

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) folgende mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 15.04.86 Nr. 50-610-7/2 genehmigte Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 25 für das Gebiet "Scheiberweg" 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 10.03.1986.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO.

Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2: sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ziffer 4: Gartenbaubetriebe, Ziffer 5: Tankstellen und Ziffer 6: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 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.
3. Im Bereich der nur für Einzelhäuser zugelassenen Bauflächen dürfen Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben.

§ 4 Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. In Teilflächen des Geltungsbereichs sind nur Einzelhäuser, in den übrigen Flächen nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein, für Doppelhaushälften sind mindestens 300 m² erforderlich.

§ 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.
5. Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich zusammengebaut werden.
6. Zwischen den Einfahrten zusammengebauter Garagen muß ein Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 0,50 m angeordnet werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit +4° Toleranz zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit naturroten Tondachziegeln oder naturroten Betonsteinen zu erfolgen.
4. Bei Gebäuden mit der Geschözzahlfestsetzung II darf der Kniestock bis zu 1,50 m hoch ausgebildet werden, wenn das 2. Obergeschoß im Dachraum liegt. Anderenfalls ist nur ein bis zu 0,50 m hoher Kniestock zugelassen.
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 der Wohngebäude beträgt an der Giebel- und Traufseite 1,00 - 1,80 m.
Garagen und Nebengebäude dürfen 0,60 - 1,00 m Dachüberstand aufweisen.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzt. Die Oberkante der Kellerdecke darf dabei höchstens 0,30 m über fertiger Straßendecke liegen.

7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit weißem Anstrich zulässig, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Holzverkleidungen über die gesamte Höhe der Wetterseite sowie der Obergeschoße zulässig.
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 Gaupen sind ebenso wie negative Dachausschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m² je Fenster eingebaut werden.
11. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m nicht überschreiten.
12. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden. Für Doppelhäuser gilt die Gesamtlänge des Doppelhauses.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzzäune zulässig, 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.
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 Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10
Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 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. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von 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. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen durchgeführt werden.
4. 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:

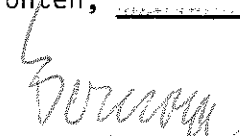
Bergahorn (*acer pseudoplatanus*)
Birke (*betula verrucosa*)
Linde (*tilia cordata*)
Fichte (*picea abies*)
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Der Mindeststammumfang beträgt bei Laubgehölzen 0,14 m; Nadelbäume müssen eine Mindesthöhe von 2,00 m aufweisen.

§ 12
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Pfronten, 24. April 1986


Berkold, 1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid
vom 15. 04. 86

Landratsamt Ostallgäu



I.A.

Kühni
Bgl. Amtmann