

# **6 GEMEINDE PFRONTEN, LANDKREIS OSTALLGÄU**

---

Die Gemeinde Pfronten erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 04. August 1997 (GVBl. S.433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86) folgenden Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet "Nördlich des Kurparks an der Vils" als

## **S A T Z U N G**

### **§ 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 25. April 2002. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 25. April 2002 beigelegt.

### **§ 2 - Art der baulichen Nutzung**

1. MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird die Nutzung des § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 sowie die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil der Satzung. Die Festsetzung gilt für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche **A, C, F**.

2. SO Beherbergungsgewerbe (BehGew) und ergänzende Einrichtungen, Mindestgröße 60 Betten, Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Die Festsetzung gilt für den im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereich **B**.

3. Gemeinbedarfsfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die Festsetzung gilt für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche **D** (Polizei), **E** (Verkehrsamt / Verwaltung / Rathausaal) und **G** (Eisporthalle).

### **§ 3 - Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Flächen, durch Geschosshöhen, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ).

2. Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Obergrenzen. In den Bereichen **B, C, D, E** und **F** werden 2 Vollgeschosse festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss darf kein Dachgeschoss sein.

3. Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) pro Wohngebäude wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wie folgt beschränkt:

- Bereich **A**: In Bereich **A** sind bis zu 3 Wohneinheiten zulässig.  
Bereich **B**: In Bereich **B** ist je Gebäude eine Betriebsleiterwohnung zulässig. Daneben sind nur Nutzungen für das Beherbergungsgewerbe zulässig.  
Bereich **C,D,F**: In den Bereichen **C**, **D** und **F** sind höchstens 6 Wohneinheiten zulässig. Wird das Erdgeschoss gewerblich genutzt, reduziert sich die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je volle 150 qm gewerblich genutzte Fläche um eine Wohneinheit.  
Bereich **E**: In Bereich **E** ist maximal eine Wohneinheit zulässig.  
Bereich **G**: In Bereich **G** ist keine Wohnnutzung zulässig.

4. Für die unter Punkt 3 in allen Bereichen max. zulässigen Wohneinheiten können anstelle einer Wohneinheit auch bis zu zwei Gästeappartements eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

#### **§ 4 - Bauweise**

1. Im genannten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
2. Bereich **A**, **E** und **G** des Plangebietes:  
Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Bereich **B**, **C**, **D**, **F** des Plangebietes:  
Es sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

#### **§ 5 - Garagen und Nebengebäude, Stellplätze**

1. Es sind pro Wohneinheit (WE) mind. 1,5 Stellplätze, pro Gästeappartement mind. 1 Stellplatz und pro Fremdenzimmer 0,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.
2. Soweit Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude nicht in das Gebäude integriert oder angebaut werden, sind sie innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten.
3. Garagen in Kellergeschossen im Sinne von Tiefgaragen sind nur in den Bereichen **C** und **F** in den dafür umgrenzten und mit TGA bezeichneten Flächen zulässig. Die Zufahrtsrampe muss entweder baulich integriert oder überdacht sein. Oberirdische Stellplätze dienen hier nur dem Besucherverkehr. Im Bereich **B** müssen Stellplätze grundsätzlich als Tiefgaragen errichtet werden. In den Tiefgaragen sind Vertiefungen als Pumpschächte vorzusehen.
4. Freistehende Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind mit Satteldächern in Form und Material wie das Hauptdach auszubilden. Angebaute Garagen, Stellplatzüberdachungen und Nebengebäude können auch andere Dachformen mit Ausnahme des Flachdaches aufweisen. Hier sind auch handwerklich gefertigte Stehfalzblechdächer zulässig.
5. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zufahrt einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

## § 6 - Gestaltung der Gebäude

1. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist bindend. Für gegenüber der Hauptfirstrichtung untergeordnete Quergiebel, Wiederkehr, Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.

2. Für Wohngebäude im Geltungsbereich sind nur Satteldächer zulässig. Im Sondergebiet Beherbergungsgewerbe kann die Dachform frei gewählt werden. Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Bereich **A, B, C, F**: Dachneigung von  $24^{\circ} \pm 2^{\circ}$

Bereich **D**: Dachneigung von  $35^{\circ}$

Bereich **E**: Dachneigung von  $60^{\circ}$ .

Bereich **C, D, E**: Bei einem Ersatzbaukörper ist die vorhandene Dachneigung zu übernehmen.

Bereich **G**: Dachneigung von  $20^{\circ} - 30^{\circ}$ .

3. Die Dacheindeckung hat mit ziegelrotem Deckungsmaterial aus Ziegel oder Beton zu erfolgen. Darüber hinaus sind auch handwerklich gefertigte Stehfalzblechdächer zulässig.

4. Der Dachüberstand muss an den Giebel- und Traufseiten 1,00 m bis 1,50 m und bei Garagen u. Nebengebäuden 0,40 m bis 1,00 m betragen (Ausnahme Grenzgaragen). Bei durchlaufend abgestrebten Balkonen gilt das Maß ab Außenkante der senkrechten Abstrebbaukonstruktion.

