

Gemeinde Pfronten
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Pfronten erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), des Art. 105, Abs. 1 Nr. 11 und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F der Bekanntmachung vom 1. Oktober 1974 (GVBl S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25. Januar 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, vom _____ Nr. _____ genehmigten

Bebauungsplan Nr. 1 für das Gebiet "Pfronten-Weißbach - Brauerweg" als

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Pfronten-Weißbach - Brauerweg" gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 - Ortsplanung ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i.d.F vom 05.07.1979, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bebauungsplangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) i.S. des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F vom 15.09.1977 I S. 1757, festgesetzt.
2. Die Ausnahmen nach Ziff. 3 Nr. 1, 3, 4, 5 und 6 - sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung sind nicht zugelassen.
Wohngebäude dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen enthalten.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstwerte.

§ 4
Bauweise

1. Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

§ 5
Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
3. Kellergaragen sind unzulässig. Hierzu zählen nicht Garagen in Untergeschossen bei Hanglagen, wenn die Garagenzufahrt im Gefälle zur Straße angeordnet werden kann.
4. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern in gleicher Dachneigung und Eindeckung wie die Hauptgebäude zu versehen, sofern nicht bei Grenzanbauten Flachdächer erforderlich sind.
5. Garagen bei beidseitigem Grenzanbau sind einheitlich zu gestalten.
6. Alle Garagen und Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen.
7. Die Baugrenzen können im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung ausnahmsweise für eingeschossige Garagen überschritten werden, wenn die Vorschriften der VDI 0210, insbesondere über den geringstmöglichen Abstand von Freileitungen, eingehalten werden. Prüfung und Zustimmung des Elektrizitätsversorgungsunternehmens im Baugenehmigungsverfahren sind erforderlich.

§ 6
Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 21° mit $+ 3^\circ$ Toleranz zulässig. Dasselbe gilt für Garagen und Nebengebäude, soweit Garagen an Grundstücksgrenzen nicht mit Flachdächern mit einer zulässigen Neigung von 0 bis 5° versehen werden.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung erfolgt bei Satteldächern mit rotbraunen Dachziegeln oder Betondachsteinen, Flachdächer sind zu bekiesen.
4. Kniestöcke sind bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer. U + 1 gilt hier als eingeschossige Bauweise.
5. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zugelassen. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von höchstens 0,75 qm eingebaut werden.
6. Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an den Giebel- und Traufseiten 0,60 m bis 1,0 m.
7. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über der von der Bauaufsichtsbehörde festgelegten Gelände- bzw. Straßenoberkante liegen. Bei der Festsetzung U + 1 gilt dieses Maß auf der Talseite für die Oberkante des Untergeschoßbodens, auf der Bergseite für die Oberkante des Erdgeschoßbodens.

8. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig: verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Sämtliche Arten von Wandverkleidungen sind unzulässig, mit Ausnahme von solchen aus Holz.
9. Zur besseren Einfügung in die Landschaft sind die Balkone mit Holzgeländern vorgeschrieben. Sie müssen vor die Kragplatte gesetzt und diese überdecken.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.
11. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 12,0 m nicht überschreiten.
12. Glasbausteine und Profilglasflächen sind nicht zulässig.

§ 7

Einfriedungen

1. Als Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur zulässig:
 - 1.1 Holzlattenzäune aus senkrechten oder gekreuzten halbrunden Latten mit Rundholzpfeilen, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeilen müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein; der Zaun muß vor den Pfeilen durchlaufen.
 - 1.2 Bretterzäune aus waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4, sonst wie unter 1.1 beschrieben.
2. Als seitliche oder rückwärtige Einfriedung können auch hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeilen verwendet werden. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über Terrain hoch sein.
3. Als Pfeiler für Gartentüren und -tore sind Mauerpfeiler, Höhe wie der Zaun, bis zu einer Höchstbreite von 1,0 m zugelassen.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Terrainoberfläche sind im Baugesuch darzustellen, die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 9

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu verwenden.
3. In jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum in einer Mindestpflanzhöhe von 2,50 m zu pflanzen. Folgende Arten können gewählt werden: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Sommer- und Winterlinde (*Tilia cordata* und *platiphyllus*), Berg-, Spitz- und Feldahorn (*Acer platanoides*, *pseudoplatanus*, *campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Wilde Kirsche (*Prunus avium*), Bergkiefer (*Pinus montana*).

4. Die Bepflanzung der ausgewiesenen sonstigen Grünflächen hat in Übereinstimmung mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

§ 10
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

8962 Pfronten, den 23.05.1980

gez. Berthold
(1. Bürgermeister)