

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S.2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet "Pfronten-Kreuzegg/Nord" 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 16.12.1993.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
 - 1.1 Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO.
Die gem. § 5 Abs. 2 Ziff. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Ziff. 8 Gartenbaubetriebe und Ziff. 9 Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
2. Für den gesamten Geltungsbereich wird die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude bei I D-Bebauung auf höchstens 2 Wohnungen beschränkt. Bei Doppelhäusern sind je Haushälfte nur eine Wohnung zulässig. Bei der II-geschoßigen Bebauung sind pro Wohngebäude max. 6 Wohnungen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (auf GFZ) bestimmt.
 2. Der Ausbau von Dachräumen in Nicht-Vollgeschoßen wird gem. § 20 Abs. 3 BauNVO nicht auf die Geschößfläche angerechnet.
- ...

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Im Geltungsbereich sind Flächen ausgewiesen, auf denen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden dürfen.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Grundstücke mit Einzelhäusern müssen mindestens 500 m² groß sein.
Grundstücke für Doppelhaushälften müssen mindestens 350 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 5 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so werden diese nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend bemaßt.
2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Die Zu- und Ausfahrt soll keine höhere Rampenneigung als 10 % aufweisen.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Garagen an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet werden (durchlaufender First, gleiche Materialien für Dachdeckung und Außenwände, Tore usw. gleiche Dachneigung).
7. Stellplätze sind in ausreichender Zahl 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. Pro Wohneinheit sind im Eingabeplan mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen (Freiflächengestaltungsplan).
8. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24 ° mit ± 2° Toleranz zulässig, Ausnahmen sind im Bestandsbereich zulässig.

2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Kniestöcke sind bei Gebäuden mit zweitem Vollgeschoß im Dach (I D) bis zu einer Höhe von 1,80 m zugelassen. Bei Gebäuden mit zwei normalen Vollgeschoßen (II) darf der Kniestock höchstens 0,50 m betragen.

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 Flucht der Außenwand.

Dachüberstand:

5. Der Dachüberstand soll grundsätzlich mit steigender Traufhöhe zunehmen. Bei Wandhöhen unter 4,50 m bis max. 1,30 m an Giebelseite, 1,00 m an Traufseite. Bei Wandhöhen über 4,50 m bis max 1,50 m an Giebelseite, 1,30 m an Traufseite. Über bis zum Boden abgestrebten Balkonen ist der Dachüberstand am Giebel bis 2,00 m und an der Traufseite bis 1,60 m zulässig.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird auf die Straßenplanung bezogen und zusammen mit der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes sollte dabei möglichst nicht mehr als 0,30 m über dem Niveau der davor liegenden Straße liegen. Begründete Abweichungen im Hangbereich sind möglich.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem oder erdfarbenem 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 nur in dezenten Farben erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht erlaubt.
9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf ein Siebentel der Dachlänge nicht überschreiten. Die Abdeckrahmen sind in der Dachfarbe zu streichen.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.

12. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
13. Ausnahmsweise wird ein Quergiebel auf einer Hausseite zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen.
14. Abgeschleppte Erker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck verlaufen.
15. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.

§ 8

Einfriedungen, Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten - mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Mauern und Sockel sind nicht gestattet.
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 zulässig.
3. Garagenzu- und -ausfahrten, Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Mauern, Zäunen, Sockeln, Hecken und dgl. freizuhalten. Die Gestaltung dieser Vorbereiche soll dörflich sein.

§ 9

Aufschüttung 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 anzuschließen.
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 sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Im Annäherungssichtbereich, 10 m vom Fahrbahnrand gemessen, sind einzelne hochstämmige Bäume zulässig, soweit sie in der Planzeichnung eingetragen sind.

§ 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 Oberflächenwässer an Ort und Stelle möglich ist (siehe auch § 12 dieser Satzung).
2. Bei Bepflanzungen sowohl im privaten wie auch im öffentlichen Bereich sind bei der Auswahl von Bäumen und Sträuchern nur heimische und standortgerechte Arten zu verwenden und wie im Bebauungsplan dargestellt, zu gestalten.
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. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
5. 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, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

<i>Fagus sylvatica</i>	- Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus exelsior</i>	- Esche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche
<i>Salix caprea</i>	- Salweide
<i>Betula pendula</i>	- Birke
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Prunus padus</i>	- Traubenkirsche
<i>Pinus silvestris</i>	- Kiefer
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Erle
<i>Tilia platyphyllos</i>	- Sommerlinde
<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Enonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	- Kreuzdorn
<i>Viburnum lantana</i>	- Schneeball

...

- 5.1 Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,14 m, Nadelbäume müssen eine Mindestgröße von 2,00 m aufweisen. Der Anteil der Nadelgehölze darf höchstens 10 % betragen.
- 5.2 Die Anpflanzung von Thuja-Hecken ist im Plangebiet untersagt.
6. Je Grundstück ist ein Hausbaum im Zugangsbereich zu pflanzen (Laubbaum, Mindeststammumfang 0,20 m).
7. Um die Kompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.
8. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen insbesondere der Flächen für Gartenlandnutzung, Bepflanzung und Anordnung der Stellplätze (incl. Material) ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan - mindestens im M 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Textfestsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.
9. Für die als Ausgleichsfläche bzw. Fläche eines Flachwassertümpels mit Weidenbestand nördlich der Staatstraße, ist durch geeignete Schutzmaßnahmen die Erhaltung des Biotopes sicherzustellen und eine Optimierung der Funktionstüchtigkeit anzustreben. Alle Eingriffe, Veränderungen und Maßnahmen sind vorher mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

§ 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 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 3 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Eingängen sind grundsätzlich auf das notwendigste 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.

§ 13 Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen, das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstr. 11 a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

...

§ 14
Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Immissionen müssen hingenommen werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gem. § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich angesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden (siehe Begründung Ziff. 7.2 Landwirtschaft).

§ 15
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, den12. Juli 1994.....



Berktold, 1. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid
vom 01.07.94
Landratsamt Ostallg.

1 A



Petrick
Reglerungsamtmann

