Gemeinde Pfronten

Bebauungsplan Nr. 58
mit integrierter Grünordnung

Wohnbaugebiet „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“

Bebauungsplan nach § 13b BauGB

SATZUNG

Fassung vom 24. Juni 2021

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Vogg
Alemannenstraße 35
86845 Großaitingen

Inhaltsverzeichnis

Präambel 3
Allgemeines 3
Textliche Festsetzungen 4
1. Art der baulichen Nutzung 4
1.1 Allgemeines Wohngebiet 4
1.2 Zulässig im WA1 und WA2 sind 4
1.3 Nicht zulässig im WA1 und WA2 sind 4
2. Maß der baulichen Nutzung 5
2.1 Zulässige Grundfläche 5
2.2 Anzahl der Vollgeschosse 5
2.3 Höhe baulicher Anlagen 6
2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen 6
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 6
4. Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 7
4.1 Gebäudetypen 7
4.2 Wohneinheiten 7
5. Gestaltungsfestsetzungen 7
5.1 Fassadengestaltung, Dachgestaltung 7
5.2 Gebäude an Grundstücksgrenzen 8
5.3 Dachform, Dachneigung und Kniestock 8
5.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte 8
5.5 Einfriedungen 9
5.6 Versorgungsanlagen 9
6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen 9
6.1 Anzahl private Stellplätze 9
6.2 Bauweise private Stellplätze 10
6.3 Höhenlage 10
6.4 Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche 10
6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen 10
6.6 Grenzgaragen und Dachaufbauten 10
6.7 Tiefgaragen 10
7. Geländeveränderungen 11
8. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung 11
9. Bodenschutz und Grünordnung 12
9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern 13
9.2 Öffentliche Grünflächen 13
9.3 Private Grünflächen 13
9.4 Großseggenried / Biotop 14
9.5 Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen 14
9.6 Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches 15
9.7 Gehweg außerhalb des Geltungsbereiches 15
10. Luftaustausch / Frischluft 16
11. Bewehrungsvorschrift 16
12. Inkrafttreten 16
Hinweise und nachrichtliche Übernahmen 17
H1. Wild abfließendes Oberflächenwasser aus Außenbereichen 17
H2. Versiegelung 17
H3. Altlasten 17
H4. Bodendenkmäler 17
H5. Landwirtschaftliche Immissionen 18
H6. Barrierefreiheit 18
Verfahrensvermerke 19

Präambel

Nach § 2, § 9, § 10 und § 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663) geändert worden ist und Art. 23 ff. der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Pfronten folgenden

Bebauungsplan Nr. 58

mit integrierter Grünordnung

Wohnbaugebiet

„Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“

als Satzung.

Das Verfahren wird nach § 13 b BauGB durchgeführt.
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ gilt der vom Ingenieurbüro VOGG, Großaitingen ausgearbeitete Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung vom 24.06.2021, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.
Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Allgemeines

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.
Die Festsetzungen durch Planzeichen sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Der Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung besteht aus:

- Lageplan M 1:1000 mit zeichnerischem Teil vom 24.06.2021
- Textliche Festsetzungen (Satzung) vom 24.06.2021

Beigefügt ist:

- Die Begründung in der Fassung vom 24.06.2021

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die in der Planzeichnung mit WA1 und WA2 gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zulässig im WA1 und WA2 sind

- Wohngebäude

1.3 Nicht zulässig im WA1 und WA2 sind

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zulässige Grundfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundfläche eine geringere Nutzung ergibt. Eine höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.

Die Grundflächenzahl beträgt in den Baufeldern

WA1	GRZ max. 0,30
WA2	GRZ max. 0,30

Die max. zulässige Grundflächenzahl darf innerhalb der festgesetzten Baugrenzen des WA1 und WA2 durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) um bis zu 50 % überschritten werden.

Stellplätze, Garagen, Carports sowie untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Davon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 40 m3 umbauten Raum.

Es gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Baufeld WA1	Einzel- und Doppelhäuser
	Höchstmaß: II oder I + D
Baufeld WA2	Einzelhäuser
	Höchstmaß: II oder I + D

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Folgende maximale Höhen sind im WA1 und WA2 zulässig:

Firsthöhe (FH) max. 9,00 m

sofern sich nicht aus den weiteren Festsetzungen eine geringere Höhe ableitet.

