

26.11.2009

B E B A U U N G S P L A N S A T Z U N G

(textliche Festsetzungen)

für den
Bebauungsplan Nr. 48 "Pfronten-Steinach/ Skizentrum"
in Pfronten

Die Gemeinde Pfronten erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 7 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 GVBl. S. 120, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 466), des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975) folgenden Bebauungsplanes Nr. 48 "Pfronten-Steinach/ Skizentrum" in Pfronten als

SATZUNG

A) FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

§1

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus der ausgearbeiteten Planzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung (Maßstab 1 :1000) und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 26. November 2009, erarbeitet vom

Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp - Stadtplanerin, Stapferweg 17, 87459 Pfronten
(Bauleitplanung)

und

Architektenbüro Hofmann & Dietz, Meinrad-Spieß-Platz 2 , 87660 Irsee (Grünordnungsplan Umweltbericht) ausgearbeitetem Umweltbericht vom 28.5.2009, der zusammen mit den nachfolgenden, textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2. Planungsrechtliche Vorschriften

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung §1 in 2 Baugebiete aufgeteilt als:
 - a) Mischgebiet (MI) i. S. D. § 6 BauNVO
Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6, Absatz 2 Nr. 7 bzw. 8 und Absatz 3 BauNVO sind im Gebiet unzulässig.
 - b) Sondergebiet (SO) Tourismus und Sport i. S. D. § 11 BauNVO.
- (2) 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.
- (3) Im Sondergebiet (SO) Tourismus und Sport sind Anlagen und Gebäude, die dem Tourismus und Sport dienen zulässig. Dies sind u.a. Talstationen von Liftanlagen mit zugehöriger Bewirtung, ganzjährig genutzte Einrichtungen für Tourismus und Sport mit zugehörigen Stellplätzen. Im Gebiet ist eine Schank- und Speisewirtschaft (Gaststätte/ „Ski-Alm“) mit der Betriebsdauer in der Regel vom 1. Dezember bis 15. März (jeweils 3,5 Monate pro Wintersaison) zulässig. Wenn Schneelagenbedingt ein Skibetrieb über diesen Zeitraum hinaus möglich ist, verlängert sich die Betriebsdauer entsprechend auf diese Tage.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in den Planzeichnungen eingetragenen Vollgeschosszahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden als Höchstgrenzen festgesetzt.
- (2) Die bestehenden Gebäude haben Bestandsschutz.
- (3) Die Gebäudehöhen werden durch maximal zulässige Wandhöhen gemäß Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette des Dachstuhles. Die Wandhöhe darf nicht an Vorbauten oder Erkern gemessen werden.

§ 4

Bauweise

- (1) Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Es sind Mischgebiet (MI) sind Einzelhäuser zulässig in der Abmessung der dargestellten Baugrenzen unter Berücksichtigung von § 3.

- (3) Es sind pro Gebäude maximal 2 Wohnungen für Dauerbewohner mit Hauptwohnsitz und zwei Ferienwohnungen zulässig.

§ 5

Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- (1) Garagen sind außerhalb der Baugrenzen und als selbständige Gebäude zulässig, sofern sie die Vorschriften der BayBO einhalten.
- (2) Zum öffentlichen Straßenraum (Fahrbahnkante) müssen Garagen so situiert werden, dass vor der jeweiligen Garage eine Aufstellfläche von mindestens 5,00 m vor der Garage vorhanden ist.
- (3) Nebengebäude sind bis zu einer Größe von 50 m³ umbautem Raum pro Grundstück außerhalb der Baugrenzen zulässig, wobei die Vorschriften der BayBO einzuhalten sind.
- (4) Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden im Mischgebiet (MI) dürfen traufseitig am höchsten Punkt 3 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis OK Fußpfette. Garagen und Nebengebäude sind erdgeschossig auszuführen.
- (5) Stellplätze im Mischgebiet (MI) dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, als Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 2,5 cm anzulegen.
- (6) Die Stellplatzanlagen mit der Zufahrt im Sondergebiet (SO) dürfen maximal in der Abmessung gemäß Darstellung in der Planzeichnung errichtet werden.
- (7) Die notwendigen Stellplätze der Schank- und Speisewirtschaft im Sondergebiet (SO) sind im direkten Zusammenhang mit dem Gebäude gemäß Planzeichnung herzustellen.
- (8) Die Ganzjahresstellplätze im Sondergebiet (SO) – nicht die Zufahrten zu den Stellplätzen – dürfen nicht versiegelt werden und sind als wassergebundene Decke oder als Schotterrasen anzulegen.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

