



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 51

„PFRONTEN-STEINACH/ HAUSWANG III“

GEMEINDE PFRONTEN



TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PROJEKT-NR. 9348 25

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
§ 1	Räumlicher Geltungsbereich	3
§ 2	Bestandteile der Satzung	3
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
§ 3	In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten	4
§ 4	Art der baulichen Nutzung / Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion	4
§ 5	Maß der baulichen Nutzung	4
§ 6	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	4
§ 7	Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen	5
§ 8	Abstandsflächen	5
§ 9	Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtsbereich TGa	5
§ 10	Grundwasserschutz	6
§ 11	Immissionsschutz	6
§ 12	Private Grünflächen	6
§ 13	Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen	7
III.	Örtliche Bauvorschriften	7
§ 14	Gestaltung der Gebäude	7
§ 15	Gestaltung der Einfriedungen	8
IV.	Hinweisen, Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen	8

Die Gemeinde Pfronten, Landkreis Ostallgäu, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, 12 und 13 a des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. IS. 2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 2414), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. 1991 IS. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (GVBl. 2011, S. 689) folgenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 für das Gebiet – „Pfronten-Steinach/Hauswang III“ als

Satzung

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 „Pfronten-Steinach/Hauswang III“ umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 209, 209/2, 209/3, 216, 216/4 und Teil von 30/1 der Gemarkung Steinachpfronten. Maßgebend ist die Abgrenzung in der Bebauungsplanzeichnung Teil A, Maßstab 1:500.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH Krumbach ausgearbeiteten Bestandteilen:

- Teil A - Planzeichnung im M 1:500 mit Übersichtslageplan und Festsetzungen durch Planzeichen sowie den zeichnerischen Hinweisen/Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen i. d. Fassung vom 19. Juni 2013
- Teil B - Textliche Festsetzungen i. d. Fassung vom 19. Juni 2013
- Teil C - Begründung i. d. Fassung vom 19. Juni 2013 mit redaktionellen Ergänzungen/Korrekturen vom 31. Oktober 2013
- Teil D - Vorhaben- und Erschließungsplan i. d. Fassung vom 19. Juni 2013

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 3 In-Kraft-Treten und Außer-Kraft-Treten

- (1) Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 51 „Pfronten-Steinach/Hauswang III“ tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig verliert der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 22 „Hauswang 2“ einschließlich der jeweiligen Satzung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches (siehe Planzeichnung Teil A) seine Rechtskraft und wird durch den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 51 „Pfronten-Steinach/Hauswang III“ nach in Kraft treten ersetzt.

§ 4 Art der baulichen Nutzung / Sicherung der Fremdenverkehrsfunktion

- (1) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- (2) Es sind bis zu 25 Ferienwohnungen/Wohnungen im Plangebiet zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse sowie der zulässigen Firsthöhe.
- (2) Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planzeichnung festgesetzt
- (3) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Gebäude bis zu einer Firsthöhe (FH) von max. 10,5 m über der durch Höhenkoten festgelegten Erdgeschossfertigfußbodenhöhe zulässig (siehe Planeintrag).

Die max. Firsthöhe (FH) wird am höchsten Punkt des Daches gemessen. Einzelne untergeordnete Gebäudeteile, z. B. Antennen, Kamine, technische Aufbauten u. ä. dürfen höher sein.

- (4) Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe ü NN um max. 10 cm unter- bzw. überschreiten.

§ 6 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

- (3) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (4) Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) gilt als Höchstgrenze. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- (5) Die Baugrenze darf durch einen Dachüberstand mit einer Tiefe von bis zu 1,0 m überschritten werden.
- (6) Die Baugrenze darf pro Geschoss und Gebäudeseite auf bis zu 5,0 m Länge der jeweiligen Gebäudeseite mit untergeordneten Bauteilen (z. B. Balkone, Vordach) mit einer Tiefe von bis zu 2,5 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB). Dies gilt nicht innerhalb der Abstandsflächen entlang den Nord- und Südgrenzen des Plangebietes.

§ 7 Garagen/Stellplätze/Nebenanlagen

- (1) Für die Errichtung der Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten. Abweichend hiervon ist 1 zusätzlicher oberirdischer Stellplatz zu errichten.
- (2) Nebenanlagen die der Allgemeinheit dienen (Müllboxen, Fahrradabstellanlagen, Kinderspielplätze etc.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (3) Tiefgaragen (TGa) sind nur in dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig.
- (4) Oberirdische Stellplätze (St) sind nur in dem gemäß Planzeichnung festgesetzten Bereich zulässig.
- (5) Die Flächen für oberirdische Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

§ 8 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO).