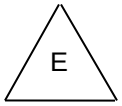
2.4 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OK FFB EG) der Gebäude. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses darf maximal 0,40 m über der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße liegen, gemessen an der Mitte der Grundstückszufahrt. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe (FH) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

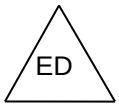
Beim Bau von Doppelhäusern ist eine einheitliche OK FFB EG der berührenden Grundstücke herzustellen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1 o — offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.3. PlanzV).

3.2 

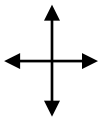
nur Einzelhäuser zulässig (§22 BauNVO)

3.3 

Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§22 BauNVO)

3.4 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5 PlanzV, siehe Planzeichnung). Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß zulässig. Nicht zugelassen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen.

3.5 Abstandsflächen — Es gelten in jedem Fall (auch innerhalb der festgesetzten Baugrenzen) die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO).

3.6  — Hauptfirstrichtung wahlweise für das Dach des Hauptgebäudes, jedoch nur über die längere Seite des Hauses zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

4. Zulässige Haustypen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 Gebäudetypen

Folgende Gebäudetypen sind in den jeweiligen Baufeldern zulässig:
Baufeld WA1: Einzelhäuser und Doppelhäuser
Baufeld WA2: Einzelhäuser

4.2 Wohneinheiten

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA1 und WA2 sind je Einzelhaus (Einfamilienhaus) maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die zweite Wohneinheit muß dabei deutlich untergeordnet sein (max. 35 % der Gesamtwohnfläche).

Für die überbaubaren Grundstücksflächen im WA1 ist bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.

5. Gestaltungsfestsetzungen

5.1 Fassadengestaltung, Dachgestaltung

Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für die Dacheindeckung und Außenwände nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (als unmittelbare Dachdeckung oder an Fassaden). Die Fassaden der Gebäude sind ansonsten ausnahmslos mit verputzter Oberfläche und/oder

Holzverschalung auszuführen. Sichtbetonoberflächen, Metall-, Kunststoff- oder Textilverkleidungen sind nicht zulässig.

Der Dachüberstand wird festgesetzt auf: giebelseitig 1,00 – 1,20 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)
traufseitig 0,50 – 0,80 m (Mindest- bzw. Höchstmaß)

5.2 Gebäude an Grundstücksgrenzen

Werden Hauptgebäude an der Grundstücksgrenze aneinandergebaut, so sind sie mit derselben Dachneigung, Eindeckung, Wand- und Firsthöhe zu versehen. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

5.3 Dachform, Dachneigung und Kniestock

Im gesamten Geltungsbereich sind ausschließlich Wohngebäude mit Satteldach mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.
In Abhängigkeit der Anzahl der Vollgeschosse sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
E+D	25° +- 2°	1,50 m
	18° - 22 °	2,30 m
II	25° +- 2°	0,50 - 0,90 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

Einstöckige Häuser („Bungalows“) sind nicht zulässig.

5.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.

Dachaufbauten sind nur auf Hauptgebäuden mit E+D ab 23° Dachneigung und Kniestock 1,50 m zulässig. Sie sind insgesamt nur bis zur Hälfte der Dachlänge zulässig. Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind einzeln bis zu einer Breite von 1,50m zulässig. Der Abstand zum Ortgang sowie

untereinander muss mind. 1,50m betragen. Zwerchgiebel (die Traufe unterbrechend) dürfen eine Breite von 5,00m nicht überschreiten. Der Abstand zum Ortgang muss mind. 1,50m betragen. Der First von Dachaufbauten muss mind. 0,50m unter dem Hauptfirst angeordnet werden. Die Dachaufbauten sind ausschließlich als Giebelgauben (stehende Gaube mit Satteldach) auszuführen. Die Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbgebung) sind dem Hauptdach anzugleichen.

Nebenfirste sind zulässig, solange sie sich dem Hauptfirst in Ihrer Dimensionierung unterordnen. Das Längenverhältnis Hauptfirst zum Nebenfirst beträgt mindestens 1 : 0,60.

