

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2081), 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 04.08.1997 (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. 5 für das Gebiet "Weißbach-Süd" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

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 30.04.1998. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 30.04.1998 beigelegt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 Gartenbaubetriebe und Ziff. 5 Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO.

- 2.1 Mischgebiet - Gewerbe (MI-G) siehe § 14

- 2.2 Die nach § 6 Abs. 2 Ziff. 6 Gartenbaubetriebe und Ziff. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzung geprägt sind, werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Gewerbegebiet (GE) nach § 6 BauNVO

4. Fläche für den Gemeinbedarf (Feuerwehr, Kirche)

...

§ 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 Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 4

Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise.
2. Im Gewerbegebiet können die gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit 50 m Länge begrenzten Baukörper dieses Maß überschreiten.

§ 5

Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 450 m², bei Doppelhäusern mindestens 350 m² groß sein. Ausnahmen sind im Bestandsbereich zulässig.

§ 6

Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen errichtet werden.
 - 1.1 Ist die Errichtung einer Garage nach Art. 7 Abs. 4 BayBO nicht möglich und ergeben sich kürzere Abstandsflächen als die nach Art. 6 Abs. 4 BayBO, so werden diese nach Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO im Bebauungsplan festgesetzt und entsprechend vermaßt. Diese grenznahen Garagen sind wie Grenzgaragen gemäß § 7 Abs. 4 BayBO zu bemessen.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig, es sei denn, sie werden als Tiefgarage gebaut.
4. Für Garagen sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl gemäß der gemeindlichen Stellplatzsatzung auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtenbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

...

6. Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind in wassergebundener Decke auszuführen.
7. Sofern Doppelgaragen an einer Grundstücksgrenze aneinandergesetzt werden, sind die Garagenzufahrten entlang der Grenze durch einen mindestens 1,50 m breiten bepflanzten Grünstreifen zu gliedern.
8. Tiefgaragen, soweit sie außerhalb der Hauptgebäude liegen, sind mit einer mindestens 40 cm dicken Humusschicht zu überdecken und einzugrünen.

Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind zu überhauen. Die Überdachungen sind denen der Hauptgebäude anzupassen. Diese Nebengebäude können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

§ 7

Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude des WA-, MD- und des MI-Gebietes sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° mit $\pm 2^\circ$ Toleranz zulässig, bzw. es gilt Bestandsschutz. Bei den geplanten Gebäuden auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2558 wird die Dachneigung auf $22 \pm 2^\circ$ begrenzt.
Im Gewerbegebiet ist eine Dachneigung von $12 - 24^\circ$ zulässig, bzw. es gilt Bestandsschutz. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Vordächer und dgl. sind hier auch Pult- und Flachdächer zugelassen.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgelegte Hauptfirstrichtung eingetragen. Bei untergeordneten Bauteilen, wie Quergiebel, Dachgauben etc. sind Abweichungen zulässig; dies gilt entsprechend auch für die nachfolgend festgelegten Kniestockhöhen und Wandhöhen, soweit hier aus konstruktiven Gründen für die vorgenannten untergeordneten Bauteile dies erforderlich ist.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe bzw. im Gewerbegebiet mit nichtreflektierendem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
4. Kniestöcke:

Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen (VG) darf der Kniestock über dem zweiten VG nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden. Bei Gebäuden mit I D-Bebauung, bei denen das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgebildet ist, beträgt der Kniestock bei einer Dachneigung von $24 \pm 2^\circ$ maximal 2,30 m, bei der Fl.-Nr. 2558 beträgt die Dachneigung $22 \pm 2^\circ$ und die Kniestockhöhe maximal 1,60 m; im Bestandsbereich bei einer Dachneigung $> 30^\circ$ maximal 1,25 m. Bei Gebäuden mit II D (drei Vollgeschoße, wobei das dritte Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist) darf der Kniestock maximal 1,00 m betragen.

Garagen dürfen nur einen bis zu 0,30 m hohen Kniestock aufweisen, es sei denn, es ergibt sich konstruktiv beim Verbund mit dem Hauptgebäude ein höherer Kniestock.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Innenwand. Die Sparren sind unmittelbar auf die Fußpfette aufzulegen.

