

Gemeinde Pfronten
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Pfronten erläßt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i.d.F. der Bek. vom 18. August 1976 (BGBl I S. 2256), des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 01. Oktober 1974 (GVBl S. 513) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 25. Januar 1952 (BayBS I S. 461) in der derzeit gültigen Fassung folgenden, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu, Marktoberdorf, vom 27.06.1980 Nr. V-6M-712 genehmigten Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet "Hauswang 2" als

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 - Ortsplanung ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.02.1980.
25.03.1980

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. der Baunutzungsverordnung (BaunVO) i.d.F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763) festgesetzt als:
Allgemeines Wohngebiet (WA § 4 BaunVO)
2. Die Abgrenzungen der Flächen unterschiedlicher Nutzung sind in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.
3. Im "Allgemeinen Wohngebiet" werden die Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen, sowie für sportliche Zwecke, Ziffer 4: Gartenbaubetriebe, Ziffer 5: Tankstellen und Ziffer 6: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör von Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben nicht Bestandteil der Satzung.
4. Im "Allgemeinen Wohngebiet" sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zugelassen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstwerte.

...

§ 4
Bauweise

1. In Teilen des Bebauungsplangebietes gilt die offene Bauweise. Hier sind nur Einzelhäuser zulässig.
2. In einem Teilbereich wird die "Besondere Bauweise" festgesetzt. Hier dürfen Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand sowie Reihenhäuser mit und ohne seitlichem Grenzabstand, mit einer Länge von höchstens 25 m errichtet werden.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

1. Baugrundstücke müssen mindestens 600 qm groß sein.
2. Für Grundstücke von Reihenhäusern wird die Mindestgröße von 150 qm festgesetzt.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Der Grenzanbau von Garagen gem. Art. 7 Abs. 5 BayBO ist nicht zugelassen. die Abstandsfläche muß mindestens 3,0 m tief sein. Ausgenommen sind die durch Baulinie festgesetzte Grenzanbauten von Garagen und die in der Bebauungsplanzeichnung an den Grundstücken eingetragenen Garagen.
3. Vor der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
4. Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.
5. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
6. Für Nebengebäude gelten die gleichen Vorschriften wie für Garagen.
7. Bei beidseitigem vorgeschriebenen Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. In die Bebauungsplanzeichnung sind die zulässigen Dachneigungen eingetragen, sie gelten für alle Gebäude mit einer Toleranz von $\pm 2^\circ$.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die vorgeschriebene Hauptfirstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter oder rotbrauner Farbe zu erfolgen.
4. Die höchstzulässige Traufhöhe trägt bei eingeschossigen Wohngebäuden 3,0 m, bei zweigeschossigen Wohngebäuden 6,0 m, bei Garagen und Nebengebäuden 2,50 m.
5. Sogenannte 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 und Nebengebäude 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. Ausnahmen sind in Bauflächen mit der Geschözzahlfestsetzung II möglich, wenn nur Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß errichtet werden. Das Gebäude muß sich in das Orts- und Straßenbild einfügen.

6. Der Dachüberstand beträgt an den Giebel- und Traufseiten 0,60 m - 1,40 m.
7. Dachausbauten wie Gaupen sind ebenfalls wie negative Dacheinschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m eingebaut werden.
8. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände liegen.
9. Bei der Außengestaltung sind ohne besondere Genehmigung nur zulässig: Verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Sämtliche Arten von Wandverkleidungen, außer Holzverkleidungen, sind nicht gestattet.
10. Ohne besondere Genehmigung ist die Verwendung von Glasbausteinen, Profilgläsern, Fenstern und Türen aus Leichtmetall und von Bauteilen aus Kunststoffen nicht zugelassen.
11. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
12. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.

§ 8

Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
 - 1.1 Holzlattenzäune aus senkrechten oder gekreuzten halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, 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 Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.
 - 1.2 Bretterzäune aus 3 waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4 cm, sonst wie unter Absatz 1.1 beschrieben.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind außerdem in Abs. 1 beschriebenen Ausführungen auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinktem Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Als Pfeiler für Gartentüren und Tore werden Mauerpfeiler in gleichen Höhen wie die Einfriedungen bis zu einer Höchstbreite von 1,00 m gestattet.

§ 9

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaße 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 der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerung, Stigelungen usw. in einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen und Garagenvorplätze 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 oder den einheimischen Arten ähnliche Bäume und Sträucher 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. Baumschneiden durchgeführt werden.
4. Gemäß der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:
Bergahorn (*acer pseudoplatanus*)
Birke (*betula verrucosa*)
Vogelbeere (*sorbus aucuparia*)
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)
Bergkiefer (*pinus montana*)
Lärche (*larix europaea*)
Wilde Kirsche (*punus avium*)
Traubenkirsche (*prunus cadus*)
5. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandgestaltung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege.

§ 12
Umweltschutz

1. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind bis zu einer Entfernung von mindestens 65 m von der Mitte der "Achtalstraße" nicht nach den der Straße zugewandten Gebäudeseiten bzw. Gebäudeseite zu orientieren; in dem Bereich bis zu 20 m von der Straßenmitte sind die Ruheräume auf der der Straße entgegengesetzt liegenden Seite anzuordnen.
2. Für das östliche Haus auf Fl.Nr. 234 sind geeignete Schallschutzmaßnahmen, z.B. Schallschutzfenster vorzusehen.

§ 13
Inkrafttreten

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

Pfronten, den 30. April 1980
Gemeinde Pfronten

L
Berkbold

Berkbold
(1. Bürgermeister)

