

**SATZUNG**  
**der Gemeinde Pfronten**  
**für den Bebauungsplan Nr. 12 „Pfronten–Steinach / Römerweg-Süd“**  
**Vom \_\_\_\_\_**

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. 07. 2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2005 (GVBl. S. 274) erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Pfronten – Steinach / Römerweg - Süd“ umfasst die gesamten Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 47, 47/3, 49, 50, 50/1, 51, 51/1, 52, 54, 54/1, 55, 55/1, 487, 488, 494, 494/2, 494/3, 494/4, 494/5, 494/6, 494/7, 495, 495/1, 495/2, 495/3, 495/4 und 495/5 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn.: 36/1, 47/4, 56/1, 72/8, 84/12 und 1257/49 der Gemarkung Steinachpfronten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Pfronten – Steinach / Römerweg - Süd“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und den textlichen Festsetzungen vom 30.01.2006. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 30.01.2006 beigelegt.

**§ 3**  
**In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Pfronten – Steinach / Römerweg - Süd“ tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten, \_\_\_\_\_  
GEMEINDE PFRONTEN

\_\_\_\_\_  
Zeislmeier, Erster Bürgermeister

## Textlicher Teil

für den Bebauungsplan Nr. 12 „Pfronten – Steinach / Römerweg - Süd“

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Rechtsstand des Baugesetzbuches bis zum 20. Juli 2004 durchgeführt.

### A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. 08 2003 (GVBl. S. 497).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung Na vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2005 (GVBl. S. 274)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272).

### Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)  
Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 – 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

- 1.2 Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO)  
Zulässige Nutzungen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 6 – 9 (sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
  
2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
  - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
  - 2.2 Für die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§ 17 und 19 der Baunutzungsverordnung.
  
3. *Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*
  - 3.1 Es gilt die offene bzw. geschlossene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO.
  - 3.2 In den einzelnen Gebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser gemäß Planeintrag zulässig.
  
4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
  - 4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten.
  - 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und eingehauste Tiefgaragenzufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind in allen Gebieten auch innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig.
  - 4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
  - 4.4 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.
  
5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
  - 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraße einschließlich Gehwegen in befestigter Ausführung.
  - 5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.
  
6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*
  - 6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Für bestehende Freileitungen gilt der Bestandsschutz.
  - 6.2 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dies kann über die Erstellung einer wassergebundenen Oberfläche (z.B. wassergebundene Decke, sickerfähig verlegtes Pflaster) oder die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage (z.B. Sickermulde, Sickerrigole) erfolgen.

Das restliche Oberflächenwasser (z.B. von den Dachflächen) ist, wenn möglich, ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern.

Das Oberflächenwasser von Straßenflächen ist breitflächig zu versickern.

8. *Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

8.1 Zur Eingrünung des Baugebietes im privaten Bereich, sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

8.2 Für die Maßnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1. Bäume

Mindestqualität: Solitär 3 x v.

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Prunus avium	- Vogelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche

8.2.2 Sträucher

Mindestqualität: 2 x v.

Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Evonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rosa canina	- Hunds-Rose
Salix caprea	- Sal-Weide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

8.2.3 Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

Abies concolor	- Grautanne
Abies koreana	- Korea-Tanne
Abies nordmanniana	- Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica „Glauca“	- Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten und Sorten	- Scheinzypressen
Juniperus media	- Zuchtform des Wacholders
Picea omorika	- Omorika-Fichte
Picea pungens „Glauca“	- Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii	- Douglasie
Taxus media	- Zuchtform der Eibe
Thuja occidentalis	- Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata	- Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica Atropunicea* etc.).

- 8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

## 9. Immissionsschutzmaßnahmen ( § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Hofstellen ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

- 9.2 Die Bundesstraße B 309 im Plangebiet, mit einer Verkehrsbelastung im Jahr 2000 von ca. 10.782 Kfz ist Bestand. Die Verkehrslärmemissionen sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden.

Bis zu einer Entfernung von 35 m von der Straßenmitte (B 309) sind bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmassnahmen an bestehenden Wohngebäuden die wesentlich in die Bausubstanz eingreifen, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ einzuhalten. Die Süd-, West- und Nordfassaden sind bis 15m dem Lärmpegelbereich IV und über 15m bis 35m dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen.

Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der vom Verkehrslärm abgewandten Hausseite angebracht werden. Sofern aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

## C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

### 1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.  
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Gebiet	Zahl der Vollgeschosse	Dachart / Dachneigung	Kniestockhöhe
WA , MD	II D als Vollgeschoss	Satteldach 24° ± 2°	0,30m 1,60 m

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

- 1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.
- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.
- 1.5 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.
- 1.6 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen.
- 1.7 Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten“ gemäß Anlage.

## 2. *Einfriedungen*

Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Brettern oder Latten mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Sockel sind unzulässig.

## 3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch weiche Geländeverziefungen auszugleichen.  
Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse sind nicht zulässig.

## 4. *Bestehende Gebäude*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

## 5. *Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen sind in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.

## 6. *Abstandsflächen*

Für das Bebauungsplangebiet gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

## D Hinweise

1. Grundwasser  
Da mit Grundwasser zu rechnen ist, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.
2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung  
Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen. Im übrigen gilt die Satzung des Landkreises Ostallgäu.

## E    **Verfahrensablauf**

### **1.    Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 29.07.2004. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 05.08.2004 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

### **2.    Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 16.11.2004 um 20.00 Uhr im Haus des Gastes durch eine öffentliche Informationsveranstaltung stattgefunden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.10.2005 und Termin zum 17.11.2005 frühzeitig beteiligt.

### **2.    Öffentliche Auslegung**

In der Gemeinderatssitzung am 24.11.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 24.11.2005 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.12.2005 bis 17.01.2006 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

### **3.    Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 30.01.2006 wurde in der Gemeinderatssitzung am 30.01.2006 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

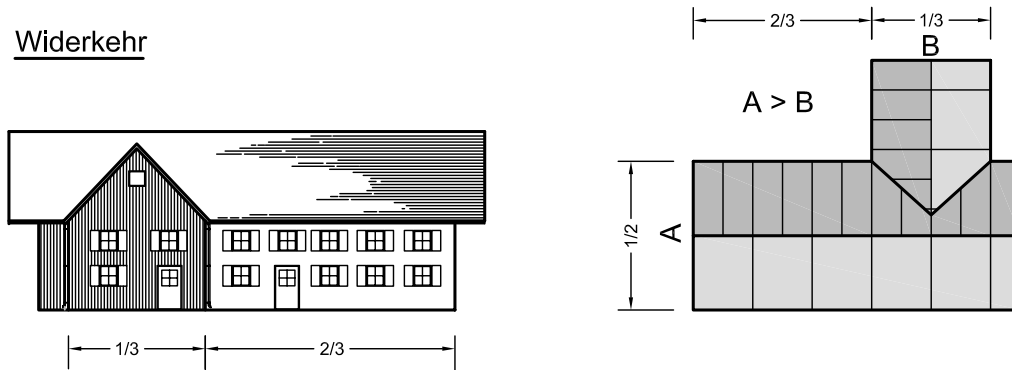
### **4.    Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 12 „Pfronten–Steinach / Römerweg–Süd“ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

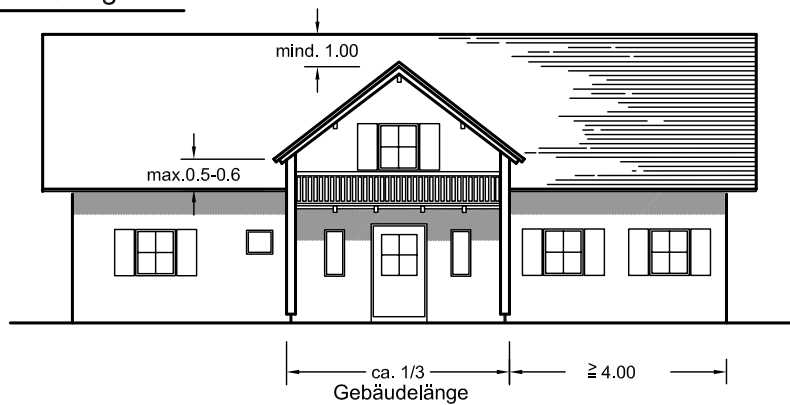
Bebauungsplan Nr. 12

"Pfronten-Steinach / Römerweg-Süd"

Widerkehr



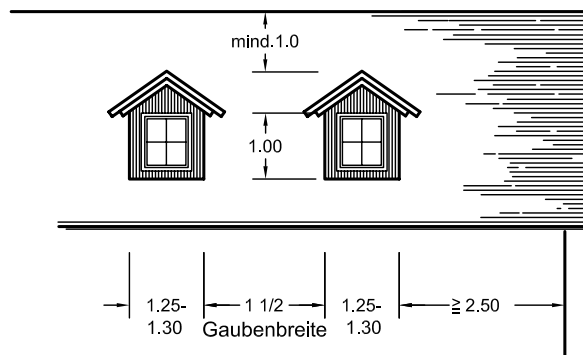
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

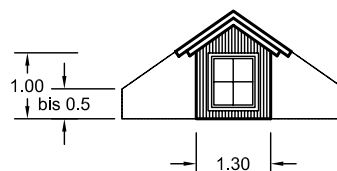
Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

30 - 35°



Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu