

GEMEINDE PFRONTEN  
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) i. d. F. der Bek. vom 18.08.1976 (BGBl I S. 2256), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (GVBl S. 419, ber. S. 1032) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 18.03.86 Nr. 501-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 23 für das Gebiet "Röfleuten-Skigebiet" 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 05.03.1985.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als

1. "Allgemeines Wohngebiet" i. S. des § 4 der BauNVO.
2. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO: Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ziff. 4: Gartenbaubetriebe, Ziff. 5: Tankstellen, Ziff. 6: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

§ 4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

§ 5  
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mind. 500 m<sup>2</sup> groß sein.

§ 6  
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.

§ 7  
Gestaltung der Gebäude

1. Für alle Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit ± 2° Toleranz zulässig.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter oder rotbrauner Farbe zu erfolgen.
4. Sogenannte Kniestöcke sind bei Wohngebäuden mit der Geschößzahl I bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Bei Wohnhäusern mit der Geschößzahl II darf der Kniestock maximal 0,50 m hoch sein. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 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 Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 0,60 - 1,50 m.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:  
Verputzte Außenwände mit weißem Anstrich, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen, Profilgläsern, Fenstern und Türen aus Leichtmetall und von Bauteilen aus Kunststoffen 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 nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m<sup>2</sup> eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude ist mind. 10 % länger als die Giebelseite einzuplanen.

§ 8  
Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig:
  - 1.1 Holzzäune 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 gestattet. 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 mit 3 waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4 cm, sonst wie unter Ziff. 1.1 beschrieben.
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 höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung zugelassen.

§ 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 Keilergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10  
Sichtdreiecke

Die in die 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, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11  
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Für Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.

3. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. 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 (*prunus avium*)  
Traubenkirsche (*prunus padus*)

5. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandgestaltung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren nach Vorschlag des Kreisfachberaters für Gartenbau und Landschaftspflege.

§ 12  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Pfronten, 14. April 1986  
GEMEINDE PFRONTEN

  
Berkold, 1. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid  
vom 18.03.86  
Landratsamt Ostallgäu



  
Köhn  
Bdg. Amtmann