- (1) Die vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz.
- (2) Für sämtliche Gebäude im Mischgebiet (MI) sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit der in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Firstrichtung zugelassen.

Bei Ersatzbaukörpern im Mischgebiet (MI) sind die vorhandenen Dachneigungen zu übernehmen. Ansonsten wird eine Dachneigung zwischen 20° und 28° vorgeschrieben.

- (3) Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 26° dürfen Vorbauten (Quergiebel oder Widerkehr)
 - a) aus Verschattungsgründen maximal 2,00 m vor die Hauptfassade vorbauen,
 - b) maximal 40% der Abmessung des Hauptgebäudes erreichen und

- c) sind mittig in die Fassade zu integrieren.
- (4) Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf höchstens die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers erreichen.
 - (5) Das Verhältnis von Gebäudebreite zu Gebäudelänge soll im Mischgebiet (MI) mindestens 1 : 1,3 betragen.
 - (6) Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Am Traufbereich ist ein Dachüberstand von 70 cm bis 1,20 m und am Ortgang von 80 cm bis 1,20 m zulässig, gemessen von der Außenwand horizontal bis Außenkante Dachkonstruktion (ohne Dachrinne).
 - (7) Die Dacheindeckung hat in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
 - (8) Ausgenommen von der Ausführung in naturziegelroter Farbe sind Solar- oder Photovoltaikanlagen. Diese sind in die Dachflächen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zu integrieren. Aufständerungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der der Dachneigung sind nicht zulässig.
 - (9) Dacheindeckungen aus Metall sind im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.
 - (10) Bei aneinandergebauten Gebäuden (auch Garagen) sind gleiche Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße, gleiche Dachformen und Dachneigungen und ein durchgängiger First herzustellen.
 - (11) Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind untergeordnet auszubilden. Zulässig sind für die Garagen oder Nebengebäude symmetrische Satteldächer. Ausnahmsweise sind Pultdächer bei an die Hauptgebäude angebauten Gebäuden zulässig. Bei Pultdächern darf der Hochpunkt nicht durchgängig parallel zur Grundstücksgrenze ausgebildet werden. Die flachst mögliche Dachneigung beträgt 5°, damit bei an Wohnhäuser angebaute Garagen auch im Obergeschoss des Wohnhauses eine Seitenbelichtung durch Fenster möglich ist. Die in § 6 Abs. 6 genannten Dachüberstände der Hauptgebäude gelten bei den Nebengebäuden und Garagen verkleinert im Verhältnis der Gebäudegrößen zueinander.
 - (12) Flachdachgaragen sind nicht zulässig.
 - (13) Seitlich abgeschrägte Balkone und Vorbauten, sowie massive Brüstungen und Balkonpfeiler sind gänzlich unzulässig. Erker sind unzulässig.
 - (14) Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss der Gebäude (auch Garagen- und Nebengebäude) darf im Mittel max. 0,20 m über dem natürlichen Gelände liegen.

§ 7 Dachaufbauten/ Dacheinschnitte

- (1) Dachaufbauten sind unzulässig. Ausnahmsweise können Gauben zugelassen werden
 - a) wenn die Summe der Gaubenbreiten nicht mehr als 1/3 der Dachbreite beträgt,
 - b) wenn das Hauptdach eine Mindestdachneigung von 26° aufweist,
 - c) wenn die Gaube als Spitzgaube mit Satteldach und gleicher Dachneigung wie das Hauptdach oder als gerade Schleppgaube ausgeführt wird,

- d) wenn der Abstand des Gaubenfirstes oder des oberen Anschlusspunktes der Schleppgaube zum First Hauptdach mindestens 50 cm - senkrecht gemessen – beträgt.
 - e) die Einzelbreite der Gaube maximal 3,00 m beträgt
 - f) der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m beträgt
- (2) Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen

- (1) Einfriedungen und Hecken (Bepflanzungen) dürfen Höhen 0,90 m über fertigem Gelände nicht überschreiten. Stützmauern und -sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind als Hecken oder Zaun mit senkrechten Stäben oder waagrechten Brettern zulässig. Zu privaten Angrenzern sind zusätzlich dicht hinterpflanzte Maschendrahtgeflechte zulässig. Garagenvorflächen und Stellplätze sind von Einfriedungen und Toren freizuhalten.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitest möglichst zu erhalten.
- (2) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- (3) Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

§ 10 Immissionsschutz

- (1) Die Stellplätze der Gaststätte im Sondergebiet (SO) müssen im unmittelbaren Anschluss nördlich am Gebäude anschließend gemäß Planzeichnung platziert werden.
- (2) Die Stellplatzanlage im Sondergebiet (SO) kann maximal in der Größe gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Abmessung zu der angrenzenden Bebauung ausgeführt werden, um den geforderten Immissionsschutz zu gewährleisten.
- (3) Die direkte Zufahrt zu den Gaststättenstellplätzen ist zu asphaltieren.

§ 11 Grünordnung

- (1) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
- (2) Die Einfahrten zu den Garagen im Mischgebiet (MI) sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen auszubilden, damit eine sachlich und

fachlich einwandfreie Versickerung – soweit der Baugrund dies erlaubt - des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist.

- (3) Bei Grenzgaragen ist nach Möglichkeit beiderseits der Grenze vor den Garagen ein jeweils mindestens 0,50 m breiter Grünstreifen anzuordnen.
- (4) Zur jeweiligen Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 vorzulegen, der konkrete Aussagen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und insbesondere der Grünordnung enthält.
- (5) Zum Ausgleich für die ökologischen Beeinträchtigungen wird eine ca. 1.170 m² große Teilfläche des Grundstücks 1255/10 der Gemarkung Steinachpfronten vom Fichtenreinbestand zum naturnahen Bergmischwald mit Weiß-Tanne, Berg-Ahorn, Rot-Buche und Esche umgebaut. Die über die Erfordernis von 606 m² hinausgehende Fläche kann für eine Ausgleichsflächenbevorratung (Ökokonto) verwendet werden.
- (6) Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im zugehörigen Umweltbericht als eigenständigem Teil der textlichen Begründung wird verwiesen.
- (7) Die dargestellten, öffentlichen Grünflächen sind mit hochstämmigen Laubbäumen gemäß Darstellung in der Planzeichnung zu bepflanzen. Es können die nachfolgend aufgeführten Laubbaumarten verwendet werden, wobei die Mindestqualität der Pflanzung als Hochstamm, 3 x verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16-18 cm ausgeführt werden muss:

Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Esche (*Fraxinus excelsior*)
Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*).

Die Grünflächen sind extensiv zu pflegen und nach Erfordernis zu mähen. Eine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder eine Düngung ist auszuschließen.

- (8) Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen muss innerhalb von 5 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

B) HINWEISE

- (1) Eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen aus der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen sowie aus dem landwirtschaftlichen Verkehr (auf dem Krokusweg) können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Immissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind.
- (2) Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die als Grundlage für die Ansichten und Schnitte verwendet wurden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.
- (3) Es wird empfohlen die Gebäude aufgrund der Baugrundverhältnisse und dem anstehenden Grundwasser mit wasserdichten Wannen auszustatten und vor Durchführung der Maßnahme die Baugrundverhältnisse über ein Baugrundgutachten

abzuklären.

- (4) Die Zulässigkeit der Änderung der Gaststättennutzung, z.B. durch Erweiterung der Gastflächen, Verlängerung der Öffnungszeiten in der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) oder der nächtlichen Bewirtung im Freien, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Messstelle nachzuweisen.

§ 11 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Ausgefertigt:

Pfronten, den

.....
(Zeislmeier, 1. Bürgermeister)