fußläufig vorgesehen, um das Gebiet nicht zu stark mit Fahrzeugverkehr zu belasten. Für die Bauplätze wird eine Straße mit einer Breite von Brutto 7,5 m (nur einseitiger Bürgersteig) vorgesehen. Die Dimensionierung ist ausreichend, um auch den winterlichen Schnee bei Räumvorgängen seitlich abzulagern. Die geringe zu erwartende Mehrbelastung durch Fahrzeuge stellt keine Beeinträchtigung der Ausfahrt aus dem Feuerwehrgerätehaus dar.

5.1.2 Kanal – Entwässerung - Wasserversorgung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser findet über das zu erweiternde Ortsnetz statt.

Die Löschwasserversorgung ist durch den Anschluss an die örtliche Wasserversorgungsleitung gegeben.

Bei der Behandlung des Regen- Oberflächenwassers soll der Versickerung der Vorzug gegeben werden. Entsprechend sind alle Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszubilden. Es werden Zisternen zur Brauchwassernutzung empfohlen. Diese können mit gedrosseltem Überlauf an das Kanalsystem angeschlossen werden.

5.1.3 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Das Plangebiet wird teils als **allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dabei werden Gartenbaubetriebe gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 4 BauNVO und Tankstellen gemäß § 4 Abs. 3 Ziffer 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen benötigen regelmäßig größere Flächen, die hier für den dringenden Bedarf zur Wohnnutzung zur Verfügung werden sollen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden ausgeschlossen, da die Gebietsausweisung des Wohngebiets mit dem Ziel der Wohnraumschaffung zur Entlastung des Drucks auf Wohnbaugrundstücke erfolgte und so gewahrt bleiben soll. Der Bereich soll nicht in Konkurrenz mit den vorhandenen touristischen Hotel- und Ferienbetrieben treten.

Für die **Mischgebietsflächen (MI)**, nach § 6 BauNVO sind Tankstellen und Vergnügungsstätten ausgeschlossen, um an der zentralörtlichen Stelle Fehlentwicklungen zu vermeiden und kleineren Wohn- und Geschäftshäusern den Vorzug zu geben. Vergnügungsstätten werden als nicht geeignet für den Bereich am Rathaus und damit in zentralörtlicher Lage angesehen und deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Grundlage für den Ausschluss der Nutzungen ist in § 1 BauNVO unter den Absätzen 5 bzw. 6 begründet. Das Gebiet wird als qualifizierter Bebauungsplan entwickelt und enthält die dazu nach § 30 Abs. 1 BauGB erforderlichen Festsetzungen. Es wird angestrebt, den für Wohnnutzung vorgesehenen Teil und den mit gewerblicher Nutzung durchsetzten Teil harmonisch ins Gelände und die örtliche Baukultur einzubinden und dennoch moderne und flächensparsame Bauweisen zu ermöglichen.

Beim **Maß der baulichen Nutzung** wurde ein für Wohnbauflächen mit dichter Bebauung übliches Maß von 0,35 gewählt und dies für die dörfliche Umgebung auch für das neue Mischgebiet übernommen. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen definiert. Auf Grund des Geländereiefs, der Verkehrserschließung und bei Randlagen wurden diese enger gefasst. Die Baugrenze darf für Dachüberstände, Kellerlichtschächte, Treppengänge, Vordächer u. dgl. Vorbauten bis zu 1,50 m überschritten werden. Für die Hanggrundstücke wurden zur Errichtung von Terrassen Anschüttungen und die Ausprägung an zwei Gebäudeseiten zugelassen. Im Gebiet sind dabei z.B. die Südwestseiten und die Südostseite als geeignete Wahl erkannt worden.