5.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen zu öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen eine maximale Höhe von 0,90 m aufweisen. Es sind nur senkrechte Holzlatten, Holzbretter-, Holzlatten- oder Holzstabzäune zugelassen. Sockel sind über die natürliche Geländehöhe nicht zugelassen.

Massive Einfriedungen in Form von Beton- oder Mauerwerksbauten sind nicht zugelassen.

Die Einfriedungen, insbesondere zwischen den Grundstücken sind wirksam mit heimischen Gehölzen entsprechend der Pflanzliste (siehe Punkt 9.5) zu hinterpflanzen.

Es ist keine Einfriedung vorgeschrieben.

5.6 Versorgungsanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

6. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen

Festsetzungen für Garagen gelten gleichermaßen für Carports.

6.1 Anzahl private Stellplätze

Es gilt die Stellplatzverordnung der Gemeinde Pfronten.

6.2 Bauweise private Stellplätze

Private Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen.

6.3 Höhenlage

Die Höhe Oberkante Fertigfußboden der Garage (OK FFB GA) darf die Höhe Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Hauptgebäudes nicht übersteigen.

6.4 Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche

Vor den Garagen ist ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mindestens 5,00 m Tiefe einzuhalten, der nicht zur Fläche eines geforderten Stellplatzes von 5,00 m * 2,50 m angerechnet werden darf und zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingefriedet werden darf.

6.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Fläche für Garagen (§12 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sie sind gleichermaßen als offene wie geschlossene Garagen zulässig. Es ist nur ein Garagengebäude je Baugrundstück (bei Doppelhäusern je Grundstückshälfte) zulässig. In den Flächen für Garagen und Carports ist auch die Errichtung von Nebenanlagen zulässig.

6.6 Grenzgaragen und Dachaufbauten

Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen hinsichtlich Firsthöhe, Dachneigung und Dachdeckung einheitlich zu gestalten. Dachaufbauten sind unzulässig.

6.7 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

7. Geländeveränderungen

Bei der Geländeoberfläche der künftigen Baugrundstücke ist von der Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche auszugehen. Abgrabungen oder Auffüllungen, die über die Angleichung an das Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche hinausgehen, sind unzulässig.

8. Entwässerung, Versickerung, Versiegelung

Mit Einreichen des Bauantrags oder Antrags auf Nutzungsänderung oder im Genehmigungs-freistellungsverfahren sind Nachweise und Planungen der Niederschlagswasserbehandlung vorzulegen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist – soweit möglich – unter Berücksichtigung und Beachtung der einschlägigen technischen Regelwerke auf dem jeweiligen Grundstück schadlos zu versickern. Ist eine direkte Versickerung nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen (z.B. in Form von Zisternen, Sickerschächten oder Rigolen). Unbelastetes Niederschlagswasser darf der öffentlichen Kanalisation nicht zugeführt werden.

Niederschlagswassereinleitungen haben vorrangig über die belebte Bodenzone zu erfolgen, einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) wird nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation ist nur zulässig, falls eine Versickerung nicht oder nicht vollständig und eine Regenwasserzisterne mit einem Volumen von mindestens 4.000 l vorgeschaltet ist. Vom Gesamtvolumen der Zisterne ist mindestens 50 % als Puffer für Niederschlagsereignisse freizuhalten. Eine direkte Einleitung von Niederschlagswasser in die gemeindliche Kanalisation ist unzulässig. Das anfallende Regenwasser muß zudem gedrosselt an den gemeindlichen Kanal abgegeben werden. Die Drosselung aus dem Retentionsbereich kann über eine schwimmende Drosseleinrichtung, z. B. der Firma Mall-Beton oder über eine druckabhängige Abflussdrosselung aus dem Behälter erfolgen. Beim letztgenannten System wird eine Bohrung definierter

Größe in einem speziell geformten Überlaufsiphon platziert. Es wird eine schwimmende Drossel mit einer konstanten Drosselleistung von 1,0 l/s vorgesehen. Die Drosselabflüsse aus den Retentionszisternen werden gemeinsam mit den Notüberläufen der Zisternen in den geplanten Regenwasserkanal des Baugebietes eingeleitet.

