

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 und des § 13a des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, der Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert worden ist, folgende **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 "Südlich des Kurparks" einschließlich Neufassung des Textteils für das Gesamtgebiet** als

SATZUNG

§ 1 Änderung von § 1

§ 1 der Satzung der Gemeinde Pfronten über den Bebauungsplan „Südlich des Kurparks“ erhält folgende Neufassung:

§ 1 Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Architektenbüro hofmann & dietz, Irsee, ausgearbeitete und nun geänderte Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil), der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 28.06.2001, sowie für den 2. Änderungsbereich aus der Zeichnung in der Fassung vom **27.07.2017**. Der 2. Änderung ist eine Begründung in der Fassung vom **27.07.2017** beigefügt.

§ 2 Änderung von § 2 bis § 17 (Textteil)

Aufgrund der Auflassung der bisher zugelassenen Nutzung von Bereich D als Sondergebiet Kur wird der gesamte Textteil wie folgt neu gefasst:

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO in Bereich **A**. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Nutzung des § 6 Abs. 2, Ziffer 8 sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil der Satzung.

Gemeinbedarfsfläche in Bereich **B** mit kirchlichen Einrichtungen und Kindergarten.

Dorfgebiet (MD) im Sinne des § 5 BauNVO in Bereich **C** . Die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO, sowie § 5 Abs. 2 Ziffer 9 BauNVO (Tankstellen) werden nicht Bestandteil der Satzung.

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in Bereich **D1, D2** und **E**

2. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB wie folgt beschränkt:
In Bereich **A** sind 6 Wohnungen zulässig. Wird das Erdgeschoß gewerblich genutzt, reduziert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je volle 100 qm gewerblich genutzte Fläche um eine Wohneinheit; auf Flurnr. 1685 sind im Falle der Errichtung zweier Einzelhäuser insgesamt 8 Wohnungen zulässig.
In Bereich **B** sind höchstens 9 Wohnungen zulässig.
In Bereich **C** sind maximal 5 Wohnungen zulässig, auf Flurnr. 1672 und 1673 sind im Falle der Errichtung zweier Einzelhäuser insgesamt 6 Wohneinheiten zulässig.
In Bereich **D1** werden maximal 4 Wohneinheiten, in **D2** max. 2 Wohneinheiten zugelassen.
In Bereich **E** werden maximal 3 Wohneinheiten zugelassen. Ist das betreffende Grundstück größer als 900 qm, sind auch 4 Wohneinheiten zugelassen.
3. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes -WEG-), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung unterliegt.
4. Anstelle einer Wohneinheit können in Bereich **D2** bis zu zwei Gästeappartements, in allen anderen Bereichen bis zu drei Gästeappartements eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Vollgeschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
3. In Bereich **A** werden 2 Vollgeschosse mit einer Mindesttraufhöhe von 5,0 m festgesetzt.

§ 4

Bauweise

1. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
2. In den Bereichen **D2** sind nur Einzelhäuser, in den Bereichen **A, C, D1** und **E** des Plangebietes sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In Bereich **B** sind Hausgruppen und Kirchen zugelassen.
3. Die möglichen Gebäudegrößen regeln die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen.

4. Die Garagen sind grundsätzlich dort zu errichten, wo dies die Bebauungsplanzeichnung als Vorschlag vorsieht. Ist der Standort nicht eigens gekennzeichnet, besteht Wahlfreiheit, sofern die Vorschriften der BayBO eingehalten werden.
Zusätzliche Garagen können auch im Wohngebäude integriert werden.

§ 5

Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Vom öffentlichen Straßenraum (Fahrbahnkante) haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
3. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
4. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten (gleiche Dachneigung, gleiche Firsthöhe, gleiche Dachdeckung).
5. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Einfahrts- und Zufahrtsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten. Stellplätze dürfen nicht asphaltiert werden.
6. Eingeschoßige Nebengebäude bis maximal 50 cbm umbauten Raumes je Grundstück können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Wohngebäude sind nur Satteldächer zulässig. Die Walmdächer in Bereich **A** genießen Bestandsschutz. Für Garagen und Nebengebäude können auch andere Dachformen mit Ausnahme von Flachdächern zur Anwendung kommen. Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

In den Bereichen **A, B, C, D1** und **D2** ist bei einem Ersatzbaukörper die vorhandene Dachneigung zu übernehmen. Ansonsten gilt eine Dachneigung von 21° - 26°.

2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Ausnahmen sind möglich für gegenüber der Hauptfirstrichtung untergeordnete Quergiebel, Garagen und Nebengebäude.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen. Darüberhinaus sind auch handwerklich gefertigte Stehfalzblechdächer zulässig.
Die Anbringung von (dachparallelen) Solaranlagen ist ebenfalls zulässig.
4. Die Höhe des Kniestockes wird in Bereich **A** auf 1,0 m, in Bereich **B** auf 1,5 m, in Bereich **C** auf 0,9 m, in Bereich **D1** und **D2** auf 1,80 m und Bereich **E** auf 0,5 m begrenzt. Für Bereich **D1** und **D2** wird festgesetzt, dass sich die Kniestockhöhe auf Geschossdecke des Erdgeschosses bezieht. Bei Ersatzbauten darf die bestehende Kniestockhöhe wiedererrichtet werden.

