

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253) i. V. m. § 1 Abs. 2 des MaßnahmenG zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "Schönblickweg" als

## S A T Z U N G

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 20.10.1995.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 Gartenbaubetriebe und Ziffer 5 Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 Gartenbaubetriebe und Ziffer 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind und Abs. 3 sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Im Geltungsbereich sind mit Ausnahme der Grundstücke Fl.-Nr. 2619/4, 2619/5, 2619/134, 2619/154 und 2619/6 nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

...

§ 4  
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Im Bebauungsplan sind Flächen ausgewiesen, auf denen nur Einzelhäuser oder nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

§ 5  
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke für Einzelhäuser müssen mindestens 600 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften mindestens 300 m<sup>2</sup> groß sein.

§ 6  
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Soweit Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist deren Standort verbindlich.
2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.  
Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.
6. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in wassergebundener Decke auszuführen.

§ 7  
Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 ° mit ± 2° Toleranz zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgelegte Firstrichtung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

...

4. Sog. Kniestöcke sind bei eingeschößigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 1,50 m, bei zweigeschoßigen Wohnhäusern bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur eine bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

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

5. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 0,80 m bis 2,0 m.
6. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen. Ausnahmen sind im Hanggelände zulässig.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel-, Kniestockverkleidungen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Sonstige Bauelemente, wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) auszuführen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
11. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,5 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich in Gebäuden mit Arkaden und Läden im Erdgeschoß.
12. Die Traufhöhe darf sich an der Talseite bei eingeschößigen Gebäuden nicht mehr als 4,0 m, bei zweigeschoßigen Gebäuden nicht mehr als 6,0 m über natürliches Gelände erheben.

## § 8

### Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune 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 gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeilen müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor dem Pfeil durchlaufen.
2. Als sonstige seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeilen zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen werden.

...

4. Zwischen den Baugrundstücken am Osthang der Geigerhalde ist keine Einfriedung zulässig.

#### § 9

##### Aufschüttung und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.
4. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens (Mutterboden) besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### § 10

##### Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

#### § 11

##### Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist, - siehe § 12 dieser Satzung -.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur zu 10 % der Gesamtholzmenge ausnahmslos in rückwärtigen Gartenbereichen zulässig.

Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Sträucher sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhalten und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z. B. Baumscheiben durchgeführt werden. Auf die DIN 18920 (Schutzmaßnahmen für Vegetationsbestände) wird besonders hingewiesen.

...

5. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht anders vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

a) Bäume

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanos (Bergahorn)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Fraxinus excelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Eiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)  
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)

b) Sträucher

Amelanchier lamarkii (Felsenbirne)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)  
Viburnum opulus (Gemeiner Schneeball)

c) Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

5. Private Grünflächen

Der Mindeststammumfang bei Bäumen gemessen in 1,0 m über dem Wurzelhals muß 0,14 m betragen. Obstbäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden. Nadelgehölzhecken sind zur Ortsrandeingrünung untersagt. Sträucher müssen mindestens zweimal verschult sein und eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen. Die Art der Bepflanzung ist den Textfestsetzungen dieser Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

6. Um die Kompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter, Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt ("Kompostierung von Gartenabfällen") des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.
7. Um ausreichend Baumbepflanzung entlang der Straßenwege der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. diese so auszuführen und notfalls so abzuschirmen, daß ein ungehinder-tes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
8. Flächen mit Feuchtwiesen, in der Bebauungsplanzeichnung mit (F) gekennzeichnet, dürfen nur extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Entwässerungsmaßnahmen sind untersagt, desgleichen Düngung und die Anwendung chemischer Unkrautvertilgungsmittel.

...

9. Die Hanggrundstücke an der Geigerhalde in der Planzeichnung mit  $\textcircled{\text{H/O}}$  gekennzeichnet sind als extensiv genutzte Wiesenflächen zu erhalten, die ein- bis zweimal jährlich gemäht werden. An den Grundstücksgrenzen können Gehölzgruppen mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden. Jede intensive Nutzung gärtnerischer Art oder als Aufforstung ist unzulässig.
10. Für die besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen zur Ortsrandeinstrünung und an der Geigerhalde behält sich die Kreisverwaltungsbehörde Auflagen für die Oberflächengestaltung und Bepflanzung vor. Bei unbebauten Grundstücken erfolgen entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren.

#### § 12

##### Immissionsschutz

1. In Wohnhäusern entlang der Bundesstraße 310 müssen im Zuge von Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in Aufenthaltsräumen Schallschutzfenster mit integrierter Lüftungseinheit eingebaut werden. Das Schalldämmmaß der Fenster (Schallschutzklasse) ist entsprechend VOI-Richtlinie 2719 "Schallschutz von Fenstern" festzulegen. Ausgenommen sind Fenster auf den Südseiten der Gebäude.
2. Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

#### § 13

##### Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

#### § 14

##### Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

1. Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.
2. Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
3. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

...

§ 15  
Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

§ 16  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, 24. Jan. 1996

Zeisemeier  
(Zeisemeier, 1. Bürgermeister)

