

SATZUNG
der Gemeinde Pfronten
für den Bebauungsplan Nr. 3 in Pfronten-Weißbach
für den Bereich „Auf der Geigerhalde“
vom _____

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), 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 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und 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. März 1999 (GVBl. S. 86) erläßt die Gemeinde Pfronten folgende genehmigungsfreie Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 3 in Pfronten-Weißbach für den Bereich „Auf der Geigerhalde“ setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest. Maßgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles M 1:1000 vom 20.12.2001. Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen früherer Vorschriften bzw. Festsetzungen der Gemeinde Pfronten werden aufgehoben.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Geigerhalde“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 25.10.2001. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 20.12.2001 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Geigerhalde“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Vorhaben, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt worden sind oder den zum Zeitpunkt ihrer Ausführung geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprechen haben, werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt. Gleichzeitig tritt der seit 3. Juli 1973 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet „Pfronten-Weißbach-Geigerhalde“ außer Kraft.

Pfronten, _____
GEMEINDE PFRONTEN

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Geigerhalde“ in Pfronten-Weißbach
(Entwurf vom 25.10.2001)

A Rechtsgrundlagen

- | | |
|---|---|
| 1. Baugesetzbuch | (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149, ber. BGBl. I 1998 S. 137). |
| 2. Baunutzungsverordnung | (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466). |
| 3. Planzeichenverordnung | (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58). |
| 4. Bayerische Bauordnung | (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997, (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439). |
| 5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern | (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86). |

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)*
 - 1.1 Reines Wohngebiet (WR, § 3 BauNVO)
Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 sind nicht zulässig.
 - 1.3 Sonstiges Sondergebiet (SO, § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung Einrichtungen für den Fremdenverkehr und gesundheitliche Vorsorge
2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 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 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Die Zahl der Wohnungen wird pro Gebäude im reinen und allgemeinen Wohngebiet auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Anstelle 1 Wohneinheit können auch maximal 2 Gästezimmer/Ferienwohnungen errichtet werden, soweit eine Vermietung an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.
3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*
- 3.1 Im reinen und allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig sind (Nutzungsschablone).
- 3.2 Für das Sondergebiet gilt die abweichende Bauweise, wonach die Baulänge nur durch die Baugrenze beschränkt ist und an der östlichen Giebelwand die Abstandsfläche verkürzt ist.
4. *Garagen/Stellplätze/Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)*
- 4.1 Es sind pro Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder der Umgrenzung nach Pt. 15.3 der Planzeichenverordnung errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren.
- 4.3 Gemeinschaftsgaragenanlagen sind auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.4 Im Sondergebiet ist die Anlage einer Tiefgarage einschl. der Abfahrten innerhalb der Baugrenzen bzw. der Umgrenzung nach Pt. 15.3 der Planzeichenverordnung zulässig.
- 4.5 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.6 Die Garagenvorfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.
- 4.7 Nebengebäude bis maximal 12 qm Grundfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unter Einhaltung der Bayerischen Bauordnung zulässig.
5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
- 5.1 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Erschließungsstraße, Gehweg und öffentliche Parkplatzflächen sind befestigt auszuführen.
- 5.2 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fußweg sind wassergebunden auszuführen.
- 5.3 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 Ziff. 12, 13 BauGB)

- 6.1 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.2 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. *Flächen für die Landwirtschaft* (§ 9 Abs. 1 Ziff. 18a BauGB)

Sämtliche landwirtschaftlichen Flächen sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu bewirtschaften.

8. *Private Grünflächen* (§ 9 Abs. 1 Ziff. 15 BauGB)

- 8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im zeichnerischen Teil dargestellten und festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung einzuhalten. Für die Bepflanzungsmaßnahmen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölzarten und Bäume zu verwenden.
Mit dem Baugesuchsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan bei der Gemeinde einzureichen, in dem die vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen und Pflanzarten dargestellt werden.
- 8.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Pro 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laub-/Obstbaum zu pflanzen.

9. *Schallschutzmaßnahmen* (§ 9 Abs. 1 Ziff. 24 BauGB)

- 9.1 Bei Gebäudesanierungen, die mit einem Eingriff in die Außenhautbauteile verbunden sind (z.B. Fensteraustausch) müssen die vom Verkehrslärm der B 310 betroffenen Außenhautelemente (bei ausgebautem Dachgeschoß auch Dachhaut) der Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) so ausgeführt werden, daß die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend den Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden.
In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind Schlafräume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so daß eine Lüftung auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmend bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.
- 9.2 Bei Neubauten in Bereichen von Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ist eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung vorzusehen. An den vom Lärm am stärksten betroffenen Gebäudeseiten sollten hier keine zum Lüften erforderlichen Fenster von Schlafräumen angeordnet werden. Sofern aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden muß, sind Schlafräume wie in Pt. 9.1 auszustatten.
Hinweis: Die an den einzelnen Gebäudefassaden und –ebenen anzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 können den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung Nr. 00096.1/F der Fa. Tecum vom 23.10.2000, die bei der Gemeindeverwaltung aufliegt, entnommen werden.
Auch im Baufreistellungsverfahren sind die entsprechenden Maßnahmen zu gewährleisten.