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

5. Der Dachüberstand muß an den Giebel- und Traufseiten 1,00 m bis 1,50 m, bei Garagen und Nebengebäuden 0,40 m bis 1,00 m betragen (Ausnahme Grenzgaragen). Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebungs konstruktion.
6. Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 35 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen.
7. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
8. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 13,00 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Garagen oder Nebengebäude werden dabei nicht gerechnet.
9. Quergiebel dürfen nur als sogenannter "Wiederkehr" in Randlage oder als Stand- bzw. Zwerchgiebel in der Mitte der Längsseite angeordnet werden. Für die Ausführung des Wiederkehrs ist ein räumlicher Vorsprung gegenüber der Hauptfassade von mindestens 1,5 m notwendig. Der Stand- bzw. Zwerchgiebel darf nur eine maximale Breite von 35 % der Gebäudelänge, der Wiederkehr nur eine Breite von 45 % der Gebäudelänge aufweisen.
10. Gauben sowie negative Dachausschnitte sind nicht zulässig.
11. Eckerker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind unzulässig.
12. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,35 m aufweisen, dies gilt nicht für großflächige Atelierfenster, die direkt unter dem Sparren anschließen.
13. Zierputz, greller Farbanstrich, Fachwerkatrappen und dergleichen sind mit Rücksicht auf das Gesamtbild des Ortes nicht zulässig.
14. Holzhäuser sind zugelassen, die Verwendung von Rundholz ist allerdings nur bei Gartenhäusern bis zu 50 cbm zugelassen.
15. In der Planzeichnung werden Schaugiebel festgesetzt. Diese Giebel dürfen keine Vor- und Rücksprünge aufweisen und müssen mindestens zwei Fensterachsen gleich großer Fenster enthalten. Im Giebeldreieck müssen die Fenster symmetrisch angeordnet sein.

§ 7

Einfriedungen / Straßenraumgestaltungen

1. Als Einfriedungen in Bereichen mit öffentlicher Wirkung sind neben Hecken nur Zäune mit senkrechten Latten oder Stäben (Ausnahme Stangenzaun) ohne Betonsockel gestattet, die nicht höher als 1,10 m über fertigem Gelände sind. Als Baustoff wird nur Holz und Metall zugelassen. Auf Einfriedungen kann auch ganz verzichtet werden. Gabionen sind ausgeschlossen.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Nr. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte Maschendrahtgeflechte bis 1,10 m Höhe zulässig, Betonstützmauern und -sockel sind nicht gestattet.

3. Garagenzu- und ausfahrten, sowie Stellplätze und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Einfriedungen freizuhalten.
4. Geschnittene Hecken dürfen an der straßenzugewandten Seite nicht höher als 1,40 m gehalten werden.

§ 8

Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist 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.

§ 9

Landschaftspflege und Ortsbild

Im öffentlichen wie privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze und Bäume gemäß der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.

§ 10

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen nur an Gebäuden angebracht werden.
2. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden und müssen im Erdgeschoßbereich in maximaler Höhe von 4,50 m bleiben (OK Werbung).

§ 11

Oberflächenwasser

1. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig. Regenwassernutzung für WC-Spülung ist zulässig; die dafür genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Das gespeicherte Regenwasser kann auch zur Gartenbewässerung genutzt werden. Regenwassernutzungsanlagen müssen allerdings der in der Begründung enthaltenen schematischen Darstellung einer verbindungsfreien Wasserführung entsprechen. Ferner sind die in der Begründung aufgeführten Auflagen einzuhalten.
2. Das Niederschlagswasser ist möglichst auf eigenem Grund flächig oder über begrünte Mulden zu versickern. Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser ist unter der Beachtung von DWA-M 153 und –A 117 in Oberflächengewässer einzuleiten.

3. Gebäude mit gewerblicher Nutzung eines Restaurantsbetriebes müssen mit einem Fett- bzw. Leichtstoffabscheider ausgestattet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannern auszustatten.
4. Die versiegelte Fläche pro Grundstück darf max. 200 qm betragen. Dabei gelten auch Pflasterflächen als versiegelt, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
5. Geplante größere Bauvorhaben sind nach den Österreichischen Vorschriften der Indirekteinleiterverordnung zu behandeln.
6. Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind wasserrechtlich genehmigungspflichtig.

§ 12 Abfallentsorgung

Die Eigentümer von Grundstücken, die durch eine Sackgasse erschlossen sind, haben die Abfallbehältnisse bzw. sperrige Abfälle an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten (mit **M** gekennzeichnet) zur Entsorgung bereitzustellen.

§ 13 Immissionsschutz

- ~~1. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen ortsüblichen Immissionen sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.~~
1. Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an den bestehenden Wohngebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z.B. Grundrißänderungen oder Austausch von Außenbauteilen), sind die jeweils gültigen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen einzuhalten. Dies gilt vor allem für Wohngebäude in der 1. Häuserreihe entlang der Tiroler Straße. Mit dem Bauantrag ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen. Bei der Grundrißgestaltung ist darauf zu achten, daß zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf die vom Verkehrslärm abgewandten Westseite angebracht werden.

