

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) 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. 38 für das Gebiet "Am Kirchenweg" in Pfronten-Ried 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 12.12.1996.

### § 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 ausnahmsweise zulässigen 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 zulässigen 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, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen.

3. Sondergebiet-Klinik gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO, hier: Krankenhaus St. Vinzenz Kongregation der Barmherzigen Schwestern vom Hl. Vinzenz von Paul mit Haus für Rekonvaleszenzen und Erweiterungsflächen.

Zur Sicherung des Klimas sind die Erweiterungsbauten mit starker Durchgrünung zu planen. Der Nachweis ist gemäß Art. 5 BayBO über einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu erbringen.

4. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Ziffer 5 BauGB) - Postamt -.

...

§ 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 Höchstgrenze.

§ 4  
Bauweise

Für das Plangebiet werden folgende Bauweisen gemäß § 22 BauNVO festgesetzt:

- a) Im größten Teil des Gebietes gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- b) In einem Teilbereich der Fl.-Nr. 2728 die geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO und
- c) im Bereich des Sondergebietes-Klinik die besondere Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

§ 5  
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 550 m<sup>2</sup>, bei Doppelhäusern mindestens 400 m<sup>2</sup> groß sein.

§ 6  
Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden bzw. in den mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichneten Bereichen.
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. Hierbei sind mindestens 2/3 der erforderlichen Stellplätze als Tiefgaragenstellplatz nachzuweisen.
4. Für Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. 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.
6. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in wassergebundener Decke auszuführen.

7. Sofern Doppelgaragen an einer Grundstücksgrenze aneinandergeliegt werden, sind die Garagenzufahrten entlang der Grenze durch einen mindestens 1,50 m breiten bepflanzt Grünstreifen zu gliedern.
8. Tiefgaragen, soweit sie außerhalb der Hauptgebäude liegen sind mit einer mindestens 40 cm dicken Humusschicht zu überdecken und einzugraben.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind zu überdachen. 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 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von

24 ± 2° Toleranz

zulässig, im übrigen gilt Bestandsschutz. Im Misch- und Sondergebiet sind für untergeordnete bzw. betrieblich bedingte Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Vordächer und dgl. ausnahmsweise auch Pult- oder Flachdächer zugelassen. Sie müssen gegenüber dem Hauptgebäude untergeordnet sein und mit ihm eine gestalterisch harmonische Einheit bilden.

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

4. Kniestöcke:

Bei II-geschossigen Gebäuden beträgt die Höhe des Kniestocks (KN) über dem II-Vollgeschoß max. 0,75 m, bei III-geschossigen Gebäuden max. 0,50 m.

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

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußfette, 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 in Höhe der Straßenbegrenzungslinie bezogen. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes darf dabei max. 0,30 m über der Straße liegen.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem 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.
8. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.

9. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich im Mischgebiet, soweit dies betrieblich und bestandsbedingt erforderlich ist, sowie im Sondergebiet-Klinik.
10. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).
11. 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 m dürfen auch zwei Quergiebel angeordnet werden. Der Abstand zwischen zwei Quergiebeln beträgt mindestens 3,0 m. Im übrigen gelten die auf der nachfolgenden Seite dargestellten Rahmenbedingungen für die Dachaufbauten.
12. Schaugiebel  
\*\*\*\*\*

Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden (§ 23 Abs. 2 BauNVO). Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihe mindestens aus drei Fenstern besteht. Die Giebel sind vollständig zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis halbe Giebelbreite zulässig.

#### § 8

##### Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

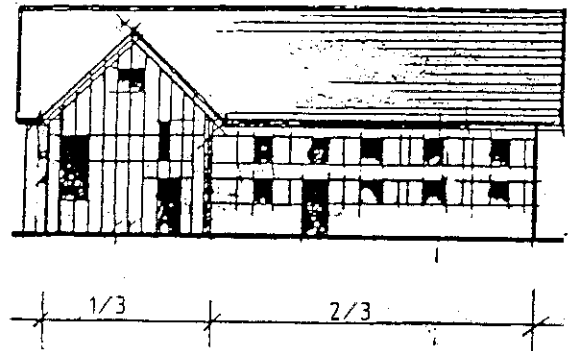
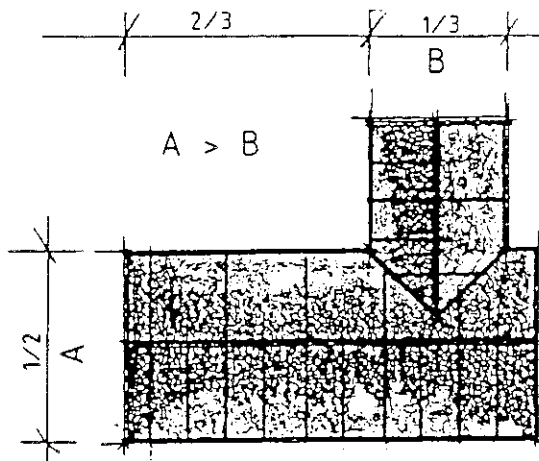
1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Beton- oder Steinsockel sind nicht gestattet. Bei der Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 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.

