

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGB1 I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGB1 I S. 133), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) 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 anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. 31 für das Gebiet "Pfronten-Kappel/Waldwinkelweg" 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 29.10.1992.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1. Allgemeines Wohngebiet i. S. d. § 4 BauNVO.  
Die gemäß § 4 Abs. 2 Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Dorfgebiet i. S. d. § 5 BauNVO.  
Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Nr. 8 Gartenbaubetriebe und Nr. 9 Tankstellen sowie die gemäß Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i. S. d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, siehe § 1 Abs. 6 BauNVO.
3. Für den gesamten Geltungsbereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude beschränkt und zwar:  
im WA-Gebiet auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude bei Einzelhausbebauung und auf 1 Wohneinheit je Haushälfte bei Doppelhäusern;  
im MD-Gebiet je Wohngebäude auf max. 4 Wohneinheiten.  
Ausnahme im MD-Gebiet: Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten kann aufgehoben werden sofern die übrigen Vorschriften der Satzung eingehalten sind und sofern
  - die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden,
  - soweit Besucherstellplätze oberirdisch nachzuweisen sind, müssen sie in wassergebundener Decke ausgebildet werden,
  - soweit die Tiefgarage nicht mit Wohngebäuden überbaut wird, ist eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm aufzubringen und zu bepflanzen,
  - der Versiegelungsgrad ist auf ein Minimum zu reduzieren und in einem Freiflächengestaltungsplan der Nachweis darüber zu führen,
  - die Baukörper müssen sich in Baustruktur, Größe, Form und Gestaltung der dörflichen Baukultur einordnen. Die genaue Anzahl der WE ist im Einzelfall mit den vorgenannten Bedingungen und der umliegenden Bebauung i. S. des § 34 BauGB abzustimmen.

Ausnahme im WA-Gebiet:

Bei der Einzelhausbebauung können anstelle einer Wohneinheit bis zu zwei Ferienwohnungen oder drei Ferienappartements bzw. Gästezimmer eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

4. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG -), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.

§ 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. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. In Teilen des Dorfgebietes wird eine halboffene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.
3. Im WA-Gebiet sind teilweise nur Einzelhäuser, teilweise nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

§ 5

Größe der Baugrundstücke

1. Baugrundstücke müssen mindestens 450 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern mindestens 350 m<sup>2</sup> groß sein.
2. Baugrundstücke im WA-Gebiet dürfen max. 800 m<sup>2</sup> groß sein. Geringfügige Überschreitungen sind ausnahmsweise möglich.

§ 6

Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Soweit Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist deren Standort verbindlich. Garagen im MD-Gebiet dürfen ausnahmsweise unter Beachtung der Bestimmungen der BayBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Kleine Nebengebäude bis max. 8 m<sup>2</sup> überbauter Fläche je Grundstück können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
7. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtenbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
8. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in wassergebundener Decke auszuführen.
9. Sofern Doppelgaragen an einer Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind die Garagenzufahrten entlang der Grenze durch einen mindestens 1,50 m breiten bepflanzten Grünstreifen zu gliedern.
10. Unterirdische Garagengeschoße (Tiefgaragen) werden dann gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoße nicht angerechnet, wenn der Versiegelungsgrad für die übrigen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen mit einem hohen Versickerungsgrad ausgeführt werden, siehe § 2 Abs. 3 dieser Satzung.
11. Tiefgaragengeschoße werden gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschoße angerechnet, sofern die Ausnahmebedingungen gemäß § 2 Ziff. 3 dieser Satzung erfüllt werden.
12. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks für überdachte Stellplätze und Garagen ist zulässig, sofern die Voraussetzungen der unter § 2 Ziff. 3 genannten Ausnahmebedingungen erfüllt sind.
13. Bei der Ermittlung der Geschoßfläche bleiben gemäß § 21 a Abs. 4 die Flächen der unter Ziff. 1., 2. und 3. genannten Grundflächen unberücksichtigt, sofern die Voraussetzungen der Ausnahmebedingungen des § 2 Ziff. 3 dieser Satzung erfüllt sind.

## § 7

### Gestaltung der Gebäude

1. Für - sämtliche Gebäude - des WA-Gebietes und einem Teil des MD-Gebietes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit +2° Toleranz zulässig.
2. Im Dorfgebiet entlang der Kappeler Straße ist eine Dachneigung von 28 bis 32° vorgeschrieben.
3. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgelegte Firstrichtung eingetragen.

4. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
5. Kniestöcke sind bei Wohngebäuden mit einem Vollgeschoß bis zu einer Höhe von 1,60 m zugelassen. Dieselbe Kniestockhöhe ist für Wohngebäude zulässig, bei denen das zweite Vollgeschoß im Dachgeschoß liegt (I D).

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

Bei Gebäuden, bei denen das 3. Geschoß nur als Dachgeschoß ausgebildet werden darf, ist der Kniestock ebenfalls auf max. 50 cm begrenzt.

Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,30 m hohen Kniestock aufweisen.

