

Gemeinde Pfronten
Landkreis Ostallgäu



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3
"Auf der Geigerhalde" in Pfronten-Weißbach
gemäß § 13a BauGB

in der Fassung vom 26.06.2019

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung

Städtebau/ Bauleitplanung:	
abtplan büro für kommunale entwicklung Thomas Haag, M.A. Architekt Stadtplaner Hirschzellerstraße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Mail: info@abtplan.de
Auftraggeber:	
Gemeinde Pfronten Allgäuer Straße 6 87459 Pfronten-Ried	Tel.: 08363-698-0 Fax: 08363-698-55 Mail: rathaus@pfronten.bayern.de

Satzung der Gemeinde Pfronten
für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3
"Auf der Geigerhalde" in Pfronten Weißbach
gemäß § 13a BauGB

Aufgrund

- des §§ 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 über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

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

§1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Das Plangebiet umfasst das Grundstück an der Füssener Straße 30 in Weißbach, mit der Fl.-Nr. 2586, Gemarkung Bergpfronten. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,14 ha auf. Die genaue Größe und Lage ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 26.06.2019. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

§3 Inhalt der zweiten Änderung

- 3.1 Die textlichen Festsetzungen der Fassung vom 20.12.2001 bleiben im Übrigen bestehen.
- 3.2 Zeichnerische Änderungen:
Im Geltungsbereich ersetzen die zeichnerischen Festsetzungen der 2. Änderung die bestehenden:
- Im Bereich werden zwei Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt.
 - Für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen werden Flächen mit Planzeichen 15.3 umgrenzt.
- 3.3 Änderungen der textlichen Festsetzungen:
- C 1.2: Die zulässige Dachneigung im Bereich beträgt 18° – 30°.
 - C 1.6: Ab 24° Dachneigung sind bei Einzelhäusern eine Dachgaube, bei Doppelhäusern je Haushälfte zwei Dachgauben zulässig.

§4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 „Auf der Geigerhalde“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 26.06.2019, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft und ersetzt im Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 „Auf der Geigerhalde“.

Pfronten, den

Michaela Waldmann, Bürgermeisterin

Begründung

1. Geltungsbereich



Abbildung 1: Planzeichnungsausschnitt mit Darstellung des alten Baufensters in Hellblau, unmaßstäblich

Der Geltungsbereich liegt an der Kreuzung Füssener Straße – Auf der Geigerhalde, und umfasst das Grundstück der Hausnummer 30 der Füssener Straße – Fl.-Nr. 2586, Gemarkung Bergpfronten in Pfronten Weißbach.

2. Veranlassung

Die Gemeinde möchte an der gegebenen Stelle eine verdichtete Bebauung ermöglichen. Anstelle eines Einzel- oder Doppelhauses sollen nun zwei schmalere Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Bestehende Bebauungspläne und Flächennutzungsplan

Im gegenständlichen Bereich liegen die Geltungsbereiche der vorangegangenen Bauleitplanungen zum Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Geigerhalde“. Die vorliegende 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) durchgeführt. Ein Umweltbericht wird nicht erstellt. Die Planung entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Das Grundstück ist erschlossen und mit einem Wohnhaus bebaut. Das Grundstück wurde gärtnerisch gepflegt und ist eingegrünt.

Naturhaushaltliche Belange:

Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurde erkannt, dass es keine beachtenswerten Zusammenhänge und Erkenntnisse aus dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) gibt.

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

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 unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des DSchG.

5. Änderungen

5.1 Umfang

Die bestehenden Festsetzungen werden nur für den Bereich der Fl.-Nr. 2586 geändert, um dort eine Bebauung in zwei Baufenstern zu ermöglichen. Auf Grund der schmalen Giebelweite wird der obere Wert der Dachneigung um 5° erhöht. So sind bis zu 30° zulässig. Ab einer Dachneigung von 24° sollen zwei Dachgauben je Haus(teil) zulässig sein. So wird eine ruhige Dachlandschaft erreicht und bei konstanter Versiegelung mehr Wohnraum geschaffen. Für Garagen, (überdachte) Stellplätze und Nebengebäude (C 4 der zugrundeliegenden Satzung) sind in der Planzeichnung Flächen vorgesehen. Die Einfahrt zum Grundstück liegt zwischen den Fenstern für Nebenanlagen (Stellplätzen).

5.2 Auswirkungen

Der Gebietscharakter wird durch die vorliegenden Änderungen gewahrt und erlaubt eine maßvolle Nachverdichtung. Es ist von keinen signifikanten negativen Auswirkungen auszugehen.

Zur Nachbarbebauung wird ein respektvoller Abstand gehalten. Bauten halten einen Abstand von ca. 5 m zum Straßenraum der Füssener Straße. Die städtebauliche Ordnung wird somit gewahrt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Auf der Geigerhalde“ in Pfronten Weißbach bleibt außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Änderung unberührt und wird innerhalb lediglich an den o.g. Stellen geändert.

6. Hinweise

Die Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co. KG, Füssen, teilt mit Schreiben vom 30.04.2019 mit:

„Die Elektrizitätsversorgung des Bebauungsplangebietes Nr. 3 „Auf der Geigerhalde“ ist sichergestellt über unser regionales und lokales Verteilungsnetz (1 kV und 20 kV Leitungen) sowie der 20 kV – Trafostation „Geigerhalde“. Für den Stromanschluss der Neubauten sind im Zuge der Erschließung neue 1 kV - Erdkabel (400 I 230 Volt) zu verlegen.“

Die Außenanlagengestaltung ist zur ordnungsgemäßen Eingrünung beim Bauantragsverfahren in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen. (Maßstab 1:200, Angabe Gehölzbestand, die zu entfernende Vegetation, Abgrabungen, Aufschüttungen, bauliche Anlagen wie Stützmauern, Stufen, Rampen, u.ä., Erschließungsflächen wie Ein- und Ausfahrten, Stellplätze (einschl. der Art der Befestigung der Flächen) und geplante Neupflanzungen mit Angabe Baum – Art und Pflanzgröße)

Bei der Fällung der vorhandenen Gehölze ist nach § 44 BNatSchG der Artenschutz zu beachten. Vor Fällung sind die Gehölze vor Ort auf Brutstätten wildlebender Tiere zu begutachten. Falls diese vorhanden sind, dürfen sie nicht zerstört werden. Hilfestellung können auch die UNB oder die Naturschutzwächter geben.

Anfallender Aushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage der für die Bebauung vorgesehenen Flächen entsprechend zu untersuchen.

7. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Breitband, Digitalisierung und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Pfronten,

Thomas Haag,
Stadtplaner

Michaela Waldmann,
Bürgermeisterin