#### § 9

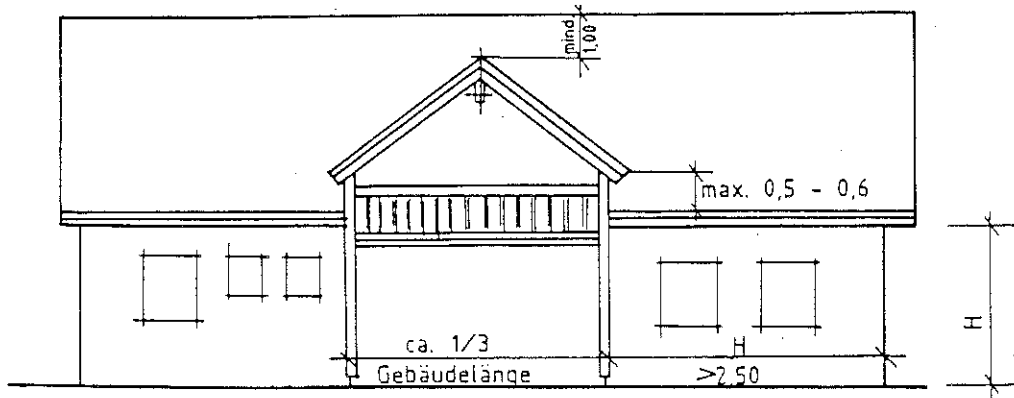
##### Aufschüttung und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

Widerkehr



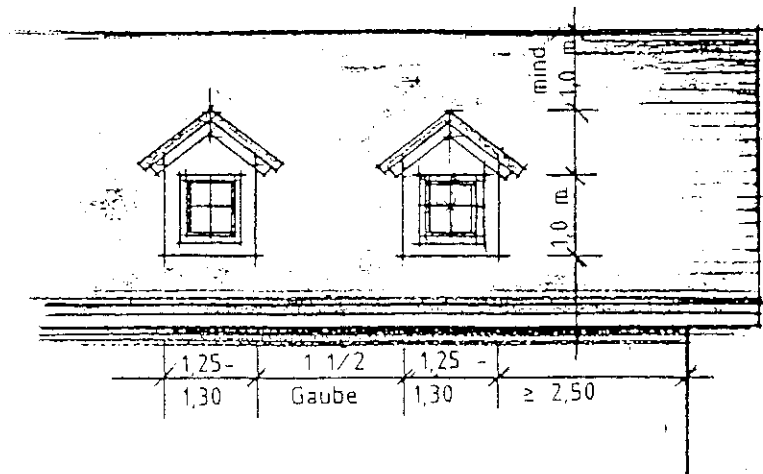
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

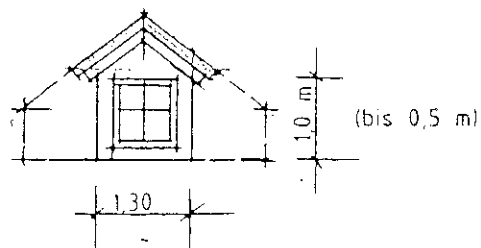
Regeldachneigung  $35^\circ$

unter  $28^\circ$  keine



Giebelgaube

$30 - 35^\circ$



3. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbaaren 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.
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 geplant werden.  
Soweit im Plan nicht anders vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

- a) Bäume
  - Acer platanoides (Spitzahorn)
  - Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
  - Fagus sylvatica (Buche)
  - Fraxinus exelsior (Esche)
  - Prunus avium (Vogelkirsche)
  - Quercus robur (Eiche)
  - Tilia cordata (Winterlinde)
  - Tilia platiphyllos (Sommerlinde)
  - Sorbus aucuparia (Eberesche)
- b) Sträucher
  - Amelanchier lamarckii (Felsenbirne)
  - Cornus mas (Kornelkirsche)
  - Cornus sanguinea (Hartriegel)
  - Corylus avellana (Hasel)
  - Crateagus monogyna (Weißdorn)

Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)  
Rhamnus frangula (Faulbaum)  
Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)  
Rubus idaeus (Himbeere)  
Rubus fruticosus (Brombeere)  
Sambucus niger (Schwarzer Holunder)  
Viburnum lantana (Gemeiner Schneeball)

5. 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.
6. 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. Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster). Stellplätze sind in wassergebundener Decke auszuführen.

#### § 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

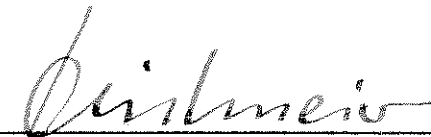
1. Bei der Planung und Durchführung von Baumaßnahmen (z. B. Neubauten oder Änderungsmaßnahmen, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen, wie Grundrißänderungen oder Austausch von Außenbauteilen etc.) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bayerischen Staatministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90), einzuhalten. Dimensionierungsgrundlage sind dabei die in der Begründung angegebenen Beurteilungspegel. Bei genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben muß der Schallschutznachweis Bestandteil der Bauvorlagen sein.

2. Bei den direkt an der Allgäuer Straße (B 309) situierten Baukörpern ist bei der Neuerrichtung oder beim wesentlichen Umbau von Wohnungen die Anordnung von Aufenthaltsräumen gemäß Art. 45 BayBO an den straßenzugewandten Fassaden zu vermeiden.
3. Bei allen Gebäuden bis zu einer Entfernung von 40,00 m von der Mitte der Allgäuer Straße sind Schlaf- und Kinderzimmer grundsätzlich an der vom Verkehrslärm abgewandten Seite der Gebäude anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so ist eine ausreichende Be- und Entlüftung der Ruheräume durch zusätzliche technische Einrichtungen (z. B. mechanische Lüftungsanlagen oder Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinheiten) sicher zu stellen.

§ 15  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, 13. Mai 1997

  
Zeislmeier, 1. Bürgermeister