

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), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl I S. 1189), i. V. mit § 1 Abs. 2 des MaßnahmenG zum BauGB (BauGB-MaßnahmenG) i. d. F. vom 28.04.1993 (BGBl I S. 622) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet "Pfronten-Ried/ehemaliges TSV-Gelände" als

## S A T Z U N G

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 15.05.1997.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

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

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 Gartenbaubetriebe und Ziff. 5 Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

Die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6 Gartenbaubetriebe und Ziff. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind sowie Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup> werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Sondergebiet "Seniorenresidenz" nach § 11 BauNVO.

### § 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 Obergrenze gemäß § 17 BauNVO.

§ 4  
Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise.
2. Am östlichen Rande des SO-Gebietes "Seniorenresidenz" wird aus Gründen des Schallschutzes eine Teilfläche als geschlossene Bauweise festgesetzt.

§ 5  
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 450 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern mindestens 350 m<sup>2</sup> groß sein.

§ 6  
Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb 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, es sei denn, sie werden als Tiefgarage gebaut. Für das SO-Gebiet sind mindestens 2/3 der erforderlichen Stellplätze als Tiefgaragenstellplatz nachzuweisen.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. 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.
7. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in wassergebundener Decke auszuführen.
8. Sofern Doppelgaragen an einer Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind die Garagenzufahrten entlang der Grenze durch einen mindestens 1,50 m breiten bepflanzten Grünstreifen zu gliedern.
9. Tiefgaragen, soweit sie außerhalb der Hauptgebäude liegen, sind mit einer mindestens 40 cm dicken Humusschicht zu überdecken und einzugrünen.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind zu überhauen. Die Überdachungen sind denen der Hauptgebäude anzupassen. Diese Nebengebäude können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

...

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude des WA-Gebietes und des MI-Gebietes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von  $24^\circ$  mit  $\pm 2^\circ$  Toleranz zulässig bzw. es gilt Bestandsschutz.

Hinweis:

Sofern der beabsichtigte Architektenwettbewerb eine auch mit dem Gemeinderat abgestimmte in das Ortsbild passende Gesamtlösung aufzeigt, bleibt zur Dachgestaltung SO-Gebiet eine Ausnahmeregelung vorbehalten.

Die Ausnahme beschränkt sich auf Verringerung der Dachneigung ( $15 - 20^\circ$ ) und darauf, daß der First außermittig und in der Vertikalen versetzt sein darf, d. h. die Dachfläche ist dabei aufgelöst in zwei Pultdächer. Voraussetzung hierfür ist, daß keine sonstigen Dachaufbauten ausgebildet werden dürfen. Danach wird die Dachfläche insgesamt ruhiger.

2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgelegte Firstrichtung eingetragen. Bei untergeordneten Bauteilen, wie Quergiebel, Dachgauben etc. sind Abweichungen zugelassen.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

4. Kniestöcke:

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 mit II D und III D (drei Vollgeschoße bzw. vier Vollgeschoße, wobei das dritte bzw. vierte Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist) darf der Kniestock maximal 1,10 m betragen.

Einzelstehende Garagen dürfen nur einen bis zu 0,30 m hohen Kniestock aufweisen. Soweit sie mit dem Hauptgebäude verbunden errichtet werden, darf die Kniestockhöhe abweichen.

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

5. Der Dachüberstand darf maximal 1,60 m an der Giebelseite und 1,20 m an der Traufseite betragen.
6. Die Höhenlage der Wohngebäude ist im Zugangsbereich auf Oberkante Straße bezogen. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes wird hierbei auf amtlich festgelegten Fixpunkt entsprechend NN bezogen.
7. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
8. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich bei den Gebäuden des Sondergebietes.
9. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).

...

10. Je Wohngebäude wird ein Quergiebel entlang der Hausseite zugelassen, sofern sich diese Bauteile in Größe, Form und Dachneigung in das Hauptgebäude einfügen. Die Gesamtbreite der Quergiebel wird auf 1/3 der Gebäudelänge beschränkt. Bei Gebäuden über 16,0 m dürfen auch zwei Quergiebel angeordnet werden. Der Abstand zwischen zwei Quergiebeln beträgt mindestens 3,0 m.

