

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 und der §§ 172ff des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S.133), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 04.08.1997 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 06.01.1993 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden genehmigungsfreien Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "Südlich des Kurparkes" als

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die vom Architektenbüro hofmann & dietz, Irsee, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.09.1998, dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 24.09.98 beigefügt.

§ 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.

Sondergebiet Kur (SO Kur) im Sinne des § 11 BauNVO in Bereich **D**.

Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO in Bereich **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 **D** sind max. 4 Wohneinheiten erlaubt. Im Zentralgebäude können maximal 30 Gästezimmer untergebracht werden.

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 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. In Bereich **D** werden wie folgt Höhenbegrenzungen festgesetzt:
Firsthöhenbegrenzung: - 10,50 m bei Appartementhäusern
 - 12,50 m bei Zentralgebäude
Wandhöhenbegrenzung: - 09,50 m auf der Ostseite des Zentralgebäudes

§ 4

Bauweise

1. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
2. In den Bereichen **E** und **D** sind nur Einzelhäuser, in den Bereichen **A** und **C** des Plangebietes sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In Bereich **B** sind auch Hausgruppen zulässig.
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. Garagen in Kellergeschoßen sind nur in Bereich **D** zulässig,

4. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung und Dachdeckung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einheitlich zu gestalten (gleiche Dachneigung, gleiche Firsthöhe, gleiche Dachdeckung).
6. In Bereich **D** wird für die Sondernutzung eine Tiefgarage festgesetzt, oberirdische Stellplätze dienen hier nur dem Besucherverkehr.
7. 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.
8. 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. Im Sondergebiet Kur kann die Dachform frei gewählt werden. Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

In den Bereichen **A**, **B** und **C** 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.
4. Die Höhe des Kniestockes wird in Bereich **A** auf 1,0 m, in Bereich **C** auf 0,9 m in Bereich **B** auf 1,5 m, in Bereich **E** auf 0,5 m begrenzt. Bei Ersatzbauten darf die bestehende Kniestockhöhe wiedererrichtet werden. In Bereich **D** gilt eine Kniestockhöhe von 1,80 m mit der Einschränkung, daß das 3. Geschoß gegenüber den unteren Geschoßen allseitig um mind. 1,00 m zurückspringen muß.
Wird das Zentralgebäude dreigeschoßig ausgeführt, so ist kein Kniestock zulässig. 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 und Sonderdachformen in Bereich **D**).
Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebbaukonstruktion.
6. Die Oberkante des Erdgeschoßrohfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 35 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Beim Bau von Tiefgaragen und bei geplan-

- ten Abweichungen hat die Höhenfestsetzung im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.
7. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden. Hiervon ausgenommen ist das Sondergebiet Kur.
 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 3,0 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, Fachwerkattrappen 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 50 cbm zugelassen.
 15. In der Planzeichnung werden Schaugiebel festgesetzt. Diese Giebel dürfen keine Vor- und Rücksprünge aufweisen und müssen mindestens drei 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. In Bereich **D** gilt ein Einfriedungsverbot.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 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. Drainagewasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.
3. 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.

§ 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.
2. 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 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bay. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Dies gilt für Wohngebäude in der 1. Häuserreihe entlang der Tiroler Straße. Die Ostfassade ist dem Lärmpegelbereich V, die Nord- und Südfassaden sind dem Lärmpegelbereich IV zuzuordnen. 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.
3. Die Abluftöffnungen der Tiefgarage sind gleichmäßig zu verteilen und dürfen nicht zentral nach außen geleitet werden. Die Immissionen des Zentralgebäudes aus Küche und Restaurant sind auf die Westseite des Gebäudes über Dach zu führen.

§ 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, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, 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. 7 Abs. 4 BayBO sinngemäß.

§ 17
Inkrafttreten

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

Gemeinde Pfronten, den

gez.

.....
Zeislmeier, Erster Bürgermeister