Insbesondere die Hanglage bietet besondere Möglichkeiten und Herausforderungen für eine geeignete Gebäudeausprägung. Wie auch im Bodengutachten ersichtlich wird, stehen im Untergrund teils sehr oberflächennah harte Untergründe (Fels) an, die nur ein begrenztes Eindringen der Baukörper in den Untergrund nahelegen. In den schematischen Schnitten ist daher für den Hangbereich konzeptionell die Bebauung skizziert.

Zur besseren Definition der Gebäudehöhen und -ausprägung werden neben der Geschossigkeiten auch die Wand- und Firsthöhe festgesetzt, siehe Tabelle § 8 Ziffer 8.1 der Satzung.

Aufgeteilt auf die Gebietsteile wurden Rahmenbedingungen für die maximal möglichen baulichen Maße vorgegeben und in steil und weniger steil ausfallende Dachausprägungen unterteilt und mit geeigneten Wand- und Firsthöhen versehen. Hierbei kann es vorkommen, dass nicht alle Maßgrößen bei allen Gebäudegeometrien voll ausgenutzt werden können. Dies ist beabsichtigt.

Es werden folgende Definitionen zugrunde gelegt:

- unterer Bezugspunkt ist abweichend von den Bezügen nach Abstandsflächenrecht (Art. 6 BayBO) die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss
- Für das Erdgeschoss wird eine Geschosshöhe von 2,85 m angenommen, für Parkgeschosse 3 m Brutto
- der obere Abschluss bildet die Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der traufseitigen Außenwand – daran anschließende Wände von Giebeln bleiben unberücksichtigt.

So werden Dachaufbauten bei der Variante mit der Dachneigung von 15° bis 24° zusätzlichen Belichtung des Obergeschosses nicht erforderlich angesehen und zu Gunsten einer ruhigeren Dachlandschaft bei den flachen Dächern nicht zugelassen. Stattdessen erhalten diese Varianten in der Regel bei der zulässigen Wandhöhe einen Aufschlag (sofern im Teilgebiet durch die Hanglage vertretbar). Die Wandhöhe ist hierbei so gewählt, dass bei einem Balkonaustritt im Dachgeschoss entlang der Längsseite eine lichte Höhe bei Türfenstern von mindestens 2,00 m entstehen kann.

Für die steileren Dachformen wird das oberste Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet - hier gilt, dass bei 25° – 35° Dachneigung maximal 1 Quergiebel pro Dachseite, alternativ max. 2 Dachgauben pro Dachseite ausgebildet werden dürfen. Für die Ausprägung dieser Dachaufbauten wurden aus gestalterischen Gründen Abstände zu Giebelwand und Dachfirst vorgegeben.

Für alle Baufenster wurden, teils auf Bauplätze aufgeteilt, Höhenkoten für die maximal zulässige OK FFB EG festgesetzt, die eine sowohl an die geplante Straße, als auch an das Gelände (mit Hartgrund) und die zu erwartende künftige Bebauung angepasste Bauweise erlaubt.

Aus bauplanungsrechtlichen Gründen wurde festgesetzt, dass über dem obersten zulässigen Vollgeschoss kein weiteres Geschoss entstehen darf – die zulässigen Parkgeschosse unter den künftigen Erdgeschoßebenen sind hierbei nicht mitzuzählen. Die Geschossezahlen „II“ bzw. „III“ legen somit klar fest, dass diese Anzahl an Geschossen mit Wohn- bzw. Gewerbenutzung ausgebildet und jenseits dessen maximal eine zusätzliche Gebäudeebene (sofern ein Parkgeschoss zusätzlich zulässig ist) auftreten werden.

WA-1: Gebietsteil mit potentiell Mehrgeschosswohnungsbau ohne gesonderte Einschränkung der Gebäudebauweise und höherer zulässiger Wand- und Firsthöhen für eine effiziente Ausnutzung der Bauplätze.

