

## BEBAUUNGSPLAN ZELL GEMEINDE EISENBERG

Die Gemeinde Eisenberg erläßt aufgrund der §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und Art. 107 der Bayer. Bauordnung (Bay.BO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263) folgende mit Verfügung des Landratsamtes Ostallgäu, Dienststelle Füssen

vom Nr.:

genehmigte Satzung:

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Zell gilt die von Dipl. Ing. G. Bartelt, Kempten, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 6. Dezember 1973, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

- 1.) Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237) ber. 20.12.1968 (BGBl. I 1969 S.11) festgesetzt.
- 2.) Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind allgemein zugelassen. Dagegen werden die Ausnahmen in § 4 Abs. 3 Nr. 2,5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 3.) Es dürfen nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.
- 4.) Terrassenhäuser sind unzulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 1.) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen bestimmt.
- 2.) Als Geschößflächenzahl (GFZ) darf 0,3 nicht überschritten werden.
- 3.) Bei den Hanggrundstücken im südöstlichen, sowie nordwestlichen Teil des Baugebietes darf die Höchstgrenze von 2 Vollgeschoßen an der Talseite auch dann nicht überschritten werden, wenn bergseitig nur 1 Geschöß sichtbar bleibt.

§ 4

Bauweise

- 1.) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

- 1.) Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.) Garagen sind mit Satteldächern zu versehen. Ausnahmsweise sind Flachdächer zulässig, soweit dies nicht das Ortsbild stört. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen und sonstigen Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
- 3.) Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mind. 5,50 m einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden.
- 4.) Kellergaragen sind ausnahmslos unzulässig.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

- 1.) Für die Hauptgebäude sind Satteldächer mit Dachziegel-eindeckung vorgeschrieben.  
Farbe dunkelbraun bis anthrazit.
- 2.) Die Firstrichtung hat sich nach der Bebauungsplanzeichnung zu richten.
- 3.) Als Dachneigung der Satteldächer ist 20 - 26° vorge-schrieben.
- 4.) Die Vordachausladung muß mind. 75 cm betragen.
- 5.) Bei 1-geschoßigen Wohngebäuden sind Kniestöcke bis 0,75 m Höhe, bei 2-geschoßigen Wohngebäuden bis 0,50 m Höhe zu-lässig.
- 6.) Dachaufbauten, insbesondere Dachgaupen und Dacheinschnitte sind unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von höchstens 0,6 qm angeordnet werden.
- 7.) Die Oberkante Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über dem gewachsenen oder angefüllten Terrain liegen.
- 8.) Bei der Außengestaltung sind ungewöhnliche oder auf-fallende Farben und Materialien mit Rücksicht auf das Gesamtbild des Ortes zu vermeiden.
- 9.) Die Traufseite des Hauptgebäudes muß mind. 20% länger als die Giebelseite sein.

- 10.) Bei 2-geschoßigen Häusern sind Balkone auf den Giebelseiten nur zulässig, wenn auch auf der Traufseite Balkone angeordnet werden, und sie mit dem Giebelbalkon zusammenhängen.

### § 7

#### Einfriedungen

- 1.) Für die Einfriedung an der Straße sind Holzzäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 0,90 m vorzusehen. Betonsockel dürfen nur 15 cm hoch sein.
- 2.) Zwischen den Baugrundstücken können Maschendrahtzäune bis 0,90 m Höhe mit Hinterpflanzung angeordnet werden. Empfohlen wird, die Grenze zwischen den Baugrundstücken nicht einzuzäunen, sondern nur mit einem Ständerdraht zu markieren.
- 3.) Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 4,00 m ist unzulässig.

### § 8

#### Aufschüttungen und Aufgrabungen

- 1.) Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß der natürliche Geländeverlauf weitgehendst erhalten bleibt, und an den Nachbargrundstücken ohne Höhenunterschied in das Nachbargelände übergeht.

- 2.) An den Gebäuden sind Anböschungen auf ein Mindestmaß zu beschränken und weich auslaufend dem vorhandenen Gelände anzupassen. Abgrabungen - etwa zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes - sind ausnahmslos unzulässig.

§ 9

Bepflanzung

- 1.) Alle nicht überbauten Flächen sind einzugrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 2.) Bei Straßeneinmündungen sind die entsprechenden Sichtdreiecke freizuhalten. Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen höchstens 0,90 m hoch sein. (gemessen ab OK Straßenbelag).

§ 10

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12vBBauG rechtsverbindlich.



Eisenberg, den. 29. 08. 74 .....

*Linder*

.....  
(Linder)

1. Bürgermeister