10. Teilungsgenehmigung

Für das Bebauungsplangebiet wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 Wohnungseigentumgesetz – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

11. Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

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

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

1.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf die Nachbarbebauung, die Umgebung und das Landschaftsbild zu erfolgen.

1.2 Es sind nur Satteldächer im reinen und allgemeinen Wohngebiet zulässig. Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschoßzahl	Dachneigung	Kniestock
I	18° - 25°	0,70 m
II	18° - 25°	0,40 m

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

1.3 Im Sondergebiet sind auch Flachdächer, jedoch nur als begrünte Flachdächer bei 1-geschoßiger Bauweise zulässig.
Für Garagen sind ebenfalls Flachdächer mit einer umlaufenden Blende mit 0,50 m Höhe zulässig.

1.4 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung und Dachformen.

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

1.6 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei Doppelhäusern und Hausgruppen nicht zulässig.
Bei Einzelhäusern sind Dachaufbauten zulässig.

1.7 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind ausnahmsweise zulässig und harmonisch in die Dachfläche einzupassen.

- 1.8 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.
- 1.9 Benachbarte bzw. zusammengebaute Garagen oder Gebäude entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen.
- 1.10 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß wird mit 0,30 m über der Hinterkante der zugehörigen Verkehrsfläche in Höhe des Eingangsbereiches festgesetzt.
- 1.11 Für das Gebäude ist nur 1 Antennenanlage zulässig. Die Antennenanlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.
- 1.12 Flächdachflächen, ausgenommen Garagendächer, sind als bepflanzte Gründächer auszubilden und zu unterhalten.

2. *Einfriedungen*

- 2.1 Einfriedungen in Vorgartenbereichen unter 5,0 m Tiefe sind nicht zulässig.
- 2.2 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als sockellose Holzzäune zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 0,9 m.
- 2.3 Zwischen den Baugrundstücken sind sockellose Holzzäune, sockellose Maschendrahtzäune und sockellose Maschendrahtzäune mit beidseitig wirkender, durchgehender Hinterpflanzung mit Laubgehölzen sowie geschnittene Laubgehölzhecken zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedung beträgt 0,8 m.
- 2.4 Zwischen den Grundstücken der Hausgruppen sind nur Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

- 3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.
- 3.3 Anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
- 3.4 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.

4. *Werbeanlage*

- 4.1 Werbeanlagen sind maximal bis zur Oberkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig.
- 4.2 Werbeanlagen sind entsprechend dem Landschaftsbild zurückhaltend auszuführen. Leuchtschriften sind unzulässig.

5. *Bestehende Gebäude*

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

D Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluß

Der Aufstellungsbeschluß erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 27.01.2000. Der Gemeinderatsbeschluß wurde am 23.02.2000 gemäß § 2 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 02.03.2000 durch eine öffentliche Versammlung stattgefunden. Am 27.06.2000 und 16.11.2000 haben weitere Bürgerbeteiligungen über die geänderten Planungsvarianten stattgefunden.

3. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 29.06.2000 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 29.06.2000 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 04.08.2000 bis 05.09.2000 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 27.07.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Gemeinderatssitzung am 26.10.2000 wurde aufgrund der vorgebrachten Anregungen während der öffentlichen Auslegung die Überarbeitung des Bebauungsplanes beschlossen.

4. Erneute öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 26.10.2000 wurde der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 26.10.2000 gebilligt und eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 22.11.2000 bis 07.12.2000 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 13.11.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Gemeinderatssitzung am 25.10.2001 fand die Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen statt.

5. Erneute öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 25.10.2001 wurde der geänderte Bebauungsplanentwurf einschließlich der Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 25.10.2001 gebilligt und eine erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB fand in der Zeit vom 23.11.2001 bis 10.12.2001 statt.

Die öffentliche Auslegung wurde am 15.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

In der Gemeinderatssitzung am 20.12.2001 fand die Abwägung zu den während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen statt.

6. Satzungsbeschuß

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Auf der Geigerhalde“ einschl. textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 20.12.2001 wurde in der Gemeinderatssitzung am 20.12.2001 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschuß wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.
_____ für den Bereich _____ ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB
in Kraft getreten. _____ wird mit Textteil und Begründung zu jedermann
Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.