„a“: wegen der Hanglage eignet es sich hier, talseitig unter dem Gebäude Stellplätze zu ermöglichen

WA-2: Gebietsteil für Einzel- oder Doppelhausbebauung

„b“: Die steiler am Hang stehenden Bauplätze im WA-2b sind beschränkt worden auf die Variante mit zwei Geschossen und flacherem Dach bei niedrigerer Firsthöhe. Die steilere Dachausprägung ist nicht zulässig.

WA-3: Die Bauplätze 9-11 sind als Kettenhäuser konzipiert, mit breitem Giebel und schmaler Traufe. Gebaut wird das Wohngebäude auf die östliche Grundstücksgrenze, im Anschluss an die Nachbargarage. Die Bauplatzhöhen sind gestaffelt mit Hinblick auf das Gelände. Bei den Bauplätzen 12-14 sind die Gebäudestellungen beispielhaft als Einzelhäuser dargestellt. Bis zu drei Geschosse dürfen ausgebildet werden, sofern die gegenüber

WA-2 erhöhten Werte eingehalten werden. Die Dächer bleiben bei flachen Winkeln und ohne Dachaufbauten, um die Dachlandschaft ruhig zu halten und nicht Giebel quer in die Blickachsen der westlichen Gebäude zu stellen. Alternativ kann ein Flachdach ausgebildet werden, da dies weniger stark in der Vertikalen wirkt, als ein Satteldach und an der gegebenen Stelle nicht das Ortsbild beeinträchtigen wird.

MI: Die Ausprägungen dürfen hier vergleichbar dem WA-1 vorgenommen werden, wobei nur die flachen Dachausprägungen ausgebildet werden dürfen. Dies sorgt für einen fließenden und harmonischeren Übergang von gemischter Nutzung zum Wohngebietsteil der Gemeinde.

Garagen und Stellplätze:

Es gelten die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäß GaStellV. In der Planzeichnung sind mögliche Stellplatzlagen unverbindlich dargestellt. Für Mehrgeschosswohnungsbau am Hang sind Parkgeschosse ange-dacht, die teils unter den Wohngeschossen liegen und ggf. offen zufahrbar sein könnten.

Die rechtliche Grundlage für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leitet sich ab aus Artikel 81 BayBO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.

5.2 Alternative Konzepte

Aus den vorgelegten Konzepten zum Vorentwurf hatte die Gemeinde zunächst zwei Favoriten ausgewählt, die als Grundlage für die gegenständliche Planung gedient haben.

 Abbildung 3: Variante "01"	 Abbildung 4: Variante "02a"
Variante mit zentraler Erschließungsachse und Stichstraße; schmaler Regenrückhaltebereich im Osten, Ableitung Hangwasser über Kanal im Straßenkörper; Bebauung als lockere Einzel- oder Doppelhausstruktur mit talseitig bis zu dreigeschossig in Erscheinung tretenden Wohnbauten	Variante mit hangseitiger Erschließungsachse und Ringstraße, zentrales Regenrückhaltebecken mit einleitung des anströmenden Hangwassers über einen Graben; Bebauung wie links, dazu noch konzeptioneller Mehrgeschosswohnungsbau gegenüber der Fl. Nr. 728/34

Durch die zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse und zur Berücksichtigung der Belange der TÖB wurden etwa ein Dutzend möglicher Varianten beraten. Nachdem Ausprägungen im Norden nicht mehr weiter verfolgt werden sollten, konzentrierte sich die Planung auf den südlichen Teil. Es wurden neue Konzepte erstellt, die, unter Schonung des Wohngebietes An der Leiten, keine Durchfahrtsstraße nach Norden mehr vorsieht und gleichzeitig noch auf die Wassermengen der Flächen des reduzierten Geltungsbereichs ausgelegt sind. Die neuen Varianten fokussieren sich auf eine bessere Flächeneffizienz mit Bauplätzen, die Mehrgeschosswohnungsbau, Hausgruppen und Doppelhäuser ermöglichen sollen. Die jetzt vorliegende Planung bringt dieses Erschließungskonzept in Einklang mit den zu erwartenden Oberflächenabflüssen.

6. Grünordnung

6.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Festsetzungen für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen als private Gärten sollen zur Einbindung in die Umgebung und zum Einfügen ins Ortsbild beitragen. Insbesondere durch die Pflanzung von Obstbäumen oder Bäumen soll die dorftypische Lebensraumqualität erhalten bzw. gefördert werden. Entlang von Asphaltflächen und Stellplätzen sollen Bäume vor allem im Süden und Südwesten positioniert werden, um durch den Schattenwurf das Aufheizen zu reduzieren.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen und gärtnerisch anzulegen. Der dem Straßenraum der Planstraße zugewandte Bereich ist als halböffentlicher Bereich möglichst entlang der Hinterkante Straße ohne Einzäunung offen zu gestalten. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

Gehölzpflanzungen werden mit flächenprozentualen Anteil angegeben und den jeweiligen Gehölzen ein Anrechnungsmaß zugewiesen. Damit hat der Bauwerber mehr Freiheiten und es ist eindeutiger geregelt und zu kontrollieren. Entlang der Straße sollen es „Klimabäume“ sein, die entsprechend geeignet und robust sind. Das wären hier heimische Bäume, die züchterisch optimiert sind. Die Artauswahl ist bei Gehölzen, die nach den Pflanzgeboten eingebracht werden verbindlich einzuhalten.

6.2 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Parallel zum Bebauungsplan „Östlich des Drachenkopfwegs“ wird das grünordnerische Konzept entwickelt und als Grünordnungsplan integriert. Hierdurch wird eine angemessene Eingrünung des Gebietes und entsprechend der Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft als Minimierungsmaßnahmen ermittelt und festgesetzt. Die strategische Untersuchung der Schutzgüter und die Ermittlung der Umweltbelange sind im Umweltbericht dargelegt.

Die Bearbeitung erfolgte durch Matthias Kiechle Landschaftsarchitektur, Pfronten, Herrn Dipl.-Ing. (FH) Matthias Kiechle.

6.2.1 Kompensation

Der Kompensationsbedarf errechnet sich gemäß dem aktuellen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, der sich inhaltlich an die BayKompV anlehnt. Als Beeinträchtigungsfaktor wird für die Wohn- und Mischbauflächen die GRZ von 0,35 angesetzt. Für die Ringstraße wird eine öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt, wobei die geplante Straßenbreite incl. Bankette 6,25 m beträgt. Deshalb wird ein Faktor von 0,85 angesetzt. Aufgrund der festgesetzten Minimierungsmaßnahmen, wie Dachbegrünungen auf Garagen, Vorgaben zur Regenwasserbehandlung, intensive Durchgrünung entlang der Ringstraße und in den Baugrundstücken und vorgesehene Grünverbindungen wird ein Planungsfaktor von 20 % festgelegt.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Code	Bestand	Wert	Punkte	Eingriff	Faktor	Planungs-faktor	Fläche [m²]	Kompensation [WP]
B112- WHO OBK	Mesophile Gebüsche / Hecken	mittel	10	Mischgebiet	0,35	0,8	33	92
				Öffentl. Grünfl.	0	0,8	22	0
				Verkehrsfläche	0,85	0,8	14	95
B116	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte	mittel	7	Mischgebiet	0,35	0,8	15	29
B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung	gering	5	Öffentl. Grünfl.	0	0,8	3	0
				Verkehrsfläche	0,85	0,8	1	3
G11	Intensivgrünland	gering	3	Mischgebiet	0,35	0,8	4.842	4.067
				Wohngebiet	0,35	0,8	11.892	9.989
				Öffentl. Grünfl.	0	0,8	1.349	0

Code	Bestand	Wert	Punkte	Eingriff	Faktor	Planungs- faktor	Fläche [m²]	Kompensa- tion [WP]
				Private Grünfl.	0	0,8	1.056	0
				Pflanzflä- che	0	0,8	139	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	2.641	5.388
				Verkehrs- fläche	1,0	0,8	1.041	2.498
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenar- mes Grünland	mittel	6	Öffentl. Grünfl.	0	0,8	37	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	5	20
K122	Mäßig artenreiche Säume und Stau- denfluren frischer bis mäßig trocke- ner Standorte	mittel	6	Mischge- biet	0,35	0,8	17	29
P21	Privatgärten und Kleingartenanla- gen, strukturarm	gering	5	Mischge- biet	0,35	0,8	27	38
P42	Land- und forstwirtschaftliche Lager- flächen	gering	2	Mischge- biet	0,35	0,8	217	122
				Öffentl. Grünfl.	0	0,8	15	0
V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt	kein	0	Mischge- biet	0,35	0,8	1522	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	212	0
V12	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt	gering	1	Mischge- biet	0,35	0,8	267	75
				Öffentl. Grünfl.	0	0,8	137	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	396	269
V331	Rad-/Fußwege und Wirt- schaftswege, unbefestigt, nicht bewachsen	gering	2	Öffentl. Grünfl.	0	0,8	18	0
				Verkehrs- fläche	0,85	0,8	18	24
X11	Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	gering	2	Mischge- biet	0,35	0,8	2	1
X4	Gebäude der Siedlungs-, In- dustrie- und Gewerbegebiete	kein	0	Mischge- biet	0,35	0,8	869	0
Gesamt							26.857	22.909

Ein Teil der naturschutzfachlichen Kompensation erfolgt in Form der Ortsrandeingrünung auf der Ostseite des Bebauungsplangebiets. Es steht eine Breite von 6 m zur Verfügung. Laut „Arbeitshilfe Produktionsintegrierte Kompensationsmaßnahmen (PIK)“ (BayLfU 2014) soll die Mindestbreite von Hecken und Gehölzstreifen in der Regel 6-10 m inklusive Saumzone betragen. Damit ist eine dreireihige Heckenpflanzung bei Pflanzabständen von 1,5 m möglich. Da gebietseigene und standortgerechte Sträucher und Bäume verwendet werden, entsteht trotz der Siedlungsnähe eine hochwertige Struktur insbesondere für Vögel, aber auch für Kleinsäuger, Insekten und Fledermäuse. In Verbindung mit den weiteren Grünordnungsmaßnahmen ergibt sich eine gute Vernetzung zu der Bestandshecke im Westen und zum Landschaftsschutzgebiet.

Weitere Kompensationsmaßnahmen werden im Süden der Ökokontofläche/Maßnahmenpool Nr. 197569 auf Fl.Nr. 166/0 der Gemarkung Eisenberg umgesetzt. Es handelt sich um (mäßig) extensiv genutztes Grünland, Feuchtgrünland, brachgefallene Pfeifengraswiesen und Moorstandorte auf ehemaligem Torfstichgelände. Südlich angrenzend stockt ein Fichtenwald, aus dem eine Baumreihe aus Fichten und Birken nach Norden ragt. Dadurch sind die brachliegenden Streuwiesen beschattet. Durch die Rodung der Baumreihe und weiterer Einzelbäume wird sich ein höherer Wasserstand einstellen, was sich sowohl hinsichtlich Moorschutz als auch für den Artenreichtum positiv auswirken wird.

Ermittlung des Kompensationsumfangs:**Hecke entlang Baugebiet**

Bestand		WP Best.	Planungsziel		WP Ziel	Fläche [m²]	Kompensation [WP]
G11	Intensivgrünland	3	B112-WH00BK	Mesophile Gebü- sche / Hecken	10	1.056	7.392
Gesamt						1.056	7.392

