

GEMEINDE PFRONTEN
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. 19 für das Gebiet "Pfronten-ösch/Stapferweg" 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 24.06.1993.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

1. Mischgebiet i. S. d. § 6 BauNVO.

1.1 Gebiet MI-E 1

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen gemäß Nr. 6 Gartenbaubetriebe, Nr. 7 Tankstellen und Nr. 8 Vergnügungsstätten sowie die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gebiet MI-E 2

1.2.1 Im Gebiet MI-E 2 gelten die gleichen Nutzungseinschränkungen wie im Gebiet MI-E 1.

1.2.2 Die Gebäude und die Gestaltung der Außenanlagen auf dem Grundstück Tiroler Straße, Ecke Öscher Weg und Stapferweg (Fl.-Nr. 247 teilweise) sind als raumbildendes Element in die Platzgestaltung vor der Koloman Kapelle einzuordnen. Auf das Baudenkmal Fl.-Nr. 23 ist dabei besondere Rücksicht zu nehmen.

2. Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO

Die gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen (Nr. 5) werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

...

3. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohneigentumsgesetzes - WEG -), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
3. Das Maß der zulässigen Nutzung darf gemäß § 19 Abs. 4 und § 21 a BauNVO überschritten werden, wenn die gemäß § 3 Abs. 3.4 dieser Satzung getroffenen Bedingungen eingehalten und in einem Freiflächengestaltungsplan mindestens im Maßstab 1 : 200 nachgewiesen werden, und zwar:
 - 3.1 Bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 (1. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen i. S. d. § 14 und 3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bezeichneten Anlagen um 0,1 überschritten werden.
 - 3.2 Die vorgenannten Überschreitungen dürfen nur in Anspruch genommen werden, sofern die übrigen Vorschriften der Satzung eingehalten sind und sofern
 - die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden,
 - soweit Besucherstellplätze oberirdisch nachzuweisen sind, müssen sie in wassergebundener Decke ausgebildet werden,
 - soweit die Tiefgarage nicht mit Wohngebäuden überbaut wird, ist eine Erdüberdeckung von mindestens 60,00 cm aufzubringen und zu bepflanzen,
 - der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren, d. h. die Oberflächen der Stellplätze, Wege, Terrassen und dergleichen sind in wassergebundener Decke, Rasenpflaster mit mindestens 2,50 cm breiten Rasenfugen und dergleichen auszuführen.

§ 4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Im nördlichen Teilbereich der Fl.-Nr. 1458 ist eine besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Hier sollen im Sinne der offenen Bauweise die Baukörper in ihrer Länge auf 16,00 m und die Breite auf 12,50 m begrenzt werden.

3. Im WA-Gebiet sind nur Einzelhäuser, teilweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 450 m², bei Doppelhäusern mindestens 350 m² 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. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig, es sei denn, sie werden im Sinne der Ziff. 10 als Tiefgarage gebaut.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Nebengebäude können bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit 10 m², bei Mehrfamilienhäusern bis 25 m² überbauter Flächen je Grundstück auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Die Nebengebäude müssen dabei zur Nachbargrenze mindestens einen Abstand von 1,5 m einhalten und dürfen entlang der Nachbargrenze eine Länge von 6,00 m nicht überschreiten.
7. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtenbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
8. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in wassergebundener Decke auszuführen.
9. Sofern Doppelgaragen an einer Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind die Garagenzufahrten entlang der Grenze durch einen mindestens 1,50 m breiten bepflanzten Grünstreifen zu gliedern.
10. Unterirdische Garagengeschoße (Tiefgaragen) werden dann gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoße nicht angerechnet, wenn der Versiegelungsgrad für die übrigen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen mit einem hohen Versickerungsgrad ausgeführt werden. Siehe § 3 Abs. 3.4 dieser Satzung.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude des WA-Gebietes und des MI-Gebietes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit $\pm 2^\circ$ 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. Kniestöcke sind bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 1,60 m zugelassen. Dieselbe Kniestockhöhe ist für Wohngebäude zulässig, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt (I D).

