

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt 1998 S. 137) folgenden Bebauungsplan Nr. 36 "Am Wiesele" in Pfronten-Weißbach 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 28.01.1999. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 28.01.1999 beigelegt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. a) Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)
b) Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
c) Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
2. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO in dem mit GE gekennzeichneten Gebiet ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoszzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
3. a) Die Wandhöhe (WH) der Gebäude in dem als GE und MI bezeichneten Gebiet beträgt maximal 6,80 m.
Zur Definition der WH siehe Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO.
Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die v. g. Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.
- b) Die Wandhöhe der Gebäude in dem als WA gekennzeichneten Gebiet beträgt maximal 5,95 m bzw. es besteht Bestandsschutz.

...

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Sofern in dem mit GE gekennzeichneten Gebiet besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind ausnahmsweise längere Baukörper zugelassen. Sie sind dabei entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, daß mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger mindestens 8 m langer und deutlicher schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung des Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen.

§ 5
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Die Außengestaltung der Garagen und Nebengebäude muß mit den Hauptgebäuden übereinstimmen.
4. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen eingerichtet werden.

§ 6
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 24° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Vordächer und dgl. sind auch Pultdächer zugelassen.
2. Der Dachüberstand muß an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,60 m betragen.
3. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf im Eingangsbereich höchstens 0,25 m über der natürlichen bzw. der von der Gemeinde festgesetzten Geländeoberfläche liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen. Hinweis: Bei der gegebenen Hangneigung des Geländes sind auch versetzte Geschosse bzw. dem Gelände angepaßte abgestufte Ebenen denkbar.
4. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit gebrochenem weißen, reseda-grünem oder erdfarbenem Anstrich in gedämpfter Farbgebung zulässig. Desgleichen sind Bauten - bzw. Bauteile aus Holz in gedämpften Farben erlaubt. Spiegelnde Materialien zur B 309 im Westen und zur Bahnstrecke im Osten sind nicht zugelassen. Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, braun-rottem, kleinem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
5. Die Giebelbreite der Gebäude darf
 - a) im Gewerbegebiet 17,00 m und
 - b) im Mischgebiet und Allgemeinen Wohngebiet 12,50 m nicht überschreiten.

§ 7

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
2. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoß Fußboden angebracht sein.
3. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
4. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
5. Werbeanlagen auf oder am Dach, die auf die B 309 und die Bahnstrecke ausgerichtet sind, sind unzulässig.

§ 8

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Im Gewerbegebiet sind auch höhere Einzäunungen bis 2,00 m zulässig. Diese müssen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

§ 9

Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
2. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
3. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
4. Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.

§ 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 und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,90 m hoch sein.

...

§ 11
Grünordnung/Oberflächenwasser

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind mindestens ein Baum pro 250 m² Grundstücksfläche und im Gewerbegebiet pro 350 m² Grundstücksfläche zu pflanzen. Bei den privaten Grünflächen sollte bei Strauch- und Baumpflanzungen der Anteil der Bäume nicht höher als 5 - 8 % der zu verwendeten Gehölze liegen.

Hinweis:

Der Kraut- und Strauchbestand kann auf Dauer nur erhalten werden, wenn der Gehölzanteil der Bäume der Artenliste 1 und 2 begrenzt wird.

2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum nach Artenliste 1 oder 2 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
3. Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrassen oder Rasenpflaster auszubilden.
4. Oberflächenwasser

4.1 Hinweis:

Da laut Bodengutachten die Versickerung des Regenwassers kaum möglich sein wird, kann die Oberflächenversickerung in diesem Plangebiet nicht generell gefordert werden. Sie ist dort anzustreben, wo es nach den örtlichen Verhältnissen möglich ist.

- 4.2 Die Regenwassernutzung für die WC-Spülung und sonstige Brauchwassernutzung ist zulässig. Die für die WC-Spülung benutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die in der Begründung Ziffer 6.7 beschriebenen Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

§ 12
Immissionsschutz

Gewerbelärm

1. Im Planungsgebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen einschließlich der vom Werksverkehr verursachten Geräusche die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA,im}$ nicht überschreiten:

Teilfläche	$L_{WA,im}$ " tags / nachts dB(A) / m ²
MI 1	55 / -*
MI 2	55 / 40
GE 1	60 / 45
GE 2	60 / 45
GE 3	60 / 55
GE 4	60 / 55