5. Gauben und Dachausschnitte sind nicht zulässig.

6. Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 20 % länger als die Giebelseite sein. Abgeschleppte oder angesetzte Garagen oder Nebengebäude werden dabei nicht berücksichtigt.

7. Die Höhe der Kniestöcke wird in der Planzeichnung festgesetzt. Ergeben sich für untergeordnete Bauteile, wie sie in § 6 Ziffer 1 genannt sind, andere Kniestockhöhen; so sind diese zulässig. Bei Ersatzbauten darf die bestehende Kniestockhöhe wiedererrichtet werden.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte, gemessen in der Flucht der Außenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf die Fußplatte aufzulegen.

8. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens der Gebäude darf nicht mehr als 35 cm über der natürlichen Geländeoberfläche liegen. Beim Bau von Tiefgaragen und bei geplanten Abweichungen hat die Höhenfestsetzung im Einvernehmen mit der Gemeinde zu erfolgen.

## § 7 - Einfriedungen / Straßenraumgestaltungen

1. Einfriedungen in Bereichen mit öffentlicher Wirkung dürfen eine Höhe von 1,25 m über fertigem Gelände nicht überschreiten. Auf Einfriedungen kann auch ganz verzichtet werden. In Bereich **B** gilt ein Einfriedungsverbot.
2. Stützmauern und Sockel sind nicht zulässig.
3. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecken oder als Zäune mit senkrechten Latten oder Stäben (Ausnahme Stangenzaun) zulässig. Zu privaten Angrenzern sind zusätzlich dicht hinterpflanzte Maschendrahtgeflechte zulässig.
4. Garagenvorflächen sowie Stellplätze sind von Einfriedungen und Toren freizuhalten.

## § 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. Ausgenommen sind Aufschüttungen, die aus Gründen des Hochwasserschutzes vorgenommen werden müssen.
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 - Grünordnung / Landschaftspflege / Oberflächenwasser

1. Im öffentlichen wie privaten Bereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze und Bäume gemäß Artenliste zu verwenden. Die Pflandarstellungen sind verbindlich.
2. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Es soll auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
3. Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen, gelten als versiegelte Flächen. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.
4. Der Bau von Regenwasserspeichern ist zulässig. Regenwassernutzung für WC-Spülung ist zulässig; die dafür genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren. Das gespeicherte Regenwasser kann auch zur Gartenbewässerung genutzt werden.
5. In der Planzeichnung werden zwei Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft ausgewiesen. Folgende Pflege dieser Flächen wird festgesetzt:  
Fläche 1: „Entfernung standortfremder Gehölze, langfristige Waldbehandlung“  
Fläche 2: „Entwicklung einer naturnahen Ufervegetation mit extensiven Wiesenstreifen (einmalige abschnittsweise Mahd), krautigen Ufersäumen und einzelnen Baum- und Strauchgruppen.“

## **§ 10 - W erbeanlagen**

Auf die jeweils gültige kommunale Werbeanlagensatzung wird verwiesen. Falls diese wegen Änderung oder Neuaufstellung noch nicht rechtsgültig sein sollte, gilt:

Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden und müssen im Erdgeschossbereich in maximaler Höhe von 4,50 m über natürlichem Gelände bleiben (OK Werbung).

## **§ 11 - G enehm igung W oh neigentum / Teileigentum**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zur Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion gemäß § 22 Abs. 1 und 2 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 (§ 22 Abs. 6 BauGB) unterliegt.

## **§ 12 - Abfällents orgung**

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

## **§ 13 - Im m issions s ch utz**

### **1. Landwirtschaft**

Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung verbundenen ortsüblichen Immissionen sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

### **2. Tiefgaragen**

Die Abluftöffnungen von Tiefgaragen sind gleichmäßig zu verteilen und dürfen nicht zentral nach außen geleitet werden.

### **3. Verkehrslärm**

Beim Neubau von Gebäuden, bei der grundlegenden Sanierung von Gebäuden mit Eingriffen in die Grundrisse (z.B. Entkernung) und beim Einbau von Wohnungen in bisher anderweitig genutzte Gebäude ist in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung vorzusehen. An den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Gebäudeseiten (z.B. der Bundesstraße 309 (Allgäuer Straße) nicht abgewandte Seiten) sollten hier keine zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden. Sofern aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden muss, sind die Schlaf- und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.

Im Falle von Gebäudesanierungen, die mit einem Eingriff in die Außenhautbauteile verbunden sind (z.B. Austausch von Fenstern) müssen die vom Verkehrslärm der Bundesstraße 309 (Allgäuer Straße) und der Vilstalstraße beaufschlagten Außenhautelemente (bei Dachgeschossen einschließlich der Dachhaut) der Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) so ausgeführt werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend den Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden.

In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind Schlafräume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein.

#### 4. Parkplatzlärm

Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen Mindestabstände von 15 m zu den nächstgelegenen Stellplätzen des öffentlichen Parkplatzes auf den Grundstücken Flurnummern 3613/1 und 3610/2 aufweisen.

