

SATZUNG
der Gemeinde Pfronten
für den Bebauungsplan Nr. 47 „Schloßanger Alp“
mit integriertem Grünordnungsplan
Vom 24.05.2007

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 24.12.2005 (GVBl. S. 665) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert durch Artikel 4 vom 15. Juli 2006 (BGBl. I S. 1619), 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 10.03.2006 (GVBl. S. 120) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Schloßanger Alp“ umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 3420/1 sowie Teilflächen der Fl. Nr.: 3420 der Gemarkung Bergpfronten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Schloßanger Alp“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 24.05.2007.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan sind eine Begründung und ein gesondert beigehefteter Umweltbericht in der Fassung vom 24.05.2007 beigelegt.

§ 3
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Schloßanger Alp“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Pfronten, _____
GEMEINDE PFRONTEN

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum qualifizierten Bebauungsplan Nr. 47 „Schloßanger Alp“ mit integriertem Grünordnungsplan

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1746), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
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 10.03.2006 (GVBl. S. 120).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung Na- vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Dezember 2005 (GVBl. S. 665).

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 Sonstiges Sondergebiet (SO, § 11 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Fremdenbeherbergung“ nach § 11 Abs. 2 BauNVO
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 und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.
 - 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.

3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*

3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

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 auch innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig.

4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

5.1 Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Erschließungsstraße und Parkplatzflächen in befestigter bzw. wasserdurchlässiger Ausführung.

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. Bestehende Freileitungen unterliegen dem Bestandsschutz.

6.2 Erforderliche Transformatorenstationen sind in Haupt- oder Nebengebäude im Sonstigen Sondergebiet zu integrieren oder anzugliedern.

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

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern.

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 Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

8.2.1 Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär, Hochstamm 3 x v., Stammumfang 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Fagus sylvatica	- Buche
Pinus sylvestris	- Wald-Kiefer
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke

8.2.2 Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 100 –150 cm

Amelanchier ovalis	- gewöhnliche Felsenbirne
Corylus avellana	- Waldhasel
Evonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Euonymus latifolius	- Breitblättriges Pfaffenhüttchen
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Lonicera alpigena	- Alpen-Heckenkirsche
Rosa canina	- Hunds-Rose
Rosa pendulina	- Alpen-Hecken-Rose
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Der Anteil von Nadelgehölzen und sonstiger nichtheimischer Gehölzen darf nicht mehr als 15% betragen. Die Anpflanzung von Thuja oder Zypressenhecken ist nicht zulässig.

- 8.3 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.
- 8.4 Die Baumstandorte im Bereich der Stellplätze sind offen zu halten und dürfen nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden. Die Gestaltung der Baumstandorte soll gemäß RAS-LP 2 erfolgen, wobei die Mindestgröße der Baumscheiben (6 m²) nach Möglichkeit doppelt so groß ausgeführt werden soll. Bei gefährdeten Standorten sind Schutzmaßnahmen vorzusehen.
- 8.5 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfallenen Bepflanzung zu entsprechen.

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

Für die mit der Bebauungsplanung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Bereich der Fl.-Nr. 3420 der Gemarkung Bergpfronten Ausgleichsmaßnahmenerforderlich. Gemäß Berechnung im Umweltbericht Ziffer 4.3.2 werden als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan insgesamt 800 m² benötigt. Die Ausgleichsfläche wird im Bebauungsplangebiet im unmittelbaren östlichen Anschluss an die Stellplatzflächen mit 819 m² geschaffen. Damit wird der Ausgleichsbedarf voll erfüllt. Auf der Ausgleichsfläche wird ein Grünstreifen zur Verbesserung der landschaftlichen Einbindung geschaffen. Dies geschieht durch eine lockere Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste in Anlehnung an die ursprünglich locker mit Bäumen überstellte Alpweidefläche. Die Ausgleichsfläche soll dennoch weiterhin als Alpweide bewirtschaftet werden. Die bisher schon sehr geringe Düngung kann bei Vermeidung von Pflanzenschutzmitteln beibehalten werden. Die Durchführung der Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen hat in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

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

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen (Weidebetrieb) sind ortsüblich und unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

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

1. *Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen*

- 1.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind nur Satteldächer zulässig.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Geschosszahl	Dachneigung	Kniestock
II	25° - 30°	

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 im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.
- 1.5 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.

2. *Einfriedungen*

Einfriedungen und Sockel sind unzulässig.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden.

4. *Werbeanlagen*

- 4.1 Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
- 4.2 Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,50 m über dem Erdgeschossfußboden und nicht auf einem Dach angebracht werden.
- 4.3 Für Werbeanlagen ist Art. 12 Abs. 4 BayBO maßgebend wonach diese das Orts- und Landschaftsbild nicht stören sollen, auffallende Leuchtfarben sind unzulässig.
- 4.4 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.

5. *Bestehende Gebäude*

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

6. *Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf den geeigneten Dachflächen in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständigung zulässig.

D Hinweise

1. Grundwasser

Da mit Grundwasser zu rechnen ist, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasser-dichte Wannen herzustellen.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

3. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der vorgenannte Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungsplan hat folgende Inhalte aufzuweisen:

- Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
- Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
- Die Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzort anzugeben. Die Arten sind entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu verwenden.
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

4. Abwasserkonzept

Die wasserrechtliche Erlaubnis für die bestehende Abwasser-Teichanlage endet am 31.12.2009. Für die gesicherte Entsorgung des Plangebietes ist deshalb ein neues Abwasserkonzept dringend erforderlich. Dies gilt insbesondere für mögliche Neubaumaßnahmen. Es ist entweder eine Erweiterung der bestehenden Anlage mit neuer wasserrechtlicher Erlaubnis oder ein Anschluss an die Entwässerungsanlage der Gemeinde Pfronten erforderlich.

5. Windwurfgefahr

Im westlichen Planbereich ist ein unzureichender Waldabstand für Gebäude im Windwurfgefall gegeben. Zur Abwehr von Personen- und Gebäudeschäden sind deshalb ausreichende statische und Sicherheitsmaßnahmen im Baufall zu treffen.

E **Verfahrensablauf**

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 02.03.2006. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 30.03.2006 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung / Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

In der Gemeinderatssitzung am 25.01.2007 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 25.01.2007 gebilligt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat durch eine öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.02.2007 bis 09.03.2007 stattgefunden.

Zugleich fand eine Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

2. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 29.03.2007 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textlichen Festsetzungen, Umweltbericht und Begründung in der Fassung vom 29.03.2007 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 12.04.2007 bis 14.05.2007 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 04.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 24.05.2007 wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.05.2007 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Bekanntmachung und In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am 13.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Schloßanger Alp“ in Pfronten-Meilingen mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit textlichen Festsetzungen, gesondert beigehefteten Umweltbericht und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.