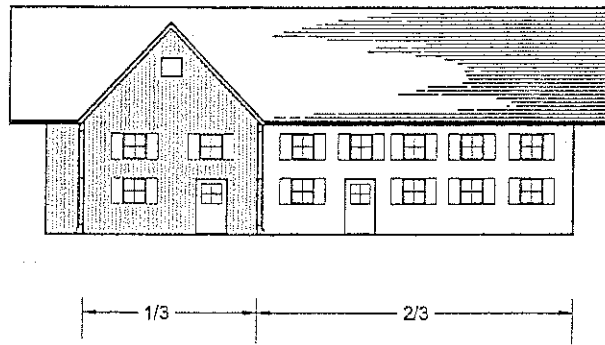
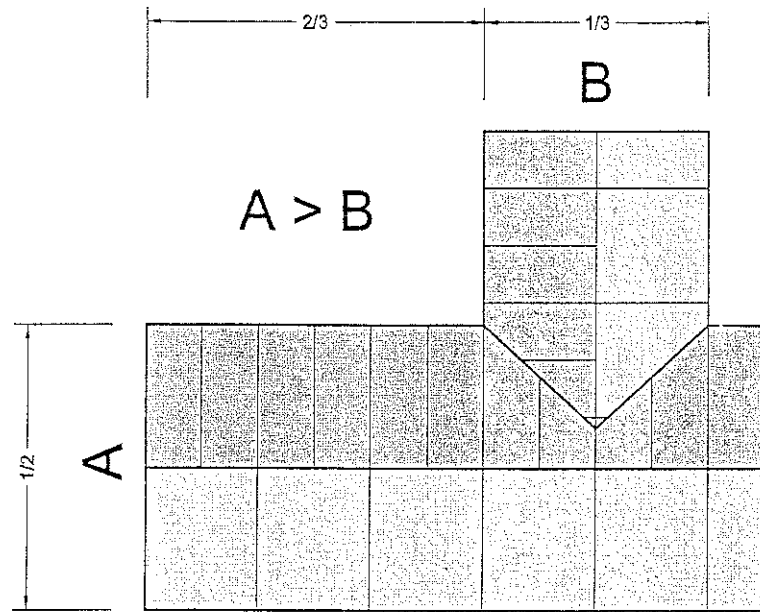
5. Der Dachüberstand darf maximal 1,60 m an der Giebelseite und 1,20 m an der Traufseite betragen.
6. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
7. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 11,50 m, bei Doppelhäusern 14,00 m, nicht überschreiten. Ausnahmen sind möglich im Bestand.
8. Bauwerke an einer gemeinsamen Grundstücksgrenze müssen einheitlich gestaltet sein (durchlaufender First, gleiche Materialien, gleiche Dachneigung usw.).
9. Für die Gestaltung der Dachaufbauten wie Gauben, Quergiebel und Wiederkehre gelten die Rahmenbedingungen der nachfolgenden Skizzen.
10. Gestaltungshinweise:

- a) Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Wintergärten, Türen, Giebel- und Kniestockverkleidungen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Sonstige Bauelemente wie Fenster, Türen, Läden, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen sind aus Holz mit einer naturfarbenen Oberflächenbehandlung (Lasur) auszuführen. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
- b) Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
- c) Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.

