

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den derzeit gültigen Fassungen folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 18.6.84 u. 23.4.85 Nr. 50A-610-712 genehmigten Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet "Am Römerweg" als

S A T Z U N G

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet "Am Römerweg" gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 23.02.1984, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) festgesetzt als:
"Allgemeines Wohngebiet" (WA, § 4 BauNVO),
"Dorfgebiet" (MD, § 5 BauNVO),
"Mischgebiet" (MI, § 6 BauNVO) und
"Gewerbegebiet" (GE, § 8 BauNVO).
2. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
3. Im Dorfgebiet sind Ausnahmen von den festgesetzten Baugrenzen und den zulässigen Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen für Gebäude, die dem landwirtschaftlichen Betrieb dienen, zugelassen.
4. Die Mischgebiete werden nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO gegliedert in:
 - 4.1 Mischgebiet (MI) mit zulässiger Nutzung nach § 6 Abs. 2 BauNVO
 - 4.2 Mischgebiet (MI-W) mit eingeschränkter gewerblicher Nutzung. Zulässig sind:
Wohngebäude,
Geschäfts- und Bürogebäude,
Einzelhandelsbetriebe,
Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
nicht störende Handwerksbetriebe,
sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

- 4.3 Mischgebiete (MI-G) mit eingeschränkter Wohnnutzung. Zulässig sind:
Geschäfts- und Bürogebäude
Einzelhandelsbetriebe
Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe,
Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale,
gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die o.g. Nutzungen sind nur zugehörige Wohnungen zugelassen.

5. In allen Mischgebieten sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
6. Gewerbegebiete werden nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO gegliedert in
- 6.1 Gewerbegebiete (GE) mit zulässiger Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauNVO und zulässigen Planungsrichtpegeln von 65/50 dB(A)
- 6.2 Gewerbegebiete (GE-M) mit zulässiger Nutzung nach § 8 Abs. 2 BauNVO und eingeschränkten zulässigen Planungsrichtpegeln von 60/45 dB(A).
7. Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zugelassen:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

§ 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, sofern sie nicht als Geschößzahlen in Teilen des Bebauungsplangebietes zwingend festgesetzt sind.
3. Betriebsgebäude in Mischgebieten und in Gewerbegebieten gelten als eingeschossig bis zu einer Geschößhöhe von 3,50 m, als zweigeschossig bis zu einer Geschößhöhe von 6,50 m. Sofern keine Decke eingezogen wird, ist die Geschößhöhe durch den Schnittpunkt der Unterkante der Sparren mit der Innenkante der Umfassungsmauer festgelegt.
4. Die Bestimmungen des § 3 Abs. 3 gelten nicht für einen besonders gekennzeichneten Innenbereich des Gewerbegebietes mit zulässiger Gebäudehöhe bis 12,0 m.

§ 4

Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise. Im Mischgebiet ohne Einschränkung der Nutzung (MI), im Mischgebiet mit Einschränkung der Wohnnutzung (MI-G) und im Gewerbegebiet (GE) sind die Bestimmungen der offenen Bauweise gem. § 22 BauNVO gültig mit der Ergänzung, daß auch Gebäude und Gebäudegruppen mit mehr als 50 m Länge zulässig sind.

In Teilen des Baugebiets sind nur Einzelhäuser, in anderen Teilen nur Einzel- und Doppelhäuser, auf einer Fläche nur Hausgruppen zugelassen.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

1. Baugrundstücke müssen mindestens 600 qm groß sein, mit Ausnahme von
2. Baugrundstücke von Doppelhäusern und Randhäusern von Reihenhausgruppen mit mindestens 300 qm Fläche und
3. Baugrundstücke von Mittelhäusern von Reihenhausgruppen mit mindestens 180 qm Fläche.

§ 6
Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Grenzanbau von Garagen gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO ist nicht zugelassen, die Abstandsfläche muß mindestens 3,0 m tief sein. Ausgenommen sind Garagen, die in der Bebauungsplanzeichnung als Grenzbauten eingetragen sind.
3. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
4. Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig. Ausnahmen können für Tiefgaragen als Sammelgaragen zugelassen werden.
5. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
6. Für Nebengebäude gelten die gleichen Vorschriften wie für Garagen.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen sind entsprechend der Bebauungsplanzeichnung jeweils in Teilbereichen nur zugelassen:
 - a) Satteldächer mit einer Dachneigung von 21° mit $\pm 3^\circ$ Toleranz.
 - b) Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 10°.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen. Flachdächer sind mit dunkelgrauem Kies zu bekiesen.
4. Sog. "Kniestöcke" sind bei eingeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,75 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden bis zu einer Höhe von 0,50 m zugelassen. Garagen, Nebengebäude und Betriebsgebäude dürfen nur einen höchstens 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Der zulässige Dachüberstand beträgt bei Satteldächern 0,60 bis 1,20 m.

6. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen. Ausnahmen können im Mischgebiet (MI), im Mischgebiet mit vorwiegend gewerblicher Nutzung (MI-G) und im Gewerbegebiet (GE) bei Bauten mit Rampen zugelassen werden.
7. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig: Verputzte Außenwände mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Alle Arten von Wandverkleidungen, außer Holzverkleidungen, sind nicht gestattet. Ausnahmen können bei Betriebsgebäuden zugelassen werden, die Verkleidungen müssen dann dauerhaft dunkelbraun eingefärbt sein.
8. Bei Wohngebäuden ist die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern nicht zugelassen.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Abstand von mindestens 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 qm eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Traufhöhe von Gebäuden mit Satteldach darf bei einem zulässigen Geschoß 3,50 m, bei zwei Geschossen 6,50 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdächern gelten dieselben Maße für die Oberkante der Obergeschoßdecke.

In besonders gekennzeichneten Innenbereichen des Gewerbegebietes beträgt die höchstzulässige Gebäudehöhe 12,00 m.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und zu unbebauten Grundstücken sind nur zulässig:
 - 1.1 Holzlattenzäune aus senkrechten oder gekreuzten halbrunden Latten mit Rundholzpfeilern, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind erlaubt. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfeilern müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfeilern durchlaufen.
 - 1.2 Bretterzäune aus drei waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16 x 4 cm, sonst wie unter 1.1 beschrieben.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer den in Abs. 1 beschriebenen Ausführungen auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfeilern zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Terrain hoch sein.
3. Als Pfeiler für Gartentüren und -tore werden Mauerpfeiler in gleicher Höhe wie die Einfriedung bis zu einer Höchstbreite von 1,0 m gestattet.

4. Ausnahmen von den Vorschriften des § 8 Ziff. 1 bis 3 sind im Gewerbegebiet in begründeten Fällen, insbesondere aus Gründen des Immissions-schutzes, zulässig, wenn sich die Einfriedung in das Orts- und Straßenbild einfügt, die Gemeinde und die Baugenehmigungsbehörde zustimmt. Sie dürfen nicht über 3,00 m hoch sein und müssen beidseitig dicht bepflanzt werden.

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Ausführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, damit die natürliche Geländeoberfläche weitmöglichst erhalten bleibt.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zur teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10

Sichtdreiecke

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

§ 11

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische und den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume sind während der Bauzeit zu schützen, desgleichen müssen alle erforderlichen Pflegemaßnahmen, z.B. bei Baumscheiben, durchgeführt werden.
4. Gemäß der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Spitzahorn (*Acer platanoides*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Eiche (*Quercus robur*),
Sommerlinde (*Tilia cordata*),
Winterlinde (*Tilia platiphyllos*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge),
Lärche (*Larix europaea*),
Wilde Kirsche (*Prunus avium*),
Bergkiefer (*Pinus montana*).
Der Mindeststammdurchmesser beträgt bei Laubbäumen mit Ausnahme der Obstbäume 0,14 - 0,16 m, Nadelgehölze müssen eine Mindesthöhe von 2,0 m aufweisen.

5. Auf jedem Baugrundstück sind bis zu 1.000 qm Größe mindestens 2 Laubbäume, für jede weiteren 1.000 qm weitere 2 Laubbäume zu pflanzen.
6. Vorgeschrieben wird für sämtliche Baugrundstücke im Gewerbegebiet und in Mischgebieten die Vorlage von Bepflanzungsplänen als Beipläne zu den Baugesuchen. Sie bedürfen der Genehmigung durch das Landratsamt.

§ 12
Umweltschutz

1. Die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) der Wohnungen, die weniger als 40 m von der Tiroler Straße (B 309) entfernt sind, dürfen nicht zur Straße hin orientiert werden.
2. Ruheräume von Wohnungen im Umkreis von weniger als 40 m vom Parkplatz der Fl.Nr. 33 (Gaststätte) entfernt, sind auf die von der Schallquelle nicht direkt betroffenen Seiten der Gebäude anzuordnen.
3. Der Parkplatz der Firma Maho ist so anzuordnen oder abzuschirmen, daß die zulässigen Richtwerte der Vornorm DIN 18005 für die jeweiligen Gebiete eingehalten werden können.
4. Bei Betriebserweiterungen der Firma MAHO sind die neuen Anlagen so anzuordnen, daß die vom gesamten Betrieb verursachten Lärmimmissionen die Richtwerte der Vornorm DIN 18005 für die jeweiligen Gebiete einhalten.
5. In den mit GE-M bezeichneten Gebieten gelten die Planungsrichtpegel der Vornorm DIN 18005 tagsüber/nachts 60/45 dB(A).

§ 13
Stromversorgung

Bauliche Anlagen im Schutzstreifen von Hochspannungsleitungen bedürfen der Zustimmung des Elektrizitätsversorgungsunternehmens, das auch die Bedingungen für eine solche Bebauung festlegt.

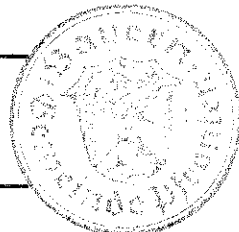
§ 14
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung gem. § 12 BBauG rechtsverbindlich.

Pfronten, den 26.07.1984



Berktold, 1. Bürgermeister



Geändert gemäß Genehmigungsbescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 18.06.1984, Az.: 501-610-7/2 und Änderungsbescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 23.04.1985, Az.: 501-610-7/2.

Pfronten, den 01.08.1985



Berktold, 1. Bürgermeister

