

SATZUNG
der Gemeinde Pfronten
für den Bebauungsplan Nr. 32 „V-Markt Gelände“ in Pfronten-Meilingen
mit integriertem Grünordnungsplan
Vom _____

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), 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 dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 32 „V-Markt Gelände“ in Pfronten-Meilingen“ umfasst die Fl. Nrn.: 2932, 2932/2, 2932/3, 2933, 2933/4, und 2933/5 sowie Teilflächen der Fl. Nrn.: 2933/6 und 2933/7 der Gemarkung Bergpfronten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 32 „V-Markt Gelände“ in Pfronten-Meilingen besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 22-05-2003.
Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 22-05-2003 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 32 „V-Markt Gelände“ in Pfronten-Meilingen mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten, _____
GEMEINDE PFRONTEN

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 32 „V-Markt Gelände“ in Pfronten-Meilingen

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung Na vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. März 2000 (GVBl. S. 136).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
- 1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO, § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

- 1.2 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Nutzungen gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.
2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, und im Mischgebiet noch durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Gemäß landesplanerischer Beurteilung vom 14-05-2003 wird folgende Sortimentsstruktur mit den **Gesamtverkaufsflächen** für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb festgesetzt:
- | | |
|--|--------------|
| Lebensmittel (Food) | 520 qm |
| Getränke | 300 qm |
| Drogerie/Wasch-/Putzmittel/Hygienepapier | 60 qm |
| Auto/Heimwerken/Garten | 535 qm |
| Elektro | 20 qm |
| Spielwaren | 20 qm |
| Haushaltwaren | 80 qm |
| Kassenraum | <u>90 qm</u> |
| Insgesamt | 1 625 qm |
3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*
- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 In allen Gebieten sind nur Einzelhäuser zulässig.
- 3.3 Gebäude über 50 m Länge sind im Sonstigen Sondergebiet zulässig.
Gebäude/Hallen über 50 m Länge sind zu gliedern. Die Gliederungselemente dürfen die Traufhöhe bzw. die Baugrenze bis 2,00 m überragen.
4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
- 4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze dürfen im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind in allen Gebieten auch innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig.
- 4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.4 Die Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und ausfahrten auszubilden. Diese Zufahrten sind mit maximal 7,00 m Breite nach den Einmündungsradien zulässig.
5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
- 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraße mit Linksabbiegespur einschließlich Gehwegen und Überquerungshilfe in befestigter Ausführung.

5.2 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 Nrn. 12, 13 BauGB)*

6.1 Die bestehenden und geplanten Schmutz- und Regenwasserleitungen der Gemeinde Pfronten sowie die Verrohrung zwischen den offenen Gräben im Bebauungsplanbereich werden durch Leitungsrechte dinglich gesichert.

6.2 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6.3 Erforderliche Transformatorenstationen sind in das Hauptgebäude im Sonstigen Sondergebiet zu integrieren bzw. an das Hauptgebäude anzugliedern.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern oder direkt dem Vorfluter zuzuführen.

8. *Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

8.2 Für die Maßnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1.1 Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär 3 x v. m.B. 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde

8.2.1.2 Bäume der 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 250 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Salix alba	- Baumweide

8.2.2.1 Heister

Mindestqualität: 2 x v. H. 150 – 175 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

- 8.2.3 Sträucher
 Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm
- | | |
|--------------------|---------------------------|
| Cornus mas | - Kornellkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - Waldhasel |
| Crataegus monogyna | - Eingriffeliger Weißdorn |
| Evonymus europaeus | - Pfaffenhüttchen |
| Ligustrum vulgare | - Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Prunus padus | - Traubenkirsche |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Salix caprea | - Sal-Weide |
| Viburnum lantana | - Wolliger Schneeball |
- Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern
 Wildrosen

- 8.2.4 Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:
- | | |
|--|------------------------------|
| Abies concolor | - Grautanne |
| Abies koreanna | - Korea-Tanne |
| Abies nordmanniana | - Nordmanns-Tanne |
| Cedrus atlantica „Glauca“ | - Blauzeder |
| Chamaecyparis alle Arten
und Sorten | - Scheinzypresse |
| Juniperus media | - Zuchtform des Wacholders |
| Picea omorika | - Omorika-Fichte |
| Picea pungens „Glauca“ | - Blau-Fichte |
| Pseudotsuga menziesii | - Douglasie |
| Taxus media | - Zuchtform der Eibe |
| Thuja occidentalis | - Abendländischer Lebensbaum |
| Thuja plicata | - Thuja |

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica* *Atropunicea* etc.) sowie Kirsche (*Prunus cerasifera*).