Ökokontofläche Fl.Nr. 166/0

Bestand		WP Best.	Planungsziel		WP Ziel	Fläche [m²]	Kompen- sation [WP]
Rodung, anschließende regelmäßige Herbstmahd							
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwie- gend einheimi- schen, standort- gerechten Ar- ten, mittlere Ausprägung	9	G322- GP6410	Artenreiche Pfeifengraswie- sen	13-1 (Time- lag)	486	1.458
Entwicklung artenreiches Extensivgrünland							
G211	Mäßig extensiv genutztes, ar- tenarmes Grün- land	6	G214- GU651E	Artenreiches Extensivgrün- land	12	1.421	8.526
G213	Artenarmes Ex- tensivgrünland	8	G214- GU651E	Artenreiches Extensivgrün- land	12	777	3.108
Streuwiesenmahd							
G222-GN00BK	Artenreiche seg- gen- oder bin- senreiche Feucht- und Nasswiesen	13	G222- GN00BK	Artenreiche seggen- oder binsenreiche Feucht- und Nasswiesen	13	636	0
G321-GP00BK	Artenarme oder brachgefallene Pfeifengraswie- sen	10	G322- GP6410	Artenreiche Pfeifengraswie- sen	13	2.052	6.156
M421-GN00BK	Kalkarme Flach- und Quellmoor- e, geschädigt	11	M421- MF00BK	Kalkarme Flach- und Quellmoore, geschädigt	11	782	0
Regelmäßige Entnahme von Gehölzaufwuchs							
M112-MO7120	Geschädigte Hochmoore, noch regene- rierbar	13	M112- MO7120	Geschädigte Hochmoore, noch regene- rierbar	13	1.241	0
Keine Maßnahmen							
B113-WG00BK	Sumpfgebüsche	11	B113- WG00BK	Sumpfgebüsche	11	117	0
Gesamt						7.512	19.248

Im Gesamten ergibt sich ein Kompensationsumfang von 26.640 Wertpunkten. Aufgrund verbleibender Beschattung durch den südlich gelegenen Waldbestand auf der Ökokontofläche und der möglicherweise längeren Entwicklungszeit nach der Gehölzrodung wird auf eine anderweitige Nutzung der überschüssigen Kompensation von 3.731 Wertpunkten verzichtet.

7. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz

7.1.1 Allgemeines

Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird die DIN 18005 mit dem zugehörigen Beiblatt 1 nach Maßgabe der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 3.8.1988 zur Anwendung empfohlen. Von diesen Orientierungswerten, die als Anhalt für die Beurteilung von Lärmimmissionen dienen, kann sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden.

Südlich verläuft in einem Abstand von ca. 75 m die OAL 2 / Pröbstener Straße. Von einer Beeinträchtigung wird wegen des Abstandes und der dazwischenliegenden Bebauung nicht ausgegangen.

Die Immissionen aus der Landwirtschaft sind regional typisch, unvermeidbar und als solche hinzunehmen.

7.1.2 Schalltechnische Untersuchung

Vorbereitend zur Aufstellung wurde für das Gebiet eine schalltechnische Untersuchung durch das Büro emplan, Neusäß erstellt. Das Gutachten stellt fest, dass bei der Beurteilung der nächstgelegenen Immissionsorte die Richtwerte ausreichend unterschritten sind. Die direkt um den Bauhof gelegenen Flächen sind Immissionen ausgesetzt, die mischgebietstypisch sind und sich nicht ohne weitere Maßnahmen für Wohnbebauung eignen. Eine Entwicklung der Flächen um den Bauhof und die Feuerwehr zu Mischgebietsflächen, wie sie bereits entlang der Pröbstener Straße vorliegen, ist jedoch denkbar.

Abgestuft dazu wird anschließend das dringend benötigte Wohngebiet entwickelt, das in ausreichendem Abstand zu den Immissionsquellen der Betriebe und des Straßenverkehrs zu liegen kommen wird.

7.2 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

- Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
- Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
(Schleppkurvenschablone EAE 85/95 auf drei Achsen und KFZ-Länge von 10,30 m.)