11. Hinweise:

- a) 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.
- b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
- c) Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

§ 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 der 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

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 anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.
4. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden 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 Oberflächenwässer 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 Gesamtholzmenge ausnahmslos im rückwärtigen Gartenbereich zulässig.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Sträucher sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen 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. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden.  
Soweit im Plan nicht anders vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:

- a) Bäume
  - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
  - Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
  - Buche (*Fagus sylvatica*)
  - Esche (*Fraxinus exelsior*)
  - Vogelkirsche (*Prunus avium*)
  - Eiche (*Quercus robur*)
  - Winterlinde (*Tilia cordata*)
  - Sommerlinde (*Tilia platiphyllos*)
  - Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

...

- b) Sträucher  
Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crateagus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)  
Himbeere (*Rubus idaeus*)  
Brombeere (*Rubus fruticosus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus niger*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*)

#### 5. Private Grünflächen

Der Mindeststammumfang bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Obstbäume müssen als Hochstämme gepflanzt werden. Nadelgehölzhecken sind zur Ortsrandeingrünung untersagt. Sträucher müssen mindestens 2 x 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.

6. Um die Kompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.
7. Um ausreichend Baumpflanzung entlang der Straßenwege 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.
8. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren 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.

#### § 12

#### Oberflächenwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf das jeweilige 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.

...

§ 13  
Denkmalschutz

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

§ 14  
Immissionsschutz

1. Zum Schutze der Wohnbevölkerung gegenüber dem Verkehrslärm werden entlang der Meilinger Straße Maßnahmen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorklärungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt:

1.1 Bei Neubauten sowie bei Um- oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z. B. Grundrißänderungen oder Austausch von Außenbauteilen usw.) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Dimensionierungsgrundlage sind dabei die in Ziff. 7.2 der Begründung genannten Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgläusche.

Bei genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist der Schallschutznachweis notwendiger Bestandteil der Bauvorlagen.

1.2 Bei der Neuerrichtung von Gebäuden an der Meilinger Straße sind Schlafräume grundsätzlich an der vom Verkehrslärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so ist eine ausreichende Be- und Entlüftung der Schlafräume durch zusätzliche technische Einrichtungen (z. B. mechanische Lüftungsanlagen oder Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinheiten) sicherzustellen.

1.3 Bei Umbau- und Änderungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden gilt Ziff. 1.2 entsprechend.

2. Die in der Planzeichnung am östlichen Rand der Fl.-Nr. 2683 gekennzeichnete Bebauung ist als geschlossene Bauzeile mit besonderer, schalltechnisch günstiger Grundrißgestaltung zu errichten, d. h. an der gesamten Ostfassade des Riegelbaukörpers dürfen in allen Geschoßen keine Fenster von Ruheräumen angeordnet werden.

3. Der bestehende Gewerbebetrieb auf den Fl.-Nrn. 2685, 2685/4 genießt gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz. Ausnahmsweise sind auch notwendige Betriebserweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen zulässig, wenn durch Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt ist, daß an den benachbarten Wohnhäusern im Mischgebiet nachts keine Verschlechterung der Lärmsituation eintritt. Künftige Gebäude sind so anzuordnen, daß eine möglichst hohe Lärmabschirmung der im Freien durchzuführenden Arbeiten stattfindet. Bei sämtlichen genehmigungspflichtigen Bauten oder Änderungen ist mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten eines auf dem Gebiet des Lärmschutzes qualifizierten Ingenieurbüros vorzulegen.

...

Hinweise:

1. Lärmgutachten

Zur Beurteilung der vorgenannten Lärmsituation liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros TECUM vom 06.10.1995, Nr. 95045.1, die Bestandteil der Begründung ist, zugrunde.

2. Landwirtschaft

Die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen auftretenden ortsüblichen Immissionen müssen hingenommen werden.

§ 15  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, den 14. März 1998

  
Zeislmeier, erster Bürgermeister