Sofern die Einleitungen nicht unter die NWFreiV fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Oberallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3 fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Schmutzwasser ist in den gemeindlichen Kanal einzuleiten.

9. Bodenschutz und Grünordnung

Am Standort der Planung handelt es sich um den Bodentyp Braunerde aus kiesführendem Lehm über Carbonatsandkies. Die Oberböden und kulturfähigen Unterböden, sofern diese am Standort den Skelettgehalt von >30 % nicht übersteigen, sollen für die Wiederherstellung der durchwurzelbaren Bodenschicht (belebte Bodenzone) und damit zur Wiederherstellung der Bodenfunktionen nach Bodenschutzrecht, sichergestellt werden.
Die Böden eignen sich i.d.R. gut für Anpflanzungen und die Rekultivierung in nicht versiegelten Flächen wie beispielsweise in Gartenanlagen.
Für die nachfolgenden Erschließungs- und Hochbauarbeiten ist eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben. Die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials insbesondere ob sich der Unterboden für Vegetationszwecke eignet, sind vor Beginn der Baumaßnahmen zu klären.
Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018] und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales anzuwenden.
Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzrechtes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer ev. erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich.

9.1 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Alle Anpflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung (privat) bzw. Wegebefestigung (öffentlich) durchzuführen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die Verwendung von Nadelbäumen ist nicht zulässig.

9.2 Öffentliche Grünflächen

Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen / Baumpflanzungen
Straßen- und Wegebegleitende Grünflächen sind als Rasen bzw. Wiese anzulegen und zu pflegen. Gemäß Planzeichnung sowie gemäß der Pflanzliste A (siehe 9.5) sind Laubbäume der I. oder II. Wuchsklasse zu pflanzen.
Pflanzqualität:
Bäume I. oder II. Wuchsklasse: StU 18-20 cm

9.3 Private Grünflächen

Bei Baugrundstücken sind folgende Pflanzungen (gem. Pflanzliste A und C, siehe 9.5) durchzuführen:
- bei Einfamilienhäusern je Grundstück zwei Laubbäume bzw. regionaltypische Obstbäume (Hoch- oder Halbstamm) - wobei ein Baum davon der Wuchsklasse I bis II entsprechen muss, der zweite ist frei wählbar aus der Wuchsklasse I bis III
- bei Doppelhäusern je Grundstück ein Laubbaum der I. bis III. Wuchsklasse bzw. regionaltypischer Obstbaum (Hoch- oder Halbstamm)

Pflanzqualität:
Bäume: StU 14 – 16 cm,
Obstbäume: StU 12 – 14 cm

Geschnittene Koniferenhecken (z.B. Thuja-Hecken) sind generell unzulässig.

9.4 Großseggenried / Biotop

Das in der Planzeichnung dargestellte Großseggenried ist derzeit nicht als Biotop kartiert. Es liegt außerhalb des Geltungsbereiches, wird jedoch in der Planzeichnung dargestellt. Es ist vor einer Betretung zu schützen und soll in seiner Entwicklung nicht eingeschränkt werden. Entsprechende Beschilderung und Umgrenzung ist zu errichten.

9.5 Pflanzliste für Baum- und Strauchpflanzungen

Pflanzliste A

Bäume I. Wuchsklasse
Arten wie:

☐ Quercus robur	(Stiel-Eiche)
☐ Tilia cordata	(Winter-Linde)
☐ Tilia europaea	(Europäische Linde)
☐ Acer platanoides i.S.	(Spitz-Ahorn)
☐ Juglans regia	(Walnuss)

Bäume II. Wuchsklasse
Arten wie:

☐ Acer campestre	(Feld-Ahorn)
☐ Carpinus betulus	(Hainbuche)
☐ Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
☐ Pyrus calleryana i.S.	(Chinesische Birne)
☐ Sorbus aria	(Mehlbeere)
☐ Sorbus intermedia	(Schwed. Mehlbeere)

Bäume III. Wuchsklasse, Kleinbäume (Hochstamm)
Arten wie:

☐Acer campestre `Elsrijk`	(Feld-Ahorn Elsrijk)
☐Amelanchier lamarckii	(Felsenbirne)
☐Crataegus lavallei `Carrieri`	(Weißdorn)
☐Malus i.S.	(Zier-Apfel)
☐Prunus i.S.	(Zier-Kirsche)
☐Pyrus yedoensis	(Tokyo-Kirsche)
☐Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Pflanzliste B

Bäume I. Wuchsklasse
Arten wie:

☐ Quercus robur	(Stiel-Eiche)
☐ Tilia cordata	(Winter-Linde)
☐ Tilia europaea	(Europäische Linde)
☐ Acer platanoides i.S.	(Spitz-Ahorn)
☐ Juglans regia	(Walnuss)

Bäume II. Wuchsklasse
Arten wie:

☐ Acer campestre	(Feld-Ahorn)
☐ Carpinus betulus	(Hainbuche)

☐ Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
☐ Sorbus aria	(Mehlbeere)

Sträucher
Arten wie:

☐ Cornus mas	(Kornelkirsche)
☐ Crataegus monogyna	(Weißdorn)
☐ Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
☐ Corylus avellana	(Haselnuss)
☐ Euonymus europaea	(Pfaffenhütchen)
☐ Lonicera xylosteum	(gewöhnl. Heckenkirsche)
☐ Ligustrum vulgare	(Liguster)
☐ Salix caprea	(Salweide)
☐ Sambucus nigra	(Holunder)
☐ Viburnum lantana	(wolliger Schneeball)

Pflanzliste C (Obstbäume)

Halbstamm o. Hochstamm in regionaltypischen Arten u. Sorten,
Arten wie:
☐ Berner Rosenapfel
☐ Jakob Fischer
☐ Wettringer Traubenapfel
☐ Brettacher
☐ Schweizer Wasserbirne
☐ Stuttgarter Geißhirtle
☐ Hauszwetschge
☐ Wagenheims Frühzwetschge

9.6 Grünflächen außerhalb des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde derart gefasst, dass die nördlich gelegenen Hangbereiche nicht beeinträchtigt werden. Diese sind im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt und werden extensiv bewirtschaftet. Dies wird unverändert beibehalten. Dadurch wird sichergestellt, daß der Grünzug als nördlicher Abschluß der Bebauung auch zukünftig bestehen bleibt.

9.7 Gehweg außerhalb des Geltungsbereiches

Vom am westlichen Ende des Geltungsbereiches gelegenen Wendehammer aus soll im Zuge der Baugebietserschließung ein ca. 1,50 m breiter Fußweg hergestellt werden, um eine fußläufige Verbindung nach Westen zu ermöglichen. Der Weg wird in wassergebundener Bauweise hergestellt, Lage und Ausführung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu.

10. Luftaustausch / Frischluft

Die nördlich des Plangebietes gelegenen Freiflächen sind für die Erzeugung von Frischluft- bzw. Kaltluft mit verantwortlich. Durch die nördlich gelegenen Hangkanten wird zudem eine gewisse Sogwirkung erzeugt. Durch die gewählte Anordnung der Erschließungsstraßen im Plangebiet wird gewährleistet, dass die bestehenden Frischluftschneisen unverändert weiter bestehen bleiben. Eine „Abriegelung“ wird dadurch vermieden. Durch die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch die GRZ von 0,30 wird außerdem gewährleistet, dass die Lufterwärmung im Plangebiet auf ein Mindestmaß reduziert ist.

11. Bewehrungsvorschrift

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

12. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit örtlicher Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Pfronten, den ……..

……..

1. Bürgermeister

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

H1. Wild abfließendes Oberflächenwasser aus Außenbereichen

Die nördlich und östlich des zu bebauenden Bereiches befindlichen Grünflächen sind sehr stark in Richtung geplante Bebauung geneigt. Diese Außenbereichsflächen entwässern daher zum Teil in Richtung des Plangebietes. Zur Vermeidung von Schäden durch eventuell auftretendes wild abfließendes Oberflächenwasser ist ein ca. 50 cm hoher Wall nördlich der westlichen Erschließungsstraße vorgesehen, der Oberflächenwasser in Richtung Großseggenried ableiten soll. Die Gemeinde Pfronten wird die örtliche Situation genau prüfen und gegebenenfalls noch Nachbesserungen durchführen. Durch Maßnahmen auf den Privatgrundstücken darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

H2. Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

H3. Altlasten

Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

H4. Bodendenkmäler

Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.
Solche Entdeckungen unterliegen nach Art. 8 Abs 1-2 BayDSchG (Denkmalschutzgesetz) der gesetzlichen Anzeigepflicht. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke, Bauunternehmer und örtliche Bauaufsicht) ist entsprechend auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern hinzuweisen.