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

Dachüberstand:

6. Der Dachüberstand darf max. 1,60 m an der Giebelseite und 1,20 m an der Traufseite nicht überschreiten.
7. Die Höhenlage der Wohngebäude ist im Zugangsbereich auf Oberkante Straße bezogen und wird nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes wird hierbei auf amtlich festgelegten Fixpunkt entsprechend NN bezogen.
8. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen. Desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel- und Kniestockverkleidungen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) auszuführen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
9. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
10. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
11. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m<sup>2</sup> eingebaut werden. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf 1/7 der Dachfläche nicht überschreiten. Die Abdeckrahmen sind in Dachfarbe auszuführen.
12. Ausnahmsweise sind Quergiebel auf einer Hausseite zulässig. Der Quergiebel ist in Größe, Form und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.
13. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.

...

14. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mind. 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
15. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten; im Dorfgebiet sind Giebelbreiten bis 12 m zulässig.
16. Abgeschleppte Eck-Erker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck verlaufen.

#### § 8

##### Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Beton- oder Steinsockel sind nicht 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. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Garagenzu- und -ausfahrten sowie Stellplätze dürfen nicht eingefriedet werden.

#### § 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.
4. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Mutterbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### § 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 sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11  
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist, - siehe auch § 12 dieser Satzung -.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden. Nadelgehölze sind nur zu 10 % der Gesamtgehölzmenge ausnahmslos im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhalten 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. Auf die DIN 18920 (Schutzmaßnahmen für Vegetationsbestände) wird besonders hingewiesen.
4. Pro 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Für den Standort Waldwinkelweg eignen sich u. a. folgende Sorten:  
Apfel: Bohnapfel, Boikenapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut  
Birne: Doppelte Philippsbirne, Neue Poiteau, Gellerts Butterbirne, Stuttgarter Gaishirtle, Schweizer Wasserbirne  
Zwetschge: Hauszwetschgen
5. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht anders vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:
  - a) Bäume  
Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acerpseudoplatanus (Bergahorn)  
Fagus sylvatica (Buche)  
Fraxinus exelsior (Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Quercus robur (Eiche)  
Tilia cordata (Winterlinde)  
Tilia platiphyllos (Sommerlinde)  
Sorbus aucuparia (Eberesche)
  - b) Sträucher:  
Cornus sanguinea (Hartriegel)  
Corylus avellana (Hasel)  
Crateagus monogyna (Weißdorn)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Rhamnus frangula (Farnbaum)  
Ribes nigrum (schwarze Johannisbeere)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Viburnum lantana (gem. Schneeball).

6. Die "privaten Grünflächen zur Gestaltung des Ortsbildes" sind die zu pflanzenden Großbäume, in der Regel Obsthochstämme, mit Stäuchern der zuvor genannten Arten mindestens 3-reihig zu unterpflanzen. Der Mindeststammumfang bei Bäumen, gemessen in 1 m über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Obstbäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden. Nadelgehölzhecken sind zu Ortsrandeingrünungen untersagt. Sträucher müssen mindestens 2mal verschult sein und eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen. Die Art der Bepflanzung ist den Textfestsetzungen dieser Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
7. Für die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung erfolgen Bepflanzungsaufgaben im Baugenehmigungsverfahren.
8. Um die Kompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.
9. Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. diese so zu führen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.
10. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, mindestens im Maßstab 1 : 200. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Textfestsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
11. Die in der Planzeichnung unter Ziff. 9 gekennzeichnete Fläche B - 2 "Öffentliche Grünfläche mit Nutzungsbeschränkung" ist ohne jegliche Düngung zu bewirtschaften und jährlich nur max. ein- bis zweimal zu mähen. Entlang des Steinebaches ist auf einem Streifen von 3 - 5 m auf jegliche Mahd zu verzichten.
12. Die in der Planzeichnung unter Ziff. 12 gekennzeichnete Fläche B - 1 "Dauergrünland mit Nutzungsbeschränkung" ist extensiv ohne, allenfalls mit nur geringen Düngegaben bei dreimaliger Mahd zu bewirtschaften.

## § 12 Oberflächenwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

1. Zum Schutze der Wohnbevölkerung gegenüber dem Verkehrslärm werden entlang der B 309 - Kappeler Straße - zwei Zonen festgesetzt.
2. Zone 1  
Bei Wohnungen, die bis zu einer Entfernung von 25 m von der Fahrbahnmittle der B 309 errichtet werden, sind die Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Klasse 3 gemäß der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" auszurüsten. Es ist eine fensterunabhängige Lüftung der Räume, z. B. durch integrierte Lüftungseinheiten, sicherzustellen.
3. Zone 2  
Bei Wohnungen, die bis zu einer Entfernung von 50 m von der Fahrbahnmittle der B 309 errichtet werden, sind die Ruheräume und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite des Gebäudes zu legen.
4. Bei Umbau- und Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden gelten die Absätze 2 und 3 entsprechend.
5. Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Immissionen müssen hingenommen; für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gemäß § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Dieses Anliegen der Landwirtschaft ist durch eine entsprechende Passage in die Grundstückskaufverträge beim Grundstückserwerb aufzunehmen und als Grunddienstbarkeit zivilrechtlich zu sichern.

§ 14

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, den 12. April 1994



Berktdold, 1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid  
vom 16. 11. 94

Landrath Herr Oskaldt  
i. A.





Patrick Rogler  
Regierungsamtsleiter