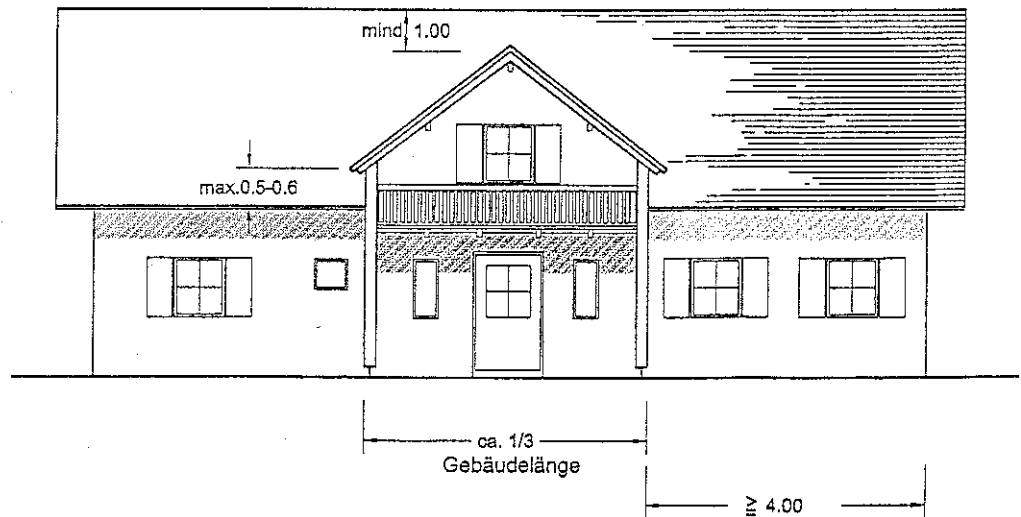
11. Schaugiebel

Dort wo Schaugiebel im Bebauungsplan festgesetzt sind, müssen die Hauptgebäude mit ihren Schaugiebeln auf dieser markierten Linie gebaut werden. Bei den Schaugiebeln ist die Anordnung der Fenster als Reihe auszubilden, wobei die Fensterreihung mindestens aus drei Fenstern/Türen besteht. Die Giebel sind vollständig zu verputzen und ohne Vor- und Rücksprünge sowie Anbauten auszuführen. Durch die Anordnung eines Quergiebels oder eines Wiederkehrs im rückwärtigen Bereich des Gebäudes darf der vorgenannte Charakter des Schaugiebels nicht gestört werden. Balkone sind nur in schlichter Form bis maximal halber Giebelbreite zulässig.

Widerkehr



Standgiebel / Quergiebel



§ 8
Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,90 m nicht überschreiten; sie sind aus senkrechten Holzlatten oder den ortsüblichen waagrechten Bretterbohlen und ohne Sockel herzustellen.

Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

§ 9
Aufschüttung und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke möglichst ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.
4. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 10
Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

§ 11
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen.
Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum heimischer Art zu pflanzen, siehe unter 8. Hinweise und Empfehlungen - Artenlisten.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Sträucher sind auch während der Bauzeit zu schützen. Desgleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen, z. B. Baumscheiben durchgeführt werden. Auf die DIN 18920 (Schutzmaßnahmen für Vegetationsbestände) wird besonders hingewiesen.

3. Unverschmutztes Oberflächenwasser z. B. von den Dachflächen sind, soweit dies nach den Untergrundverhältnissen möglich ist, siehe Baugrundgutachten ICP, Kempten, vom 10.10.1997, grundsätzlich dezentral auf dem jeweiligen Privatgrundstück zur Versickerung zu bringen. Bei der Situierung der dezentralen Versickerungseinrichtungen sind die einschlägigen Arbeitsberichte der Abwassertechnischen Vereinigung - ATV - 1.4.1 (KA 5/95) zu beachten.
4. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.

§ 12

Immissionsschutz

1. Zum Schutze der Wohnbevölkerung gegenüber dem Verkehrslärm werden entlang der Füssener Straße (B 310) und der B 309 Nutzungsbeschränkungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wie folgt festgesetzt:
 - 1.1 Bei Neubauten sowie bei Um- oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden, die in die Bausubstanz wesentlich eingreifen (z. B. Grundrißänderungen oder Austausch von Außenbauteilen usw.) sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109, "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise" (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 23.04.1991, Nr. II B 10-4132 DIN 4109/041/90) einzuhalten. Als Dimensionierungsgrundlage können dabei die im schalltechnischen Gutachten, Anlage 3 Blatt 1 und 2, der Begründung genannten Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche herangezogen werden.

Bei genehmigungspflichtigen oder anzeigepflichtigen Bauvorhaben ist der Schallschutznachweis notwendiger Bestandteil der Bauvorlagen.
 - 1.2 In den Bereichen, wo die nächtlichen Orientierungswerte infolge des Verkehrs von 45 dB(A) für WA-Gebiet und von 50 dB(A) für MI-Gebiet überschritten werden, sind Schlafräume grundsätzlich an der vom Verkehrslärm abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Ist dies nicht möglich, so ist eine ausreichende Be- und Entlüftung der Schlafräume durch zusätzliche technische Einrichtungen (z. B. Wintergärten, verglaste Fassadenvorbauten, mechanische Lüftungsanlagen oder Schallschutzfenster mit integrierten Lüftungseinheiten) sicherzustellen.
 - 1.3 Bei Umbau- und Änderungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden gilt Ziff. 1.2 entsprechend.
2. Für den bestehenden Gewerbebetrieb auf der Fl.-Nr. 1027 genießt gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO Bestandsschutz. Künftige Gebäude sind so anzuordnen, daß eine möglichst hohe Lärmabschirmung der im Freien durchzuführenden Arbeiten stattfindet. Bei sämtlichen genehmigungspflichtigen geräuschrelevanten Bauten oder Änderungen ist mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten eines auf dem Gebiet des Lärmschutzes qualifizierten Ingenieurbüros vorzulegen.

...

§ 13
Hinweise und Empfehlungen

1. Immissionsschutz

1.1 Lärmgutachten

Zur Beurteilung der vorgenannten Lärmsituation liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros TECUM vom 04.10.1995, Nr. 95044.1/B, die Bestandteil der Begründung ist, zugrunde.

1.2 Landwirtschaft

Die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie bei den Betriebsstellen im Dorfgebiet auftretenden ortsüblichen Immissionen müssen hingenommen werden.

2. Versorgungsleitungen

2.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen usw. nur als Erdkabel erlaubt. Zur Verlegung der Erdkabel für die Telekom wird den Bauherrn empfohlen, ein Leerrohr zwischen Haus und Straßenraum auf eigene Kosten zu verlegen mit einem Durchmesser von DN 50.

2.2 Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen und 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.

3. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

3.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.

3.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3 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.

Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt wurde, ist die Eigenkompostierung entsprechend der Richtlinie zur Befreiung vom Anschluß- und Benutzungszwang für die Biotonne auf den anschlusspflichtigen Grundstücken durchzuführen. Hierfür ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt (Kompostierung von Gartenabfällen) des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

...

4. Grünordnung/Landschaftspflege

4.1 Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher müssen in der auf die Bezugsfertigkeit folgenden Pflanzperiode gepflanzt werden.

Soweit im Plan nicht anders vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:

a) Bäume

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

b) Sträucher

Felsenbirne (*Amelanchier lamarckii*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Weißdorn (*Crateagus monogyna*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Schwarze Johannisbeere (*Ribes nigrum*)
Himbeere (*Rubus idaeus*)
Brombeere (*Rubus fruticosus*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus niger*)
Gemeiner Schneeball (*Viburnum lantana*)

c) Obstbäume

Apfelsorten:

Brettacher,
Jakob Fischer,
Schöner von Herrenhut,
Boskop

Birnensorten:

Oberösterreichische Weinbirne,
Schweizer Wasserbirne,
Gute Graue

Zwetschgensorten:

Hauszwetschge,
Hengstpflaume.

4.2 Bepflanzungshinweise und Qualitäten:

Der Mindeststammumfang bei Bäumen, gemessen in 1,00 m über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Sträucher müssen mindestens 2 x verschult sein und eine Höhe von 60 bis 100 cm aufweisen.

4.3 Hinweis:

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherren in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan - mindestens im M 1 : 200 - verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Textfestsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu berücksichtigen. Dabei ist die Art der Bepflanzung den Textfestsetzungen der Satzung und der Bebauungsplanzeichnung zu berücksichtigen, siehe auch Art. 5 BayBO.

5. Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstr. 11 a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

§ 14
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, den 26. Juni 1998



Zeislmeier, Erster Bürgermeister