* kein Nachtbetrieb zulässig

2. Die Schalleistungspegel beziehen sich auf die jeweiligen Grundstücksfläche.

3. Die Einhaltung der Schalleistungspegel ist im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ein Nachweis ist nicht erforderlich bei offensichtlich lärmarmen Nutzungen, wie z. B. Büronutzung etc.
4. Hinweis:
Diese Festsetzungen bedeuten, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorisch Maßnahmen so zu treffen hat, daß die von seinen Anlagen allein verursachten Geräusche in seinem Einwirkungsbereich keine höheren Beurteilungspegel erzeugen, als bei ungehinderter Schallausbreitung entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Fläche seines Grundstückes der jeweils zugeordnete Flächenschalleistungspegel abgestrahlt würde.
5. Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück hat nach den Regelungen der DIN ISO 9613-2 : 1996, "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien", zu erfolgen. Abschirmende Hindernisse sind dabei nicht zu berücksichtigen. Die Quellhöhe ist mit 1 m über Gelände, der Parameter D_0 mit 3 dB und der Meteorologieparameter C mit 0 dB anzusetzen.
6. An der westlichen Baugrenze des Mischgebietes MI 1 ist wegen der Geräuschimmissionen des Parkplatzes des Musikheimes die Anordnung von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) von Wohnungen unzulässig.
7. Alternative zu 6.:
Im Mischgebiet MI 1 ist wegen der Geräuschimmissionen des Parkplatzes des Musikheimes ab der westlichen Baugrenze bis in eine Tiefe von ca. 10 m nur eine gewerbliche Nutzung zulässig.

Verkehrslärm

8. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf der Bundesstraße 309 (B 309) und zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen wird für die Bauvorhaben im Nahbereich der Straße (Gewerbegebiet und Mischgebiet) folgendes festgesetzt:
9. Hinsichtlich der Schalldämmung der Außenwandbauteile sind die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu beachten. Als Dimensionierungsgrundlage können die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH Nr. 98063.1/B vom 15.10.1998 (Anlage 4 und 11) herangezogen werden.
10. Im Bereich der Gewerbegebiete 3 und 4 sowie des Mischgebietes an der B 309 sind die Grundrisse von Wohnungen so zu gestalten, daß alle Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) an der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.
Ausnahmen sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß vor den betreffenden Fenstern der Nacht-Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" eingehalten wird oder wenn die Fenster hinter einer geschlossenen Verglasung liegen (Wintergarten, Laubengang, etc.).
11. An der nördlichen, westlichen und südlichen Grenze des Grundstückes südlich des geplanten Musikheimes (geplantes Wohnhaus) ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m zu errichten (siehe Planeintrag). Die Lärmschutzwand ist schalldicht auszuführen und muß mindestens ein Flächengewicht von 15 kg/m^2 aufweisen. Straßenseitig ist die Wand schallabsorbierend zu verkleiden (hochabsorbierend).

§ 13

Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. Angleichung des Oberbodens auf des Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen weitmöglichst zu erhalten.

§ 14

Hinweise und Empfehlungen

1. Immissionen der Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen wie Lärm, Geruch, landwirtschaftlicher Verkehr und Viehtrieb sind zu dulden.

2. Denkmalschutz

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

3. Versorgungsleitungen

- a) Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- b) Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 50 auf eigene Kosten zwischen geplantem Gebäude und Straßengrenzungsline und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.
- c) Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

4. Grünordnung

- 4.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn mit einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 4.2 Die Bäume und Sträucher können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Artenliste 1

Bäume Hochstamm: Stammumfang 18 bis 20 cm

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Eiche (*Quercus robur*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

Artenliste 2

Solitärpflanzen 3 x verpflanzt mit Ballen: Mindestgröße 2,00 m
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Feldahorn (Acer campestre)
Eiche (Quercus robur)
Spitzahorn (Acer platanoides)

Artenliste 3

Sträucher 2 x verpflanzt ohne Ballen: Mindestgröße 1,0 m bis 1,25 m
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)

5. Werbeanlagen

Die Gemeinde wird eine einheitliche Werbefläche auf einer Gemeinschaftswerbetafel am Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet anbieten, deren Benutzung privatrechtlich zwischen der Gemeinde und den Grundstückskäufern geregelt wird. Hiër hat jeder Gewerbebetrieb die Möglichkeit auf einheitlich große Tafeln seine individuelle Werbung unterzubringen.

§ 15
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Pfronten, 26. Feb. 1999

Zeislmeier
(Zeislmeier, Erster Bürgermeister)