- 8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.
- 8.4 Entlang der Böschung zum Steinrumpelweg sind 50 % der Fläche mit freiwachsenden Gehölzen (Strauchgruppen) nach Nr. 8.2.3 sowie die zeichnerisch festgesetzten Großbäume zu pflanzen.
- 8.5 Fensterlose Fassaden im Sonstigen Sondergebiet mit mehr als 30 m² Fläche sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 8.6 Der zeichnerisch dargestellte unbedingt zu erhaltende Baumbestand ist vor Beginn der Baumaßnahmen durch Auszäunung im Umfang des Kronenbereiches sowohl im Stamm- als auch im Wurzelraum zu schützen.
- 8.7 Sämtliche für den Betriebsablauf nicht benötigte Flächen sind als Rasen oder Wiesenflächen auszubilden und regelmäßig zu pflegen.
- 8.8 Ausgefallene Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

9. *Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen sind ortsüblich und unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

10. *Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)*

Der offene Gewässerbereich des ehemaligen Mühlbaches von der Kreisstraße bis zum Grundstück Fl.-Nr. 3215/1 ist zu erhalten, wie festgesetzt am Böschungsfuß des Steinrumpelpweges weiterzuführen und soweit möglich naturnah auszubauen. Die betriebsbedingte Verrohrung mit mind. DN 700 in dem dargestellten Teilbereich ist zulässig.

11. *Altlasten (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2932/2 befindet sich der Altlastenstandort der Fa. Wetzer. Bei baulich veranlassten Eingriffen in den Boden ist eine Vollbeprobung auf alle Schwermetalle einschließlich Arsen, LHKW und BTEX einschließlich Unterrichtung des Wasserwirtschaftsamtes Kempten erforderlich. Anschließend ist eine Sohlbeprobung und entsprechend dem Analyseergebnis der Bodenproben eine geordnete Entsorgung der für Einbauzwecke nicht mehr verwendbaren Böden gegen Nachweis zu belegen.

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

1. *Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen*

- 1.1 Im Mischgebiet sind nur Satteldächer zulässig.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschlosszahl	Dachneigung	Kniestock
II (D als Vollgeschoss)	25° - 30 °	1,25 m

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

- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet sind nur Satteldächer zulässig. Bei Gebäuden über 30 m ist dies in Form eines harmonisch gegliederten Grabendaches mit mind. 3 Firsten zulässig.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschlosszahl	Wandhöhe	Dachneigung	Kniestock
I	4,50	30°	0,30 m
II	7,50	35°	0,30 m

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

Die Wandhöhe wird von Oberkante fertigem Außengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen.

- 1.3 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.
- 1.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

1.5 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.

1.6 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen. Die Festsetzung unter Punkt B Nr. 8.5 ist zu berücksichtigen.

2. *Einfriedungen*

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Strasse bzw. entlang der Grundstücksgrenzen aus Maschendraht bzw. Drahtgitter mit senkrechten Stahlsäulen bis max. 2.00 m Höhe angebracht werden und sind dicht zu hinterpflanzen. Sockel sind unzulässig.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Zum Steinrumpelweg ist eine Stützmauer mit max. 1,50 m Höhe und innerhalb des Geländes zur Anlieferungsrampe mit max. 1,00 m Höhe zulässig

4. *Werbeanlagen*

4.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Zur Kreisstrasse OAL 2 ist ein Abstand von 20 m einzuhalten.

4.2 Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden und nicht auf einem Dach angebracht werden.

4.3 Für Werbeanlagen ist Art. 12 Abs. 4 BayBO maßgebend wonach diese das Orts- und Landschaftsbild nicht stören sollen, auffallende Leuchtfarben sind unzulässig.

4.4 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.

5. *Bestehende Gebäude*

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

D Hinweise

1. Grundwasser

Da mit Grundwasser zu rechnen ist, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

3. **Freiflächengestaltungsplan**
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der vorgenannte Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungsplan hat folgende Inhalte aufzuweisen:
- Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.
 - Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
 - Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
 - Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind darzustellen unter Angabe der Gefahrenart.
 - Die Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzort anzugeben. Die Arten sind entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu verwenden.
 - Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
 - Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

E **Verfahrensablauf**

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 31-05-2001. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 21-07-2001 gemäss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. **Öffentliche Auslegung**

In der Gemeinderatssitzung am 26-09-2002 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 26-09-2002 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 17-10-2002 bis 18-11-2002 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 09-10-2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Die Abwägung fand in der Sitzung am 26-02-2003 statt. Hiernach war eine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 22-05-2003 wurde vom Gemeinderat am 22-05-2003 gebilligt und eine verkürzte Auslegung nach § 3 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die verkürzte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 12-06-2003 bis 30-06-2003 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom _____ wurde in der Gemeinderatssitzung am _____ als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 32 „V-Markt Gelände“ in Pfronten-Meilingen mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.