

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund es § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), 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 Bebauungsplan Nr. 42 für das Gebiet „Pfronten-Ried/Gewerbegebiet Vilstalstraße“ als

## SATZUNG

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

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 25.05.2000. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 25.05.2000 beigelegt.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als Gewerbegebiet (GE § 8 BauNVO).  
Laden- und Verkaufsfächen sind nur bis maximal 300 m<sup>2</sup> zulässig und soweit sie mit einem produzierenden Gewerbe auf dem jeweiligen Betriebsgrundstück innerhalb des Bebauungsplanes in Verbindung stehen.

Ferner wird eine Fläche für den Gemeindebedarf - sportlichen Zwecken dienende Gebäude, Sportanlagen sowie Fläche für Sport- und Spielanlagen, Minigolf und ähnliche Einrichtungen festgesetzt.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
3. Die Wandhöhe (WH) der Gebäude beträgt maximal 6,30 m.  
Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem bzw. festgesetztem Gelände bis Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.  
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.  
Aufgrund der besonderen betrieblichen Erfordernisse des Säge- und Hobelwerks Randel wird die zulässige Wandhöhe im Bereich südlich der Vilstalstraße, TF – 1, auf 10,00 m festgesetzt.

§ 4  
Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise, wobei bei den gewerblichen Anlagen die Gebäude auch über 50 m Länge aufweisen dürfen.

§ 5  
Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und überdachte Stellplätze einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

§ 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 andere Dachformen zulässig.
2. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,25 m über der natürlichen bzw. der von der Gemeinde festgesetzten Geländeoberfläche liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.
3. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit gebrochenem weißen, resedagrünem oder erdfarbenem Anstrich in gedämpfter Farbgebung zulässig. Desgleichen sind Bauten bzw. Bauteile aus Holz in gedämpften Farben erlaubt. Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, braun-rottem, kleinem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
4. Die Giebelbreite der Gebäude darf 18,00 m nicht überschreiten bzw. es gilt Bestandsschutz.

§ 7  
Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehend, 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 07.00 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 dem Dach sind unzulässig.

§ 8  
Einfriedungen

1. Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind Holzzäune aus senkrechten Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m zulässig.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte zulässig.
3. Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 2,00 m hoch ausgeführt werden, soweit sie betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich sind.

§ 9  
Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Hiervon ausgenommen sind die Betriebsflächen des Sägewerks.
2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Begrenzungen der Teilflächen TF – 1 und TF – 3 jeweils zur Vilstalstraße.
3. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten. Im Bereich des Sägewerks, Teilfläche – 1 und TF – 3, darf die Stapelhöhe für die Lagerung von Holz maximal 6,00 m betragen.
4. Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.

§ 10  
Grünordnung

1. Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern.
2. Auf den Freiflächen bzw. den privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung/Ortsdurchgrünung ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen. Die Artenlisten sind in § 12 „Hinweise und Empfehlungen“ aufgeführt.

§ 11  
Immissionsschutz

1. Im Gewerbegebiet 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:

GE-Teilfläche	$L'_{wa}{}^{im}$ tags/nachts [dB(A)/m <sup>2</sup> ] in Bezugsrichtung		
	Osten (WA)	Norden (Kurgebiet)	Westen (Halden)
GE 1	68/45	57/47	60/50
GE 2	54/40	55/45	60/50
GE 3	60/50	55/45	60/50
GE 4	60/50	55/45	60/48
GE 5	60/50	55/45	60/48

2. Die Schalleistungspegel beziehen sich auf die jeweilige Grundstücksfläche - ohne den Anteil der öffentlichen und privaten Grünflächen.
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. Büronutzungen etc.
4. Die Berechnung der zulässigen Immissionsanteile je Betriebsgrundstück hat nach den Regeln der VDI-Richtlinie 2714, „Schallausbreitung im Freien, Januar 1988, zu erfolgen. Abschirmende Hinweise sowie Schallpegelminderungen durch Luft-, Boden- und Meteorologiedämpfung sind nicht zu berücksichtigen. Das Raumwinkelmaß  $k_0$  ist mit 3 dB(A), die Höhen der abstrahlenden Flächen sowie der Immissionsorte sind wie vorhanden anzusetzen.
5. Innerhalb der Gewerbegebietsteiffläche GE 2 ist die Anordnung von Aufenthaltsräumen, Wohnungen und Büroräumen ohne besondere Vorkehrungen nur ab einem Abstand von 40 m nördlich der Vilstalstraße zulässig. Eine Situierung solcher Räume in einem geringeren Abstand ist nur dann möglich, wenn durch vorgelagerte Baukörper oder anderweitige aktive Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Geräuschquellen des südlich benachbarten Sägewerkes Randel eine Pegelminderung von mindestens 5 dB(A) herbeigeführt wird.

## § 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

### **Es folgen weitere Hinweise und Empfehlungen**

#### 1. Oberflächenwasser

- 1.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern.
- 1.2 Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

#### 2. 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.

#### 3. Versorgungsleitungen

- 3.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.
- 3.2 Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 50 auf eigene Kosten zwischen geplantem Gebäude und Straßenbegrenzungslinie und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.

3.3 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. Aufschüttung und Abgrabung

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

4.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

#### 5. Grünordnung

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und in dieser Weise zu erhalten.

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sollen spätestens bis zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

##### Artenliste 1:

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Eiche (*Quercus robur*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

##### Artenliste 2:

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Gemischter Schneeball (*Viburnum lantana*)

##### Artenliste 3:

Obstbäume, Obstbaumhochstämme bzw. -halbstämme bei identischer Wuchsleistung:  
Apfelsorten: Brettacher, Jakob Fischer, Schöner von Herrenhut, Boskop  
Birnsorten: Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue  
Zwetschgensorten: Hauszwetschge, Hengstpflaume.

#### 6. Immissionsschutz

6.1 Diese Festsetzungen bedeuten, daß in dem Gebiet jeder Betrieb geeignete technische und/oder organisatorische 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.

6.2 Der  $L'_{wa}{}^{im}$  68 dB(A) ergibt im westlichen Bereich des Baugebietes Nr. 7 „Ried West - Mühlwiese“ Überschreitungen des für ein Allgemeines Wohngebiet üblichen schalltechnischen Orientierungswertes von 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) (Immissionsort 1 bis 3 mit östlich benachbarten Gebäuden). Die vorgenannte Überschreitung des Orientierungswertes liegt nach geltender Rechtsprechung aufgrund der Gemengelage innerhalb der Abwägungsspielräume der gemeindlichen Planungshoheit unter Berücksichtigung aller nachbarlichen Interessen.

Der  $L'_{wa}{}^{im}$  von tags 68 dB(A) für die Teilfläche GE 1 in Richtung Osten bezieht sich ausdrücklich nur auf den historisch gewachsenen, standortgebundenen Sägewerksbetrieb und dessen Rechtsnachfolger mit gleichem Betriebsinhalt. Soweit andere Nutzungen/Folgenutzungen, Neuerrichtung von Betrieben entstehen sollten, muß der  $L'_{wa}{}^{im}$ -Wert von 63 dB(A) eingehalten werden.

Pfronten, 06. Okt. 2000

  
(Zeislmeier, ~~Erster~~ Bürgermeister)