### § 14 - Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten

1. Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Teilbereich des Planungsgebietes enthält erhaltenswerte Bausubstanz. Das mit E gekennzeichnete Bauwerk ist ortsbildprägend und ist nach Maßgabe der Begründung zu erhalten.
2. Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedarf der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen in diesem Teilbereich der Genehmigung.

### § 15 - Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner 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.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen (Nummern 1.-6.).
--

**Gemeinde Pfronten, den .....**

.....  
**Zeislmeier, 1. Bürgermeister**

## **Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Grundwasser/Hochwasser**

Da mit schwankenden Grundwasserständen zu rechnen ist, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasserdichte Wannen herzustellen und keinen Elektroverteilerschrank im Keller zu installieren.

### **2. Landwirtschaftliche Emissionen**

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden.

### **3. Denkmalschutz**

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

### **4. Versorgungsleitungen**

4.1 Im Plangebiet sollen alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, etc. als Erdkabel verlegt werden.

4.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes Pflanzenwachstum sichergestellt ist.

4.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,0 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

4.4 Vor Beginn der Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen.

### **5. Baugesaltung**

5.1 Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen und strukturierten Gläsern ist zu vermeiden.

5.2 Giebelfenster sollen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,35 m aufweisen, dies gilt nicht für großflächige Atelierfenster, die direkt unter dem Sparren anschließen.

5.3 Zierputz, greller Farbanstrich, Fachwerkattrappen und dergleichen sind unter Rücksichtnahme auf das Ortsbild zu vermeiden.

5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sollen in die Dachfläche integriert werden.

## 6 . Bepflanzung/ Artenliste

Bei der gärtnerischen Gestaltung der Grünflächen kann aus folgenden einheimischen Arten ausgewählt werden:

<b>Artenliste 1:</b>	<b>Baumpflanzungen</b>
	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )
	Esche ( <i>Fraxinus excelsior</i> )
	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
	Winterlinde ( <i>Tilia cordata</i> )
	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )
	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
	Erle ( <i>Alnus glutinosa</i> )
	Bergulme ( <i>Ulmus glabra</i> )
	Rotbuche ( <i>Fagus sylvatica</i> )
	Birke ( <i>Betula pendula</i> )
	Stieleiche ( <i>Quercus robur</i> )
	Lärche ( <i>Larix decidua</i> )
	Waldkiefer ( <i>Pinus sylvestris</i> )
	Rotfichte ( <i>Picea abies</i> )

Innerhalb des künftigen Parkgeländes kann zusätzlich Verwendung finden:

Trauerweide (*Salix alba* „Tristis“)  
Eibe (*Taxus baccata*)  
Weißtanne (*Abies alba*)

<b>Artenliste 2:</b>	<b>Gehölzpflanzungen</b>
	Roter Hartriegel ( <i>Cornus sanguinea</i> )
	Weißdorn ( <i>Crataegus monogyna</i> )
	Heckenkirsche ( <i>Lonicera xylosteum</i> )
	Schlehe ( <i>Prunus spinosa</i> )
	Kornelkirsche ( <i>Cornus mas</i> )
	Hundsrose/vielblütige Rose ( <i>Rosa canina/multiflora</i> )
	Wolliger Schneeball ( <i>Viburnum lantana</i> )
	Liguster ( <i>Ligustrum vulgare</i> )
	Kreuzdorn ( <i>Rhamnus catharticus</i> )
	Pfaffenhut ( <i>Euonymus europaeus</i> )
	Diverse Weidenarten ( <i>Salix spec.</i> )
	Himbeere ( <i>Rubus idaeus</i> )
	Flieder ( <i>Syringa vulgaris</i> )
	Haselnuß ( <i>Corylus avellana</i> )
	Roter und schwarzer Holunder ( <i>Sambucus racemosa/niger</i> )
	Felsenbirne ( <i>Amelanchier ovalis</i> )
	Alpenjohannisbeere ( <i>Ribes alpinum</i> )
	Vogelbeere ( <i>Sorbus aucuparia</i> )
	Vogelkirsche ( <i>Prunus avium</i> )
	Feldahorn ( <i>Acer campestre</i> )
	Wildbirne ( <i>Pyrus communis</i> )

<b>Artenliste 3:</b>	<b>Obstgehölze</b>
Apfelsorten:	Brettacher, Roter Boskoop, Bonapfel, Hausapfel, Jakob-Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Klarapfel
Birnensorten:	Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Pastorenbirne
Zwetschgensorten:	Hauszwetschge, Bühler Frühzwetschge, Italienische Zwetschge, Große, grüne Reneclaudie, Wangenheims Frühzwetschge



## **7. Schallschutz**

Die an den einzelnen Gebädefassaden und -ebenen anzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 können den Anlagen 3 bis 5 jeweils Blatt 3 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 00124.1/F der Fa. Tecum GmbH vom 21.11.2001 entnommen werden. Hinweise über Gebäudeseiten mit Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes von 45 dB(A) liefern die Lärmkarten der Anlagen 3 bis 5 jeweils Blatt 2. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist ein ausreichender Schallschutz bzw. sind gesunde Wohnverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten.