

SATZUNG
der Gemeinde Pfronten
für den Bebauungsplan Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“
mit integriertem Grünordnungsplan
Vom _____

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ umfasst die Grundstücke mit den Fl. Nrn.: 2712/2, 2712/10, 2712/37, 2713, 2714, 2715 und 2715/4 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl. Nrn.: 2712/24 und 2718/2 der Gemarkung Bergpfronten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im M: 1 : 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 28.04.2005. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 28.04.2005 beigefügt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten, _____
GEMEINDE PFRONTEN

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan.
Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem Rechtsstand des BauGB bis 20. Juli 2004 durchgeführt.

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.08.2003 (GVBl. S. 497).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung Na vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)
Die gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 – 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.
 - 1.2 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Nutzungen gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 6 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2. *Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)*

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
- 2.2 Für die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§ 17 und 19 der Baunutzungsverordnung.

3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 In allen Gebieten sind nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*

- 4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind in allen Gebieten auch innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig.
- 4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.4 Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zur Verkehrsfläche muss bei direkter Zufahrt mind. 5,0 m betragen.

5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*

- 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraße und öffentlichen Stellplätzen in befestigter Ausführung.
- 5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m.

6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*

- 6.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist zur Retention möglichst in Zisternen zur Brauchwassernutzung zu sammeln. Der Überlauf kann an die Regenentwässerung angeschlossen werden. Wegen der bestehenden Untergrundverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

8.2 Für die Maßnahmen nach Ziffer 7.3.2.2 (Ausgleichsmaßnahmen) der Begründung sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1. Bäume

Mindestqualität: Hochstamm, Solitär 2 x v., StU. 14-16 cm

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Betula pubescens	Moor-Birke

8.2.2 Weidengebüsch und Sträucher

Ca. 30 – 40 Jungpflanzen im Raster 1,0 x 1,0 m

Salix cinerea	Grau-Weide
Salix nigricans	Schwarz-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Salix daphnoides	Reif-Weide

Cornus sanguinea	Hartriegel
Evonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball

8.3 Für die Maßnahmen nach Ziffer 7.4 der Begründung (Grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen) sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.3.1 Bäume:

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Fagus sylvatica	Buche

8.3.2 Sträucher:

Verpflanzt, mind. 100-150 cm, o.B.

Ligustrum vulgare	Liguster
Corylus avellana	Haselnuß
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Heister, 2x verpflanzt, 250-300 cm, (mittelkronige Bäume)

Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

8.4 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

9. *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)*

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen von 0,56 ha werden auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 2712/2, 2713, 2714 und 2715 mit insgesamt 0,66 ha erbracht und übertreffen damit den Ausgleichsbedarf. Die Mehrfläche wird dem Ökokonto der Gemeinde Pfronten gutgeschrieben. Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes und der Beschreibung in der Begründung Ziffer 7.3.2.2 umzusetzen und durchzuführen. Die Durchführung der Maßnahme hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

10. *Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

10.1 Mögliche landwirtschaftliche Emissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind meist kurzfristig und ortsüblich, sowie trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

10.2 Wegen des Verkehrslärms aus der Kreisstraße OAL 2 „Meilinger Straße“ sind bei Neubauten im Mischgebiet des Plangebietes die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ einzuhalten. Mit dem Bauantrag, bzw. auch im Freistellungsverfahren, ist ein entsprechender Nachweis vorzulegen oder zu führen. Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nur auf den lärmabgewandten Seiten angebracht werden dürfen. Sofern aus zwingenden Gründen davon abgewichen werden muss, sind diese Räume mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. *Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen*

1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II	24° +- 2°	1,50 m
(D als Vollgeschoss)	18° – 22°	2,30 m
II	24° +- 2°	0,30 m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

1.2 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung bzw. die Kniestockhöhe.

1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird mit 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschließungsstraße in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 1.5 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.
- 1.6 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen.
- 1.7 Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, sollen die Hauptgiebel als Schauseite ausgebildet werden. Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern bzw. Türen besteht. Die Giebel sind zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie ohne Erker und Anbauten auszuführen. Balkone sind hierbei in schlichter Form nur maximal bis zwei Drittel Giebelbreite zulässig.
- 1.8 Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden“ gemäss Anlage.

