

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 Bau-nutzungsverordnung (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-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Frei-staat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgenden Bebauungsplan Nr. 2 für das Gebiet "Auf der Breite" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landrats-amtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vor-schriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 27.11.1991.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 1 (Betriebe des Beherbergungs-gewerbes), Ziffer 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltungen) werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO.

Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 (ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teil-e des Gebietes zugelassen werden) wird nicht Bestandteil des Bebauungspla-nes.

2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäu-de auf höchstens zwei Wohnungen beschränkt. Bei Doppelhäusern sind je Haus-hälfte nur eine Wohnung zulässig.

3. Für den Geltungsbereich wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begrün-dung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigen-tumsgesetzes - WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. In der Planzeichnung sind die jeweiligen Höchstgrenzen der Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ) und Vollgeschoßzahlen festgesetzt.
2. Bei der Berechnung der GRZ kann gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Überschreitung (bis maximal 50 %) zugelassen werden, soweit der Anteil der versiegelten Flächen auf das allernotwendigste Maß beschränkt wird. Pflaster mit weniger als 3 cm Humusfugenbreite gelten als Bodenversiegelung. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche müssen in jedem Fall von jeglicher Beeinträchtigung der Bodenfunktion freigehalten werden.
3. Der Ausbau von Dachräumen in Nicht-Vollgeschoßen wird gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschoßfläche angerechnet.

§ 4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Gewerbliche Hallenbauten können ausnahmsweise im Mischgebiet länger als 50 m geplant werden.
2. Im Geltungsbereich sind Flächen ausgewiesen, auf denen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

§ 5

Größe der Baugrundstücke

Grundstücke mit Einzelhäusern müssen mindestens 500 m² groß sein.
Grundstücke für Doppelhaushälften müssen mindestens 350 m² groß sein.

§ 6

Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
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. Die Zu- und Ausfahrten von Garagen dürfen keine höhere Rampenneigung als 10 % aufweisen.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden (durchlaufender First, gleiche Materialien für Dachdeckung und Außenwände, Tore usw., gleiche Dachneigung).

7. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Einfahrts- und Zugangsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Pro Wohneinheit sind im Eingabeplan mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen (Freiflächengestaltungsplan).

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit $\pm 2^\circ$ Toleranz zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bei Gebäuden mit zweitem Vollgeschoß im Dach (ID) bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Bei Gebäuden mit zwei normalen Vollgeschoßen (II) darf der Kniestock höchstens 0,30 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 Flucht der Außenwand.
5. Bei Wohngebäuden darf die Wandhöhe an keiner Stelle der Traufseite mehr als 6,00 m, bei gewerblichen Gebäuden an keiner Stelle mehr als 6,50 m betragen. Das Maß der Wandhöhe bezieht sich auf die Flucht der Außenwand, gemessen von Oberkante natürlichem gewachsenem oder festgesetztem Gelände bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhls.
6. Dachüberstand:
Der Dachüberstand soll grundsätzlich mit steigender Traufhöhe zunehmen bzw. bei weniger Höhe geringer bemessen werden.
Bei Wandhöhen unter 4,50 m bis maximal 1,30 m an Giebelseite, 1,00 m an Traufseite.
Bei Wandhöhen über 4,50 m bis maximal 1,50 m an Giebelseite, 1,30 m an Traufseite.
Über bis zum Boden abgestrebten Balkonen ist der Dachüberstand am Giebel bis 2,00 m und an der Traufseite bis 1,60 m zulässig.
7. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und zusammen mit der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes sollte dabei möglichst nicht mehr als 0,30 m über dem Niveau der davorliegenden Straße liegen. Begründete Abweichungen im Hangbereich sind möglich.
8. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem oder erdfarbenem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Außerdem sind Holzverkleidungen des Gebäudes bzw. des Obergeschoßes in senkrechter Leistenschalung sowie Gebäude in Massivholzbauweise zulässig. Farblich abgesetzte Sockel an Gebäuden sind nicht erlaubt.

9. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
10. Giebel Fenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
11. 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 ein Siebentel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Abdeckrahmen sind in der Dachfarbe zu streichen.
12. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
13. Die Giebelbreite der Hauptgebäude darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 10,50 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet. Im Mischgebiet (MI) und Dorfgebiet (MD) sind für Wohngebäude als Ausnahme auch Giebelbreiten bis 16,00 m zulässig, soweit die Gebäude mit Wirtschaftsgebäuden zusammengebaut und diesen massenmäßig und gestalterisch untergeordnet sind.
14. Eckerker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck verlaufen.

§ 8

Einfriedungen, Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
Holzzäune aus senkrechten Latten mit Holzpfeosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfeosten durchlaufen. Mauern und Sockel sind nicht gestattet.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Garagenzu- und -ausfahrten, Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Mauern, Zäunen, Sockeln, Hecken und dgl. freizuhalten. Die Gestaltung dieser Vorbereiche soll dörflich sein.
4. Abfallbehälter und ähnliche Gegenstände sind im Gebäudekomplex unterzubringen. Der Standort ist im jeweiligen Bauantrag in ausreichender Größe nachzuweisen.

5. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Sie sind zur Erschließungsstraße hin auszurichten. Auffallende Farben, senkrechte Fahnen- und Kletterschriften, blinkende und bewegliche Werbeanlagen sowie Fahnen und Fahnenmasten zu Werbezwecken sind unzulässig. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden zu Werbezwecken ist nicht gestattet.

§ 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.

§ 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. Im Annäherungssichtbereich, 10 m vom Fahrbahnrand gemessen, sind einzelne hochstämmige Bäume zulässig, soweit sie in der Planzeichnung eingetragen sind.

§ 11

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das absolut Notwendige zu begrenzen.
2. Bei Bepflanzungen sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich sind bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden und wie im Bebauungsplan dargestellt, zu gestalten. Dabei ist eine Auswahl aus nachfolgenden Gehölzen zu treffen:

Fagus sylvatica - Rotbuche
Quercus robur - Stieleiche
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fraxinus exelsior - Esche
Sorbus aucuparia - Eberesche
Salix caprea - Salweide
Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Traubenkirsche
Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus glutinosa - Erle
Tilia platyphyllos - Sommerlinde
Crataegus monogyna - Weißdorn
Corylus avellana - Hasel
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Enonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Viburnum lantana - Schneeball

Private und öffentliche Grünflächen, die zur Eingrünung des Ortsrandes oder zur Gestaltung des Straßenbildes dienen, müssen so ausgebildet sein, daß sich auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ein geschlossener Grüngürtel entwickeln kann. Dies gilt insbesondere für die nord- bzw. nordwestseitige Eingrünung des Plangebietes. Hier ist aufgrund der landschafts- und ortsbildgestalterischen Belange auf eine besonders intensive Eingrünung mit heimischen Laubsträuchern und Großgehölzen zu achten.

Die festgesetzten Bäume müssen mit heimischen Laubsträuchern (Pflanzabstand 1 x 1 m, mind. 2reihig) unterpflanzt sein. Sämtliche Pflanzungen sind von den Grundstückseigentümern bzw. der Gemeinde im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

3. Die Bäume an der Bundesstraße (B 310) sind aus den Arten Linde, Bergahorn und Esche auszuwählen.
4. Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m, Nadelbäume müssen eine Mindesthöhe von 2,00 m aufweisen. Der Anteil der Nadelgehölze darf höchstens 10 % betragen. Nadelgehölze sind nur in den rückliegenden Gartenbereichen zulässig.
5. Je Grundstück ist ein Hausbaum im Zugangsbereich zu pflanzen (Laubbaum, Mindestumfang 0,20 m).
6. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
7. Kompostanlagen, Gartenbeete, Lagerplätze und dgl. sowie Flächen mit Düngemittel- bzw. Pestizideinsatz müssen einen Abstand zum öffentlichen Ortsrandgürtel von mindestens 1,00 m einhalten.
8. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der Maßstab soll mindestens 1 : 200 betragen.
9. Die Gemeinde wünscht, daß zur Gartenkompostierung geeignete Abfälle auf dem jeweiligen Grundstück durch geordnete Kompostierung verwertet werden. Deshalb ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Platz nachzuweisen.
10. 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.

§ 12
Oberflächenwasser

1. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendigste Maß zu beschränken. Bei gewerblichen Betriebszufahrten ist die Breite der Bodenversiegelung auf höchstens 6,00 m begrenzt. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sind. Pro Betrieb sind höchstens zwei Zufahrten erlaubt.

§ 13
Immissionsschutz

1. Alle Wohnungen, die weniger als 100 m von der Bundesstraße (B 310) entfernt liegen, müssen in Massivbauweise (HLZ-Mauerwerk o. ä.) erstellt werden. Beim Ausbau von Dachgeschoßen ist auf ausreichenden Lärmschutz zu achten.
2. Alle Wohnungen, die weniger als 50 m von der Bundesstraße (B 310) entfernt liegen, müssen ihre Kinderzimmer und Schlafräume auf die von der Straßenseite abgewandten Seiten orientieren.

§ 14
Inkrafttreten

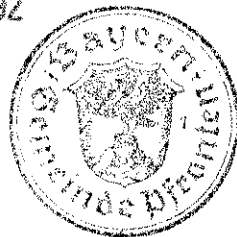
Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, den 20. JANUAR 1992

Gemeinde Pfronten

Berktoold

Berktoold, 1. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid
vom 21.1.92
Landratsamt Ostallgäu



[Signature]
Peter
Landratsamt