7.3 Altlasten, Bodenschutz

Im Plangebiet sind keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen bekannt.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

8. Technische Infrastruktur/ Erschließung

8.1 Verkehr

Die teils brach liegende Fläche am künftigen westlichen Einfahrtsbereichs des Plangebiets (derzeit als Parkplatz genutzt) wird für eine tragfähige Erschließungsstraße mit 7,5 m Breite (Brutto) verwendet, die in einem Bogen und angepasst an den Verlauf des Reliefs im Plangebiet bis zur östlichen Zufahrt bei der Feuerwehr geführt wird. Diese Breite stellt sicher, dass ein Straßenkörper mit einseitigen Fuß- / Radwegstreifen eingerichtet werden kann und Raum für wegen des Reliefs breiter ausfallende Bankette ist.

Am Nordrand des Plangebiets und in der Schleife werden schmalere Straßenstücke (4 - 4,5 m) eingerichtet, die die Zuwegung für die dort liegenden Bauplätze ermöglicht und die nötigen Erschließungen tragen wird. Ein steter Durchfahrtsverkehr ist dort nicht vorgesehen, sondern soll eher den privaten Anliegern vorbehalten sein. Zum Wohngebiet An der Leiten soll mit 3 m Brutto-Breite lediglich eine Geh- und Radwegverbindung geschlossen werden, die jedoch unabhängig des Parkplatzverkehrs des dortigen neuen Wohnbaugrundstücks laufen soll.

8.2 Wasserwirtschaft

Im Rahmen der Erschließungsplanung wurden auch Entwässerungskonzepte erarbeitet und in die Planung eingefügt. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation anzuschließen. Für die Entlastung der Trinkwasserversorgung wird empfohlen, die Rückhaltevolumina für die Brauchwassernutzung heranzuziehen.

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

Das Oberflächenwasser soll grundsätzlich an Ort und Stelle – soweit grundwasserunschädlich – über die belebte Oberbodenzone zur Versickerung gebracht werden, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen.

Insbesondere bei Starkregen sind in der wassererosionsgefährdeten Hanglage verstärkte Oberflächenabflüsse zu erwarten. Keller und unterirdische Gebäudeteile sind auftriebssicher und wasserdicht ausgeführt werden müssen. Dies gilt auch für Kellerabgänge, Lichtschächte u. dgl.

Niederschlagswasser ist grundsätzlich flächenhaft, über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern. Bei der Bemessung der Versickerungseinrichtungen ist das ATV-DVWK Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, das ATV Arbeitsblatt A 138-1 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ NWFreiV sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ TRENGW zu beachten.

Die Oberflächenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen soll zur Versickerung gebracht werden. In den Straßenkörpern sind Regenwasserkanäle vorgesehen die das anfallende Hangwasser auffangen und zu einem Regenrückhaltebecken ableiten. Nähere Angaben erfolgen durch die Erschließungsplanung.

Mit Einreichung der Bauvorlagen hat der Bauherr gegenüber der Gemeinde Eisenberg den Nachweis über die Bewältigung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück zu erbringen.

8.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Die direkte Stromversorgung erfolgt über das Versorgungsnetz der EWR an das bestehende Netz. Für das Baugebiet muss noch ein Mittelspannungstrafo (20 kV bzw. 1 kV Erdkabel, Kompakttransformator) eingerichtet werden, der das Ortsnetz erweitert.

Die Deutsche Telekom AG und die Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurden am Verfahren beteiligt.

Die Erdgasversorgung durch die schwaben Netz GmbH wurde vorbehaltlich Interesse und Wirtschaftlichkeit in Aussicht gestellt.

Aus ortsgestalterischen Gesichtspunkten und zur Wahrung des Ortsbildes wird die Verkabelung im Erdreich vorgeschrieben.

8.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen.

9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeinde zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte (Stand: Juli `24) verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Eisenberg, den

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Manfred Kössel, Erster Bürgermeister