§ 14 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

Die in der Planzeichnung mit **E** gekennzeichneten Bauwerke sind ortsbildprägend und sind nach Maßgabe der Begründung zu erhalten.

§ 15 Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Vor- und Frühgeschichte oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Im Geltungsbereich und in nächster Nähe befinden sich folgende Denkmäler:
Kirche Flurnr. 1680, Ehem. Hammerschmiede Flurnr. 1878/3, Steinkreuz Flurnr. 1679/5

§ 16
Abstandsflächen

An den bauordnungsrechtlichen Regelungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO wird festgehalten. Ausnahmen hiervon stellen die in der Planzeichnung festgesetzten Abstandsflächen dar. Bei Grenzgaragen oder Garagen mit verkürzten Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 9 BayBO sinngemäß.

§ 17
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Vorhaben, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes bestanden haben oder genehmigt worden sind, oder den zum Zeitpunkt ihrer Ausführung geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprochen haben, werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt.

§ 3
Inkrafttreten

Die 2. Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten, den

Waldmann, 1. Bürgermeisterin

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 39 DER GEMEINDE PFRONTEN FÜR DAS GEBIET „SÜDLICH DES KURPARKS“ IN DER FASSUNG VOM 27.07.2017

Entwurfsverfasser: hofmann & dietz, architekten, irsee, Meinrad-Spieß-Platz 2, 87660 Markt Irsee

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 2. Änderung betrifft im wesentlichen den Bereich **D**, der bisher als SO Kur ausgewiesen war. Darüber hinaus werden kleinräumig aktuelle oder geplante neue Grundstücksverläufe auch in den anderen Bereichen in die Änderung miteinbezogen. Ein Teil der Gemeinbedarfsfläche für den Kindergarten wird auch geändert, da hier Baugrenzen erweitert werden.

Der verbleibende Bebauungsplanbereich bleibt zeichnerisch unverändert.

2. Anlass

Der Auslöser für die 2. Bebauungsplanänderung war zum einen, dass von Seiten der Grundstückseigentümer ein hoher Druck hinsichtlich einer Bebauung mit Einfamilienhäusern besteht, zum anderen sieht die Gemeinde die Entwicklung des Gebietes nicht mehr in Richtung Kurwesen, vielmehr soll aufgrund mangelnder Möglichkeiten im Außenbereich für Wohnnutzung eine Nachverdichtung im Inneren angestrebt werden.

Darüber hinaus soll der Standort von Kindergarten und –hort langfristig über eine Erweiterungsmöglichkeit gesichert werden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Änderungen stimmen nicht ganz mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes überein. Da es sich aber um einen Innenbereich handelt, wird es für ausreichend erachtet, die notwendigen Anpassungen im Rahmen der nächsten Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen.

4. Auswirkungen

Die Änderungen führen zu einer stärkeren Nachverdichtung, die vom Gemeinderat als vertretbar angesehen wird. Der bislang noch halboffene Charakter dieses Bereiches wird durch Parzellierung und Einfriedungen diesen Charakter verlieren. Um so wichtiger erscheint es, dass der verbleibende Grünkorridor auch im Sinne einer Vernetzung und der Aufenthaltsqualität für Kurgäste offen gehalten wird.

Zur Erschließung der zusätzlichen Baukörper ist es erforderlich einen kurzen Erschließungsstich anzulegen, der allerdings nicht von Müllfahrzeugen angefahren wird, Müllbehälter werden daher zur Leerung an die durchgehende Straßenverbindung (Standort **M**) gebracht.

5. Versorgung

Nach Mitteilung der Schwaben Netz GmbH, Augsburg besteht die Möglichkeit einer Versorgung mit Erdgas.

Die Stromversorgung erfolgt durch die Anlagen der Elektrizitätswerke Reutte GmbH & Co KG. Die Versorgung des Plangebietes ist durch das regionale und lokale Verteilungsnetz (20 kV- und 1 kV Leitungen) sowie durch die 20 kV-Trafostation „Eisstadion“ sichergestellt.

Für die Telekommunikation ist die Deutsche Telekom Technik GmbH zuständig. Planauskünfte können angefordert werden bei:

E-Mail: Planauskunft.Sued@telekom.de

Fax: +49 391 580213737

Telefon: +49 251 788777701

6. Altlasten und Schutzgut Boden

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastenverdächtigen Ablagerungen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7. Verfahrensschritte

Änderungsbeschluss	27.10.2016
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	14.11.2016
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23.12.2016 bis 27.01.2017
Öffentliche Auslegung	23.12.2016 bis 27.01.2017
2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	22.08.2017 bis 21.09.2017
2. Öffentliche Auslegung	22.08.2017 bis 21.09.2017
Satzungsbeschluss	xx.xx.xxxx
Inkrafttreten	xx.xx.xxxx