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

H5. Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.
Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr auch vor 6.00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sämtliche Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden. Die Beeinträchtigungen aus der Landwirtschaft können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

H6. Barrierefreiheit

Bereits beim Neubau ist an spätere Lebensumstände und -situationen zu denken. Dies erspart nachträgliche, aufwendige und teure Umbauten und ermöglicht einen möglichst langen Verbleib im eigenen Heim und ist schon jetzt eine starke Erleichterung im alltäglichen Leben. So können bei Neubauten beispielsweise bereits die ausreichende Breite von Türen und Durchgängen berücksichtigt werden. Zugänge sollten barrierefrei ausgeführt werden, ausreichend Bewegungsflächen in Bädern, Schlafzimmern, Küchen etc. zur Verfügung stehen und darüber hinaus sollten Treppenhäuser und -aufgänge entsprechend ausgeführt werden (möglichst geradlinig, mit Zwischenpodest oder geradläufiger Treppe). Barrierefreies Bauen nimmt künftig einen immer größeren Stellenwert ein. So soll u.a. Senioren ein möglichst langes und selbstbestimmtes Leben in den eigenen vier Wänden ermöglicht werden. Barrierefreiheit ist jedoch auch unabhängig von Alter oder körperlichen Beeinträchtigungen zu verstehen. Eine Optimierung der Wohnqualität geht mit barrierefreien Bauausführungen einher. Belastungen und Schwierigkeiten im alltäglichen Leben (z.B. Kinderwagen, gebrochenes Bein, Einkäufe in das Haus bringen und vieles mehr) lassen sich vielfach durch eine barrierefreie Gestaltung reduzieren oder sogar vermeiden. Mit einem barrierefrei ausgestalteten Wohnraum ist es möglich, in verschiedenen Lebenssituationen und -phasen das eigene Heim weiterhin zu nutzen und nicht auf andere Alternativen ausweichen zu müssen. Ein steigender Nutzerkomfort sowie die Sicherheit im Alltag gehen mit den Vorzügen einher.
In der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind die Weichen zum barrierefreien Bauen bereits gestellt: Beim Bau von Wohnungen ist Art. 48 BayBO zu beachten, der die Verpflichtung zur Herstellung der Barrierefreiheit enthält. Um diese Vorschrift zu konkretisieren, hat das Staatsministerium des Innern die neuen Planungsnormen zum barrierefreien Bauen, DIN 18040 Teile 1 und 2, als Technische Baubestimmungen eingeführt. Sie sind ab dem 1. Juli 2013 als bauordnungsrechtliche Anforderungen verbindlich.
Über die Anwendung der Planungsgrundlagen in der Praxis informiert die Bayerische Architektenkammer mit dem Staatsministerium des Innern in Leitfäden für Architekten, Fachingenieure und Bauherren. (Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr). Link: http://www.din18040.de/
Die Bayerische Architektenkammer hat zudem zwei Beratungsstellen für behindertengerechtes Planen und Bauen unter folgendem Link eingerichtet: http://www.byak.de/start/architektur/barrierefreies-bauen

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Pfronten hat in der Sitzung vom 25.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.10.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ in der Fassung vom 24.09.2020 hat in der Zeit vom 16.10.2020 bis 17.11.2020 stattgefunden.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ in der Fassung vom 24.09.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.10.2020 bis 17.11.2020 öffentlich ausgelegt.

4. Der Gemeinderat Pfronten hat mit Beschluss vom 24.06.2021 den Bebauungsplan Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen.

5. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 58 „Pfronten/Ried - Buchbrunnenweg“ wurde am …… gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Pfronten, ...

.....
(Siegel) 1. Bürgermeister