

GEMEINDE PFRONTEN  
Landkreis Ostallgäu

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, Marktoberdorf, vom 10.01.1984 Nr. 502-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 24 für das Gebiet "Pfronten-Ried, Pfarr- und Jugendzentrum" als

S a t z u n g

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Landratsamt Ostallgäu, Sachgebiet 53 - Ortsplanung ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i.d.F vom 26.07.1982.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) festgesetzt als

- 1. Mischgebiet i.S. des § 6 BauNVO. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 wird nicht Bestandteil der Satzung
- 2. Gemeinbedarfsfläche für ein Pfarr- und Jugendzentrum
- 3. Gemeinbedarfsfläche für das Krankenhaus

§ 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.

§ 4

Bauweise

- 1. Für die Gemeinbedarfsfläche Pfarr- und Jugendzentrum gilt die geschlossene Bauweise.
- 2. Für die übrigen Gebiete sind die Bestimmungen über die offene Bauweise gültig. Ausnahmsweise können die Gebäude in den Erdgeschoßen mit eingeschößigen Bauteilen verbunden werden.

...

3. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, in der Gemeinbedarfsfläche "Pfarr- und Jugendzentrum" jedoch nur Hausgruppen.

#### § 5

##### Garagen und Nebengebäude

1. Garagen, Nebengebäude und Tiefgaragen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen, Nebengebäude und Tiefgaragen einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen und Nebengebäude müssen in Massivbauweise erstellt werden.
4. Grenzanbau von Garagen nach Art. 7 Abs. 5 BayBO ist nicht zulässig, die Abstandsfläche muß mind. 3,00 m tief sein.
5. Garagengeschosse von Tiefgaragen sind auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, auf die zulässige Grundfläche und auf die zulässige Geschosßfläche nicht anzurechnen.

#### § 6

##### Gestaltung der Gebäude

1. Für die Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit + 2° Toleranz zulässig. Für Tiefgaragen sind Flachdächer mit 0 - 5° Neigung zulässig.
2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung zu ersehen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen. Die Decken der Tiefgaragen sind zu begrünen, soweit nicht gepflasterte Freiflächen und Wege angeordnet werden.
4. Kniestöcke sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig, eingeschobige Gebäude dürfen darüber hinaus einen bis 1,25 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Umfassungsmauern.
5. Der Dachüberstand beträgt bei Satteldächern an der Giebel- und Traufseite 0,80 - 1,40 m.
6. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über fertigem Gelände bzw. über dem Gehsteig liegen.
7. Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:  
Verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Farbige Anstriche und farbige Gestaltungen von Teilen der Fassaden bedürfen der Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde. Alle Arten von Wandverkleidungen, außer Holzverkleidungen mit lasierendem Anstrich sind nicht gestattet.

8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gauben, Fahrstuhlhäuschen usw. sind ebenso wie negative Dachausschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m<sup>2</sup> je Fenster und zu einem Fensteranteil von 5 % an der entsprechenden Dachfläche eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 10 % länger als die Giebelseite geplant werden, Ausnahmen sind in der Gemeinbedarfsfläche "Pfarr- und Jugendzentrum" möglich.
12. Die Giebelseite der Hauptgebäude darf 13 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind in der Gemeinbedarfsfläche "Pfarr- und Jugendzentrum" zulässig.

#### § 7 Einfriedungen

Die Einfriedung der Baugrundstücke im Geltungsbereich ist unzulässig.

#### § 8 Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst 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.

#### § 9 Sichtdreiecke

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

§ 10  
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z.B. Baumscheiben durchgeführt werden.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
5. Vorgeschrieben wird für sämtliche Baugrundstücke die Vorlage eines Bepflanzungsplans als Beiplan zum Baugesuch. Er bedarf der Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde.
6. Die Bepflanzung der gemeindlichen Grünflächen erfolgt im Einvernehmen mit dem Kreisfachberater für Gartenbau und Landschaftspflege beim Landratsamt Ostallgäu.

§ 11  
Immissionsschutz

Wohnungen an der Allgäuer Straße (B 309) müssen so orientiert werden, daß die Schlaf- und Kinderzimmer nicht nach der Straße zu liegen.

§ 12  
Abstandsflächen

Soweit sich für die Gemeinbedarfsflächen geringere Abstandsflächen ergeben, als nach Art. 6 Abs. 3 und 4 BayBO, sind diese als Ausnahme zulässig. Desgleichen kann die Überschreitung der Baugrenzen in diesen Gebieten als Ausnahme zugelassen werden.

§ 13  
Antennenanlagen

Für den gesamten Geltungsbereich wird die Anlage nur einer Antenne als Gemeinschaftsantenne vorgeschrieben.

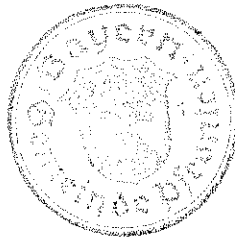
§ 14  
Inkrafttreten

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

Pfronten, den 11. Februar 1984

*Berkoldt*

Berkoldt, 1. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid  
vom 10. JAN. 1984 **RZ 502-610-7/1**  
Landrat Christoph

*Christoph*  
Kühnl  
Reg. Ammann