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird. Bei Gebäuden mit II D (drei Vollgeschoße, wobei das dritte Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist) darf der Kniestock maximal 0,75 m betragen.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,30 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 darf max. 1,60 m an der Giebelseite und 1,20 m an der Traufseite betragen.
6. Die Höhenlage der Wohngebäude ist im Zugangsbereich auf Oberkante Straße bezogen und wird nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes wird hierbei auf amtlich festgelegten Fixpunkt entsprechend NN bezogen.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen. Desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel- und 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 Glassteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf 1/7 der Dachfläche nicht überschreiten. Die Abdeckrahmen sind in Dachfarbe auszuführen.

11. Ausnahmsweise sind Quergiebel auf einer Hausseite zulässig. Der Quergiebel ist in Größe, Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
12. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
13. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 20 % länger als die Giebelseite sein.
14. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten; im Gebiet mit einer II D-Bebauung wird die Giebelbreite bis 11,50 m zugelassen.
15. Abgeschleppte Eck-Erker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck verlaufen.

§ 8

Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Beton- oder Steinsockel sind nicht gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchsten 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
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 ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

§ 9

Aufschüttungen 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 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 sowie Zu- 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 Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist, - siehe auch § 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 Gesamtgehölzmenge ausnahmslos im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z. B. Baumscheiben, durchgeführt werden. Auf die DIN 18920 (Schutzmaßnahmen für Vegetationsbestände) wird besonders hingewiesen.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze 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 pseudoplatanus (Bergahorn)
 - Fagus sylvatica (Buche)
 - Fraxinus exelsior (Esche)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Quercus robur (Eiche)
 - Tilia cordata (Winterlinde)
 - Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
 - Sorbus aucuparia (Eberesche)
 - b) Sträucher
 - Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
 - Cornus mas (Kornelkirsche)
 - Cornus sanguinea (Hartriegel)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Crateagus monogyna (Weißdorn)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Rubus idaeus (Himbeere)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus niger (Schwarzer Holunder)
Viburnum lantana (Gemeiner Schneeball)

5. Private Grünflächen

Der Mindeststammumfang bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Obstbäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden. Nadelgehölzhecken sind zur Ortsrandeingrünung untersagt. Sträucher müssen mindestens 2mal 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.

5.1 Private Grünflächen "A - Zur Gestaltung des Ortsrandes"

In den privaten Grünflächen zur Gestaltung des Ortsrandes sind dreihellige Strauchpflanzungen zu entwickeln, die gemäß den Darstellungen des Bebauungsplans mit Großbäumen zu überstellen sind. Sofern im Plan nicht anderes vorgeschrieben, sind die zu verwendenden Pflanzenarten aus der unter § 11 Abs. 4 dieser Satzung genannten Artenliste auszuwählen.

5.2 Private Grünflächen "B - Zur Gestaltung des Straßenbildes mit Maßnahmen zum Immissionsschutz"

Entlang der Tiroler Straße sind heckenartige Eingrünungen unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze mit einer Mindestbreite von 1,00 m anzulegen. Diese Hecke darf nur durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die Ein- und Ausfahrten dürfen maximal 4,50 m pro Grundstück breit sein. Für die Eingrünung sind ausnahmslos folgende Pflanzen zu verwenden:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Ligustrum vulgare atrovirens (Immergrüner Liguster)

6. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren.
7. Um die Kompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.
8. Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. diese so zu führen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
9. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan - mindestens im Maßstab 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Textfestsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 12
Oberflächenwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugenweniger als 2,5 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.


§ 13
Immissionsschutz

1. Zum Schutze der Wohnbevölkerung gegenüber dem Verkehrslärm werden entlang der B 309 - Tiroler Straße - Maßnahmen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt:
 - a) Bei Wohnungen, die bis zu einer Entfernung von 25 m von der Fahrbahnmitte der B 309 errichtet werden, sind die Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 gemäß der VDI-Richtlinie 7219 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszurüsten. Es ist eine fensterunabhängige Lüftung der Räume, z. B. durch integrierte Lüftungseinheiten, sicherzustellen.
 - b) Bei Wohnungen, die bis zu einer Entfernung von 50 m von der Fahrbahnmitte der B 309 errichtet werden, sind die Ruheräume und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite des Gebäudes zu legen.
4. Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend.


§ 14
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, den 15. April 1994


Berndtold, 1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid
vom 08. 04. 94
Landratsamt Ostallgäu

I. A.

Metrick
Regierungsamtmann

