

SATZUNG
der Gemeinde Pfronten
für den einfachen Bebauungsplan Nr. 50
„Pfronten-Berg / Striblweg“
vom 8. Mai 2008

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 10. April 2007 (GVBl. S. 271) 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 2005 (BGBl. I S. 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S.2) erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der einfache Bebauungsplan Nr. 50 „Pfronten-Berg / Striblweg“ beinhaltet die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 2374/3, 2376 (Striblweg), 2376/2, 2376/3, 2376/4, 2376/5, 2376/6 und 2376/7 sowie Teilflächen aus den Fl.-Nr.2374/1, 2377 und 2550/2 der Gemarkung Bergpfronten

Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil und den textlichen Festsetzungen jeweils in der Fassung vom 24.04.2008. Der Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 24.04.2008 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 50 „Pfronten-Berg / Striblweg“ tritt mit dem Tag nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, 8. Mai 2008
GEMEINDE PFRONTEN

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum einfachen Bebauungsplan Nr. 50 „Pfronten-Berg /Striblweg“ gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch

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 2005 (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 14. August 2007, (GVBl. S. 588)
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung 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 10. April 2007 (GVBl. S. 271).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe) sowie Nrn. 6-8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässige 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 und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.

- 2.2 Im Mischgebiet sind pro Wohngebäude die bestehende Bestandsnutzung an Wohnungen und die bestehenden fremdenverkehrlichen Nutzungen (Ferienwohnungen / Gästezimmer) zulässig (siehe Anlage Lageplan Bestandsnutzungen).
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 sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1,0 Stellplatz nachzuweisen.
- 4.2 Garagen oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichte und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen als Grenzgaragen nach Art. 6 der Bayerischen Bauordnung zulässig. Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zur Verkehrsfläche muss hierbei mind. 5,0 m betragen.
5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
- 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraßen, Parkplatzflächen und Gehwege sind in befestigter oder wassergebundener Ausführung auszubilden
- 5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen jeder Art über 0,80 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 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 6.2 Alle der Versorgung des Plangebietes dienende neue Leitungen sind unterirdisch zu verlegen. Bestehende Freileitungen haben Bestandsschutz.
7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*
- 7.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenen Sickerschacht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. Sickerschacht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

7.2 Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung genutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwasserbenutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die Entwässerungssatzung der Gemeinde ist zu beachten. Regenwassernutzungsanlagen sind fachtechnisch ordnungsgemäß zu installieren.

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 B ä u m e

Die nachfolgend aufgelisteten Bäume sind bei Solitär-Einzelbaumpflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,5 m zur Fahrbahn in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v., Stammumfang 16 - 180 cm, Stammhöhe 240 cm und bei geschlossenen Gehölzpflanzungen als Heister 2 x v., mit 200 – 250 cm Höhe zu pflanzen.

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche

8.2.2 S t r ä u c h e r

Für Gehölzpflanzungen sind nachfolgende Sträucher in der Mindestqualität 2 x v. mit 60 – 100 cm Höhe zu verwenden.

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Euonymus latifolius	Pfaffenhütchen

8.2.3 O b s t b ä u m e

Für die Anlage von Streuobstwiesen oder in den privaten Hausgärten sind die nachfolgenden Obstbäume in der Mindestqualität Hochstamm 3 x v. mit 12 – 14 cm Stammumfang zu verwenden.

Apfel:	Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Boskop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Kantapfel, Lohrer Rambur, Roter Eiserapfel,
Birne:	Gute Graue, Grüne Jagdbirne, Madame Verte, Aurora
Zwetschgen:	Hauszwetschge, Hengstpflaume

8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln oder sonstigen Hausanschlüssen (Wasser, Abwasser) ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabel- bzw. Hauseigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

8.4 Die nicht überbauten Flächen von Wohngrundstücken sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum gemäß Pkt. 8.2.1/3 zu pflanzen.

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

9.1 Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich sowie unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

9.2 Das Plangebiet wird von Verkehrslärmimmissionen aus der Bundesstraße B 309 belastet. Die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18005 und die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden hierbei teilweise erheblich überschritten (siehe Begründung). Die Verkehrslärmemissionen sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen können aus städtebaulichen Gründen und den Gegebenheiten vor Ort nicht festgesetzt werden, es werden deshalb passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

Bei Neubauten, Umbauten Erweiterungen oder Sanierungsmassnahmen an den bestehenden Wohngebäuden die wesentlich in die Bausubstanz eingreifen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen des Abschnittes 5 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ einzuhalten. Das Wohngebäude Striblweg 2 ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Die Gebäude Striblweg 4 und 6 sind dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

Bei der Grundrissgestaltung ist darauf zu achten, dass zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf der vom Verkehrslärm abgewandten Hausseite angebracht werden. Sofern aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden muss, sind diese Ruheräume (Nord- und Ostfassaden) mit zusätzlichen schallgedämpften bzw. mit Schalldämpferstrecken versehenen Lüftungseinrichtungen auszurüsten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Mit dem Bauantrag sind entsprechende Nachweise vorzulegen.

9.3 Für die Sondergebietsnutzung auf der nördlich benachbarten Fl.-Nr. 2369 ist das Schreiben der Gemeinde Pfronten vom 27.01.2005 maßgebend, wonach im Sondergebietsbereich hinsichtlich des Lärms nach 22.00 Uhr nur Nutzungen im Rahmen von seltenen Ereignissen stattfinden.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 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 (I + D) (D als Vollgeschoss)	24 ± 2°	1,60 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 rötlichem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird 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, dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile (Fensterläden etc.)
- 1.6 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen (z. B. Höhe, Traufe, Dachneigung und dgl.).
- 1.7 Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten“ gemäß Anlage.

2. *Einfriedungen*

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe zulässig.
- 2.2 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

- 3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden oder mit wasserdurchlässiger Pflasterung herzustellen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

4. *Antennen / Satellitenspiegel*

Für das Gebäude ist nur 1 Anlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

5. *Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen*

Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen sind in symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.

6. *Bestehende Gebäude*

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

7. *Abstandsflächen*

Für den Bebauungsplan gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 der BayBO.

D Hinweise

1. **Bodendenkmalfunde**
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde (siehe auch Artikel 7 und 15 Denkmalschutzgesetz) sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.
2. **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.

E Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss**
Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 20.12.2007. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 10.01.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**
In der Gemeinderatssitzung am 28.02.2008 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus dem zeichnerischen Teil, den textlichen Festsetzungen und der Begründung jeweils in der Fassung vom 28.02.2008 gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 „Pfronten-Berg / Am Hörnle“ wurde textlichen Festsetzungen und mit Begründung gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 20.03.2008 bis 21.04.2008 öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.03.2008 und Termin zum 21.04.2008 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht.
3. **Satzungsbeschluss**
Der Bebauungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 24.04.2008 wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.04.2008 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.
4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**
Der Satzungsbeschluss wurde am 13. Mai 2008 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan Nr. 49 „Pfronten-Berg / Am Hörnle“ 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.