2. *Einfriedungen*

Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Brettern oder Latten mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Sockel sind unzulässig. Im Bereich der Loipe und des Lehrpfades sind mögliche Einfriedungen entsprechend der saisonalen Nutzung nicht zulässig bzw. zurückzubauen.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

Das natürliche Gelände kann nicht erhalten werden sondern muss bis zu 1,20 m angehoben werden (Kanalanschlusshöhen, notwendige Überdeckungen, Hochwassersicherheit). Nach Osten entsteht deshalb eine steilere Böschung zum natürlichen bestehenden Gelände die jedoch aus naturschutzfachlichen Gründen (Erhalt des bestehenden Bodenreliefs) nicht durch weiches Verziehen ausgeglichen werden soll. Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

4. *Bestehende Gebäude*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

5. *Abstandsflächen*

Für das Bebauungsplangebiet gelten auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

D Hinweise

1. **Überschwemmungsgefährdung**

Hinsichtlich einer Überschwemmungsgefährdung wurde durch das Ingenieurbüro IWA, Ulrich-Mair-Straße 4, Kempten eine Untersuchung vorgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass hierfür kein hydraulischer Nachweis erstellt wurde sondern das Ergebnis auf Erfahrungswerten, Abschätzungen und der Topographie basiert. Hiernach sind aufbauend auf die Hochwasserereignisse Juli 1997, Februar 1999 und August bzw. September 2000 in Pfronten, Überschwemmungen östlich des Plangebietes durch die „Faule Ache“ gegeben. Nach Luftbildaufnahmen und Angabe von Ortsansässigen liegt die max. Hochwassermarken bei ca. 854,50 m üNN. Zur Erreichung eines ausreichenden Schutzes vor Hochwasser bzw. Überflutung wird das gesamte Plangelände auf mind. 855,50 m üNN angehoben. Diese Höhenkote darf insbesondere bei Gebäuden hinsichtlich der Erdgeschossfußbodenhöhe aber auch bei der OK von Lichtschächten oder sonstigen Öffnungen nicht unterschritten werden. Ebenso ist auf druckwasserdichte Außenbauteile unterhalb dieser Höhenkote zu achten.

2. **Grundwasser**

Gemäß Baugrunduntersuchung, Gutachten Nr. 040907 des Büros ICP, Illerstraße 12, 87452 Altusried vom 14.10.2004 das im Bauamt der Gemeinde Pfronten einzusehen ist, ist ein hoher und gespannter Grundwasserspiegel vorhanden der bis ca. 0,80m unter Gelände liegen kann. Tiefbaumaßnahmen und Aushubarbeiten sind deshalb besonders erschwert. Bei Hochbaumaßnahmen sind diese Gegebenheiten insbesondere bei Gründungsmaßnahmen zu berücksichtigen und zu beachten. Unterkellerungen sind auf jeden Fall als wasserdichte Wanne gegen drückendes Wasser auszubilden. Wegen des hohen Grundwasserstandes und der vorhandenen Geologie ist eine Versickerung im Baugebiet nicht möglich und Versickerungsanlagen nicht funktionstüchtig.

3. **Gründungsmaßnahmen**

Gemäß Baugrunduntersuchung sind im Planungsbereich kiesige Schwemmfächer-Ablagerungen mit darüber liegenden schluffigen Beckenablagerungen gegeben. Die Deckschicht besteht aus Verwitterungs- und Hochflutlehm mit einer Humusauflage. Im nördlichen Planbereich ist Moorboden gegeben. Bedingt durch die Lage im Grundwasserbereich sind die tonig-schluffigen Böden von breiig-weicher Konsistenz, frostempfindlich und bautechnisch als sehr problematisch einzustufen. Sie sind setzungswillig, grundbruchgefährdet und fließen im Anschnitt rasch aus. Ein belastbarer und ausreichend setzungsarmer Untergrund wird erst mit dem mitteldicht gelagerten kiesigen Boden erreicht. Aushubarbeiten sind deshalb besonders erschwert. Bei Hochbaumaßnahmen sind diese Gegebenheiten insbesondere bei Gründungsmaßnahmen zu berücksichtigen und zu beachten (Sondermaßnahmen, Bodenaustausch etc.). Dementsprechend sind je nach Gebäudestandort detaillierte Gründungsmaßnahmen zu erarbeiten.

4. **Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung**

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Straßen zur Leerung aufzustellen. Im übrigen gilt die Satzung des Landkreises Ostallgäu.

5. **Bodendenkmalfunde**

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

6. **Ver- und Entsorgungsleitungen**

Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen sind rechtzeitig entsprechende Sparten-gespräche zu führen und mit den Maßnahmeträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelraum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmeträger zu beachten.

E Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 27.07.2000. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 19.08.2000 gemäss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 27.01.2005 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 27.01.2005 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.02.2005 bis 16.03.2005 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.02.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 28.04.2005 wurde in der Gemeinderatssitzung am 28.04.2005 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 02.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplanes Nr. 44 „Pfronten Ried-Ost“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.