

Die Gemeinde Pfronten (Landkreis Ostallgäu) erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.03.1997 (BGBl. I. S. 2141, ber. 1998 S. 137) folgenden Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet „Röfleuten-Nord“ als

## SATZUNG

### § 1 Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus den nachfolgenden Festsetzungen i. d. F. vom 25.03.1999 und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 25.03.1999. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 25.03.1999 beigelegt.

### § 2 Art und Maß der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)  
GRZ Grundflächenzahl, als Obergrenze i. S. § 17 BauNVO, die Werte sind der Planzeichnung zu entnehmen.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 % überschritten werden.

### § 3 Bauweise, Baugrenzen, Baulinien, Größe der Baugrundstücke

1. Es sind Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser zulässig.
2. Offene Bauweise.  
Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen dürfen für unbeheizte Anlagen zur passiven Solarenergienutzung (z. B. Wintergärten) um 3,0 m, die zulässige Grundfläche um maximal 30 m<sup>2</sup> für Vordächer und vorspringende Eingangsstufen um bis zu 1,50 m Tiefe überschritten werden.
4. Mindestgröße der Baugrundstücke:

Einfamilienhäuser	450 m <sup>2</sup>
Doppelhäuser	230 m <sup>2</sup>
Reihenhäuser	126 m <sup>2</sup>
5. Die Giebelbreite beträgt maximal

bei Einfamilienhäusern	10,50 m
bei Doppelhaushälften	11,50 m
bei Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern	12,50 m.

Für das mit MD gekennzeichnete Gebiet gilt: Für Hauseingänge, Wintergärten und dgl. darf die Giebelbreite um maximal 2,50 m, Gebäudevorsprünge und Quergiebel und dgl. maximal 1,00 m, je Hausseite vorspringen.

6. Zahl der Wohneinheiten

- 6.1 Pro selbständigem Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig, für Mehrfamilienhäuser maximal 6 WE. Anstelle einer Wohneinheit sind auch Ferienwohnungen oder Gästezimmer zulässig. In dem mit MD-4 gekennzeichneten Gebiet gilt Bestandsschutz.
- 6.2 Zweitwohnungen im Sinne des § 22 BauGB sind ausgeschlossen; die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) unterliegt der Genehmigung, siehe auch Satzung der Gemeinde Pfronten über die Sicherung der Zweckbestimmung für den Fremdenverkehr vom 12.07.1994.

§ 4

Garagen/Stellplätze/Nebenanlage

1. Neben der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Pfronten vom 23.05.1996 gelten folgende Bestimmungen:
- 1.1 Soweit Garagen und überdachte Stellplätze nicht in das Gebäude integriert oder angebaut werden, sind sie innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der mit Planzeichnung 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen zu errichten. Die in der Planzeichnung für die grenznahen Garagen vorgesehenen Abstände von 1,50 m gelten für abgeschleppte Dächer bzw. deren Traufseiten, bei Ausbildung einer giebelständigen Garagen/überdachter Stellplätze dürfen sie mit dem Ortsgang ohne Grenzabstand errichtet werden; d. h. hier darf die mit dem Planzeichen Nr. 15.3 der Planzeichenverordnung (Planzeichen 15.3) gezeichnete Linie überschritten werden.
- 1.2 Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.
- 1.3 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
- 1.4 Der Stauraum vor der Garage ist bei 5,0 m Tiefe bei den Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften als Stellplatz anerkannt. Soweit die Garage in das Haus integriert und dabei der Abstand vor der Garage geringer als 5,0 m und mindestens mit 3,0 m eingehalten wird, ist der Besucherstellplatz an anderer Stelle nachzuweisen. Die Garagenzufahrten und Stellplätze sind von Einzäunungen freizuhalten.
- 1.5 Garagen im Kellergeschoß/Untergeschoß sind nicht zulässig; bei Gebäuden mit mehr als fünf Wohneinheiten ist eine Tiefgarage zwingend vorgeschrieben.
2. Nebenanlagen bis maximal 12 m<sup>2</sup> Grundfläche und 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und mit Planzeichen 15.3 umgrenzt zulässig; sie dürfen allerdings nicht im Vorgartenbereich (Bereich zwischen straßenseitiger Hausflucht und Straßenbegrenzungslinie) errichtet werden.

§ 5  
Gestaltung der Gebäude

1. Dachausbildung: Satteldach, Nebengebäude und Garagen können auch als Pultdach bei gleicher Dachneigung wie das Hauptdach an das Hauptgebäude angelehnt werden.

Gebiet	max. Geschößzahl	Dachneigung	max. Kniestockhöhe
WA	I + D	18 - 22 °	2,50
MD-1	I + D	18 - 22 °	2,50
MD-2	II + D	22 - 28 °	1,50
MD-3	II + D	22 - 28 °	1,00
MD-4	II	22 - 28 °	0,50

Für das mit MD-2 bezeichnete Gebiet gilt: maximal zwei Quergiebel pro Dachfläche mit einem mindestens 4,0 m großen Abstand vom Hauptgiebel. Für das mit MD-4 bezeichnete Gebiet gilt: Im übrigen gilt Bestandsschutz.

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt der senkrechte Abstand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Sparren, gemessen in Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer. Für die in Ziff. 2. genannten Bauteile sind auch an der Kniestockhöhen zulässig, soweit sich dies aus konstruktiven bzw. gestalterischen Gründen ergibt.

2. Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Garagen und dgl. kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden. Für deren Gestaltung sind die Rahmenbedingungen gemäß Anhang maßgebend.
3. Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem naturrotem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
4. Die Wandhöhe beträgt im WA- und MD-1-Gebiet maximal 5,30 m, im MD-2-, MD-3 und MD-4-Gebiet maximal 6,80 m. Beim Mehrfamilienhaus, Bauplatz-Nr. 65, in dem mit MD-2 gekennzeichneten Gebiet beträgt die Wandhöhe maximal 7,00 m. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachsparren. Die maximale Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoß wird auf Höhe NN als Obergrenze festgesetzt, siehe Planzeichnung, Abweichungen sind möglich, soweit die maximal zulässigen Wandhöhen und die in § 7 Ziff. 2 maximal vorgegebenen Geländesprünge eingehalten werden.

5. 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 Fensterreihe mindestens aus zwei Fenstern/Tür besteht. Die Giebel sind zu verputzen, es sei denn, es handelt sich um Holzhäuser, sie sind ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis zweidrittel der Giebelbreite zulässig. Bei den Reihenhäusern in dem mit MD-2 gekennzeichneten Gebiet darf der Giebel mit einem holzverkleideten gebäudehohen Erker versehen werden. Dieser darf max. 0,90 m vorspringen und ist symmetrisch auszubilden.

Die Hausrückseiten sollten mindestens bis Unterkante Decke über Erdgeschoß mit Holzverschalung verkleidet werden.

6. Der Dachüberstand beträgt im WA-Gebiet 0,80 bis 1,20 m, im MD-Gebiet 0,80 bis 1,50 m.

§ 6  
Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlaten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen.  
Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.  
Am nördlichen Rand des Plangebietes ist der Zaun 2,00 m nach innen versetzt anzuordnen und beidseitig einzugrünen.

§ 7  
Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen.  
Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, siehe nachfolgende Hinweise.
2. Geländestufen sind mit weichen Übergängen zu modellieren, talseitig darf das Kellergeschoß (Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß) nur maximal 0,75 m über das natürliche Gelände heraus schauen.

§ 8  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird durch seine Bekanntmachung rechtsverbindlich.

---

Zu außerhalb der vorgenannten Festsetzungen einzuhaltenden Bestimmungen, Regeln und dgl. wird auf die nachfolgenden Hinweise und Empfehlungen sowie Anlage verwiesen:

---

Pfronten, ...24. Juli 1999...  
GEMEINE PFRONTEN

*Zislmeier*  
.....  
(Zislmeier, erster Bürgermeister)



## Hinweise und Empfehlungen

1. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

### Artenliste 1:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer Pseudoplatanus*)  
Buche (*Fagus silvatica*)  
Esche (*Fraxinus exelsior*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Eiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

### Artenliste 2:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Gemischter Schneeball (*Viburnum lantana*)

### Artenliste 3:

Obstbäume, Obstbaumhochstämme bzw. -halbstämme bei identischer Wuchsleistung:

Apfelsorten:	Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boskop,
Birnensorten:	Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue
Zwetschensorten:	Hauszwetschge, Hengstpflaume.

## 2. Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Arn Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

## 3. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gem. § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden.

#### 4. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

- a) 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.
- b) Es sind sämtliche Werkstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.
- c) 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 Ostalbgäu zu überlassen.

#### 5. Versorgungsleitungen

- a) Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc., nur als Erdkabel erlaubt.
- b) Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

#### 6. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwassersammelanlagen zur Nutzung als Gartenwasser und WC-Spülung wird empfohlen. Der Untergrund im Baugebiet ist nicht versickerungsfähig. Auf die Sicherheitbestimmungen wird verwiesen, siehe Begründung Ziff. 5.5.1. Das gesamte Oberflächenwasser muß über ein Regenrückhaltebecken in den Vorfluter eingeleitet werden.

#### 7. Solaranlagen, Nutzung passiver Solarenergie

Im Interesse eines sparsamen Umgangs mit nur begrenzt zur Verfügung stehenden Brennstoffen wird der Einbau von privaten Solaranlagen empfohlen. Ebenso soll bei der Planung der Gebäude darauf geachtet werden, passive Solarenergie zu nutzen. Das Konzept des Bebauungsplanes wurde so ausgelegt, daß dies möglichst optimal zu realisieren ist.

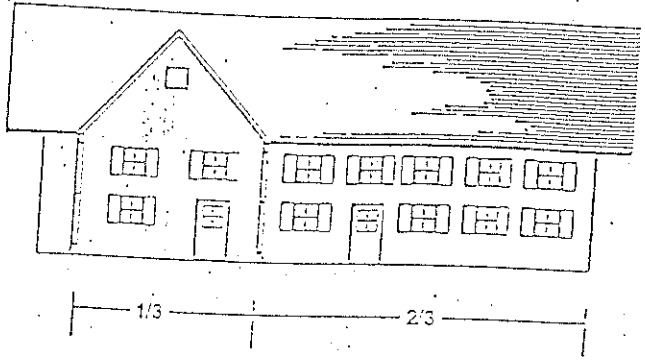
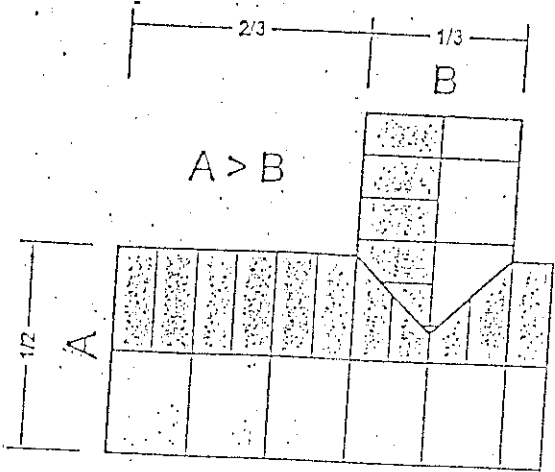
8. Grenznahe Gebäude in der Nähe von Versorgungsleitungen müssen auf deren Sohle gegründet werden, um eine Beeinflussung durch zusätzliche Lasten zu vermeiden.

#### Anlage:

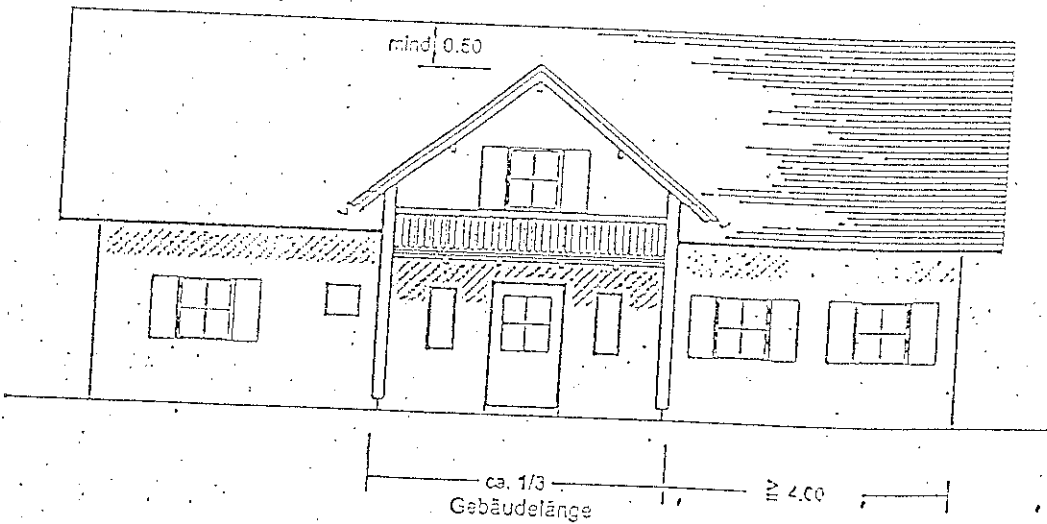
Rahmenbedingungen für die Gestaltung der Dachaufbauten

# Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

## Widerkehr

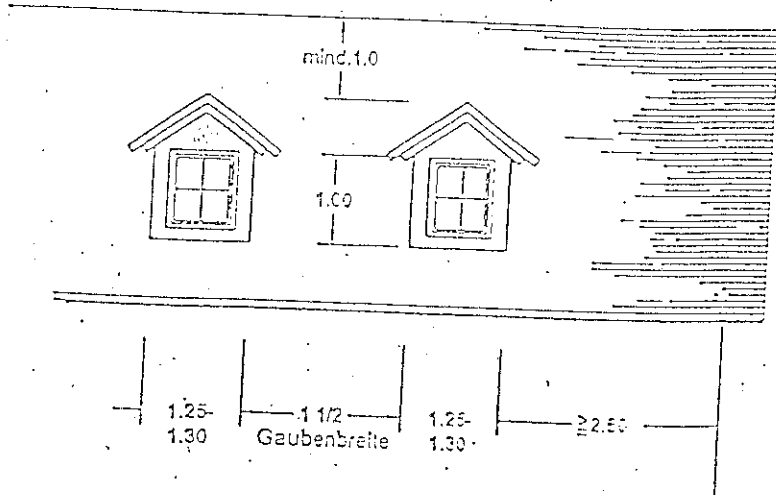


## Standgiebel / Quergiebel



## Dachgaube

Regeldachneigung  $35^\circ$   
 unter  $28^\circ$  keine



## Giebelgaube

$30 - 35^\circ$

