

## Bebauungsplan Nr. 14 „Steinach Süd-West“ 1. Änderung und Ergänzung

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133) folgende

## S a t z u n g

### § 1 Inhalt

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 „Steinach Süd-West“ 1. Änderung und Ergänzung“ gilt die mit Bescheid vom 21.11.1974 genehmigte Satzung sowie die nachstehende Ergänzung der Satzung i. d. F. vom 24.11.1999 und die Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 24.11.1999.

### § 2 Änderungen und Ergänzungen

#### § 2 wird ergänzt:

(3) Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO

Bei dem mit GE-1 bezeichneten Gebiet wird die maximal zulässige Grundfläche auf 450 m<sup>2</sup> begrenzt.

Innerhalb dem mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umgrenzten Flächen dürfen nur Rundhölzer, Balken und Bretter gelagert werden. Ausnahmsweise sind Lagerhallen ausschließlich für den Sägewerksbetrieb zulässig. Sie sind in Form, Material und Größe den ortsüblichen landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden anzupassen. Nach Beendigung des Sägewerksbetriebes ist die Fläche zu rekultivieren, Ziel: Fläche für die Landwirtschaft. Die mit dem Planzeichen 13.1 PlanzV umgrenzten Flächen sind zum Ausgleich im Sinne von § 1 a Abs. 3 BauGB mit Feldgehölzen zu bepflanzen.

#### § 3 wird geändert:

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung in dem mit WA bezeichneten Gebiet wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Geschoßflächenzahl (0,35) bestimmt.

#### § 3 wird ergänzt:

(3) Schalltechnische Anforderungen:

Innerhalb des Gewerbegebiets und der ausnahmsweise als Lagerfläche nutzbaren Fläche sind nur solche Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je m<sup>2</sup> gewerblich nutzbaren Fläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Gewerbegebiet südlich des Gipsmühlweges	tags	$L_{WA}^{im} = 74 \text{ dB(A)/m}^2$
	nachts	keine Nutzung

ausnahmsweise als Lagerfläche nutzbare Fläche nördlich des Gipsmühlweges

	tags	$L_{WA}^{im} = 64 \text{ dB(A)/m}^2$
	nachts	keine Nutzung

Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf die geplanten sowie die vorhandenen Wohngebäude im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes.

Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Meßstelle nachzuweisen. Im Zuge der Zulässigkeitsprüfung ist der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu der Nachweis vorzulegen.

Ausgenommen von der Nachweispflicht sind im Einzelfall geräuscharme Nutzungen bzw. Nutzungsänderungen.

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallausbreitungsrechnung nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987
- Schallquellenhöhe 1 m über Grund
- Immissionsorthöhe 5 m über Grund
- ebenes Gelände
- keine Berücksichtigung von Abschirmungen durch Gelände oder sonstige Schallschirme

#### **§ 5 wird geändert:**

- (1) Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. innerhalb der durch das Planzeichen 15.3 - siehe Bebauungsplanzeichnung - begrenzten Flächen zulässig.

#### **§ 6 wird geändert:**

- (3) Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf der Kniestock über dem zweiten Vollgeschoß 0,50 m nicht überschreiten. Soweit das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet wird, beträgt der Kniestock maximal 2,50 m.  
Als Maß für die Kniestockhöhe gilt der senkrechte Abstand von Oberkante Rohdecke oberstem Vollgeschoß bis Oberkante Fußpfette, gemessen in Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Die Sparren sind unmittelbar auf die Fußpfette aufzulegen.
- (6) Es wird folgender Text neu eingefügt:

##### Schaugiebel

Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern/Tür besteht. Die Giebel sind zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis zur halben Giebelbreite zulässig.

Die Rückseiten dieser Gebäude sind mit ortstypischer senkrechter Holzverschalung zu verkleiden.

**§ 10 Bepflanzung wird ergänzt:**

- (1) Der erste Satz wird erweitert:  
„..., dabei sind mindestens ein Baum pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zu pflanzen.“

Nach dem zweiten Satz wird ergänzt:  
„Hinweis: siehe auch Art. 5 BayBO.“

§ 3  
Inkrafttreten

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, 12. Sep. 2002  
GEMEINDE PFRONTEN

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

