

SATZUNG
der Gemeinde Pfronten
für die 1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplan Nr. 22 „Pfronten - Ösch / Hauswang II“
mit integriertem Grünordnungsplan
Vom _____

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. 07. 2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2005 (GVBl. S. 274) erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Pfronten – Ösch / Hauswang II“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 183, 184, 184/1, 202/2, 202/3 (Schwarzwandweg), 203/1, 203/2, 207, 207/1, 209/1, 211, 212, 212/1, 2134, 214/1, 215/1, 215/2, 215/3, 219, 220, 224/1, 224/2, 224/3, 224/4, 224/5, 224/6, 232/1, 233 und 234 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nrn.: 202/1, 223, 224, 232, 244/6 (Oberer Hauswang), 254/1, 1475/3 und 1475/4 der Gemarkung Steinachpfronten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Pfronten – Ösch / Hauswang II“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und den textlichen Festsetzungen vom 30.01.2006. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung und ein Umweltbericht in der Fassung vom 30.01.2006 beigelegt.

§ 3
In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Pfronten – Ösch / Hauswang II“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten für den Geltungsbereich der 1. Änderung der zeichnerische Teil und die Satzungsfestsetzungen des am 04.07.1980 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 22 „Hauswang 2“ außer Kraft.

Gemeinde Pfronten, _____
GEMEINDE PFRONTEN

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

für den Bebauungsplan Nr. 22 „Pfronten – Ösch / Hauswang II“

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. 08 2003 (GVBl. S. 497).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung Na vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2005 (GVBl. S. 274)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Die gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 – 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
 - 2.2 Für die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§ 17 und 19 der Baunutzungsverordnung.
3. *Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)*
 - 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - 3.2 In den einzelnen Gebieten sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen gemäß Planeintrag zulässig.
4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
 - 4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten.
 - 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und eingehauste Tiefgaragenzufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind in allen Gebieten auch innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig.
 - 4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 4.4 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.
5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
 - 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraße einschließlich Gehwegen in befestigter Ausführung.
 - 5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Straße unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.
6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*
 - 6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Für bestehende Freileitungen gilt der Bestandsschutz.
 - 6.2 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Das auf den Stellplätzen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Dies kann über die Erstellung einer wassergebundenen Oberfläche (z.B. wassergebundene Decke, sickerfähig verlegtes Pflaster) oder die Ableitung des anfallenden Niederschlagswasser in eine Versickerungsanlage (z.B. Sickermulde, Sickerrigolle) erfolgen.

Das restliche Oberflächenwasser (z.B. von den Dachflächen) ist, wenn möglich, ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern.

Oberflächenwasser aus Straßen ist breitflächig zu versickern.

8. *Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

8.1 Zur Durchgrünung des Baugebietes sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

8.2 Für die Maßnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1. Bäume

Die Pflanzqualität soll mindestens sein: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, 3x verpflanzt. Es können folgende Laubbaumarten verwendet werden:

Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Fraxinus excelsior (Esche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Fagus sylvatica (Buche)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Bei der Verwendung von Obstbäumen wird die Wahl folgender Sorten empfohlen:

1. Birnensorten:

Schwäbische Wasserbirnen, Länkelesbirnen und sonstige Most- und Lokalsorten
Ulmer Butterbirne, Gute Graue, Neue Poiteau, Gräfin von Paris

2. Apfelsorten

Schmelzling, Mautzenapfel, Transparent, Weißer Klarapfel, Transparent von Croncels, Deans Codlin. Großherzog Friedrich von Baden, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Grahams Jubiläumsapfel, Winterrambour, Schöner von Nordhausen, Riesenboiken, Schöner von Wiltshire, Schöner von Boskoop, Weißer Wintertaffetapfel, Spätblühender Taffetapfel, Bachapfel oder Pfahlinger, Lohrer Rambour, Rheinischer Bohnapfel, Antonovka

8.2.2 Sträucher

Sträucher, verpflanzt, mind. 100 bis 150 cm, ohne Ballen:

Liguster (Ligustrum vulgare)

Haselnuß (Corylus avellana)

Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

Hartriegel (Cornus sanguinea)

Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)

Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

Hunds-Rose (Rosa canina)

Sal-Weide (Salix caprea)

8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

9. *Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Die von der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke meist kurzfristig ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

10. *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Für die durch die Bauflächen stattfindenden Eingriffe in die Natur und Landschaft entsteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 516 m². Diese Fläche wird vom Ökokonto der Gemeinde Pfronten abgebucht. Es handelt sich hierbei um das Grundstück Fl.-Nr. 1643 (Gemarkung Steinachpfronten) auf dem Entbuschungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. *Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen*

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Gebiet	Zahl der Vollgeschosse	Dachart / Dachneigung	Kniestockhöhe
WA	Max. II Vollgeschoss im DG (I + D)	Satteldach 24° +/- 2°	0,30m 1,60 m

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

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.

1.5 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.

1.6 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen.

1.7 Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten“ gemäß Anlage.

2. *Einfriedungen*

Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Brettern oder Latten mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Sockel sind unzulässig.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch weiche Geländeverziefungen auszugleichen.

Abgrabungen zur Belichtung der Kellergeschosse sind nicht zulässig.

4. *Bestehende Gebäude*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

5. *Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen sind in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.

6. *Abstandsflächen*

Für das Bebauungsplangebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

D Hinweise

1. Grundwasser

Da bei Überschwemmungen oder Hochwasser im Bereich der Vils, mit einem erhöhtem Grundwasserspiegel zu rechnen ist, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen. Im übrigen gilt die Satzung des Landkreises Ostallgäu.

3. Bodenbeschaffenheit

Von einer Bebaubarkeit des Plangebietes kann ausgegangen werden. Den Bauherrn wird dennoch empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers vorzunehmen.

E **Verfahrensablauf**

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 30.06.2005. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 09.07.2005 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 20.10.2005 um 20.00 Uhr im Haus des Gastes durch eine öffentliche Informationsveranstaltung stattgefunden. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.10.2005 und Termin zum 17.11.2005 frühzeitig beteiligt.

3. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 24.11.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht und der Begründung jeweils in der Fassung vom 24.11.2005 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 16.12.2005 bis 17.01.2006 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.12.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen, dem Umweltbericht und der Begründung jeweils in der Fassung vom 30.01.2006 wurde in der Gemeinderatssitzung am 30.01.2006 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Pfronten – Ösch / Hauswang II“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit den textlichen Festsetzungen, dem Umweltbericht und der Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

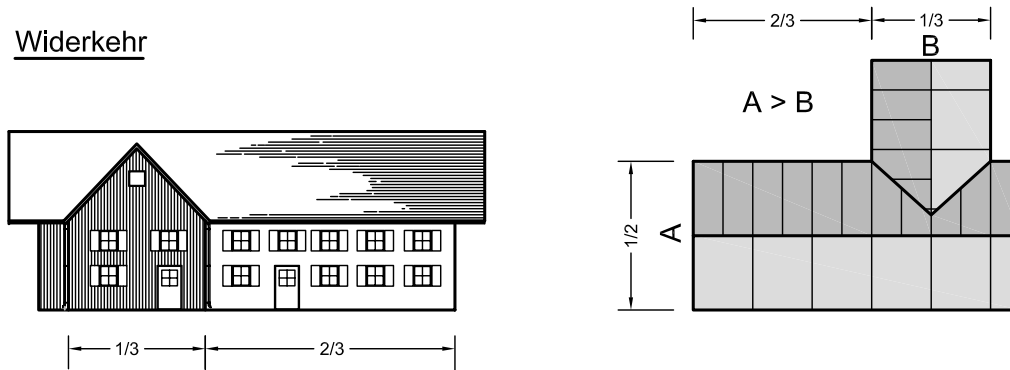
Gemeinde Pfronten

Anlage

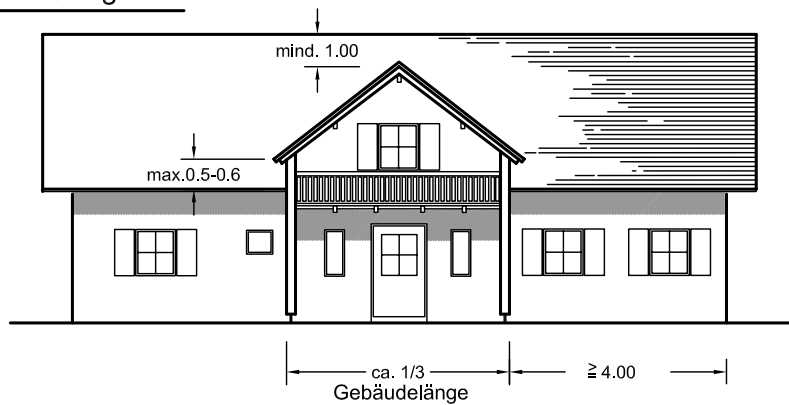
1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes
Nr. 22 mit integriertem Grünordnungsplan

"Pfronten-Ösch/Hauswang II"

Widerkehr



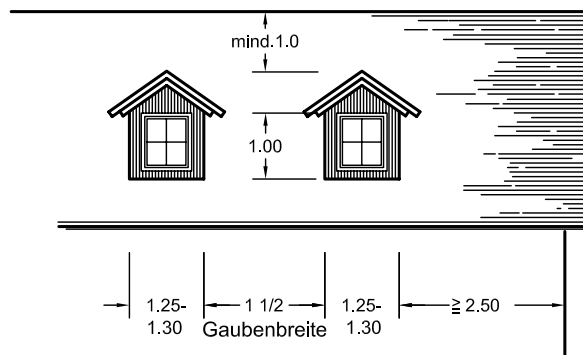
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

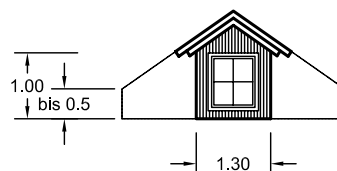
Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$



Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden

Kreisplanungsstelle des
Landkreises Ostallgäu