§ 9 Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrtsbereich TGa

- (1) Die öffentliche Straßenverkehrsfläche ist gemäß Planzeichnung als Verbreiterung der Straße „Unterer Hauswang“ festgesetzt.
- (2) Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist nur in dem hierfür festgesetzten Bereich gemäß Planzeichnung zulässig.

§ 10 Grundwasserschutz

- (1) Die Bodenversiegelung ist auf das Notwendigste zu begrenzen.
- (2) Das unverschmutzte Niederschlagswasser von mindestens 40 % der Dachflächen ist auf dem Baugrundstück selbst gemäß den Vorgaben des Baugrundgutachtens (vgl. Anlage zur Begründung) zu versickern. Dabei ist das Niederschlagswasser möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone und/oder über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.

§ 11 Immissionsschutz

- (1) Zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Lärmeinwirkungen i.S.d. BImSchG wird eine aktive Lärmschutzeinrichtung (-wand) mit einer Mindesthöhe von 1,1 m über OK Gelände und einer Längenausdehnung von 13,0 m gemäß Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die Ausführung inkl. der Übergänge der Lärmschutzeinrichtung hat (auch gegenüber dem Untergrund) geschlossen und fugendicht zu erfolgen. Die Lärmschutzeinrichtung muss ein Bauschalldämmmaß von mindestens 25 dB sowie ein Flächengewicht von mindestens 15 kg/m² aufweisen.

§ 12 Private Grünflächen

- (1) Es sind mindestens 25 % der Grundstücksflächen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen.
- (2) Auf den durch die TGa unterbauten Flächen sind mindestens 4 Laubbäume gemäß der Artenliste „Bäume auf Tiefgaragen“ zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine offene Pflanzscheibe von mindestens 4 m² je Baum herzustellen.
- (3) Außerhalb der durch die TGa unterbauten Flächen sind 3 Laubbäume gemäß der Artenliste „Bäume“ und dem lagemäßigen Eintrag in der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die festgesetzten Standorte dürfen bis zu 6 m verschoben werden. Dabei ist eine offene Pflanzscheibe von mindestens 9 m² je Baum herzustellen.

Artenliste für Bäume (überwiegend einheimische Arten):

Bäume auf Tiefgaragen

Mindestqualität: Hochstamm StU 14/16 cm

Feldahorn	Acer campestre `Elsrijk`
Spitzahorn	Acer platanoides `Cleveland`
Kupferfelsenbirne	Amelanchier lamarckii
Hainbuche	Carpinus betulus `Fastigiata`
Baumhasel	Corylus colurna

Bäume auf Tiefgaragen

Mindestqualität: Hochstamm StU 14/16 cm

Blumenesche	Fraxinus ornus
Zierapfel	Malus Sorten
Vielblütiger Apfel	Malus floribunda
Vogelkirsche	Prunus avium `Plena`
Zierkirsche	Prunus – Sorten
Mehlbeere	Sorbus aria
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

Bäume

Mindestqualität: Hochstamm StU 16/18 cm

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides `Cleveland`
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Feldahorn	Acer campestre
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Birke	Betula pendula

§ 13 Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen

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

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 14 Gestaltung der Gebäude

- (1) Es sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 27° mit einer Abweichung von max. ± 2°. Dacheinschnitte und asymmetrische Dachneigungen der einzelnen Dachseiten sind zulässig.
- (2) Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (z. B. Sonnenkollektoren für Photovoltaik- und Brauchwassererwärmung) auf Dachflächen sind zulässig. Diese sind mindestens 1,0 m von der Außenkante des Daches zurückzusetzen und neigungsparell zum Dach auszubilden. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.
- (3) Der Mindestdachüberstand muss 0,75 m betragen.

- (4) Dachgauben sind nicht zulässig.
- (5) Die offene Unterbringung von Müllbehältern ist unzulässig. Sie sind ins Hauptgebäude bzw. in die Nebenanlagen zu integrieren.

§ 15 Gestaltung der Einfriedungen

- (1) Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen (Bretter-, Latten-, Staketenzäunen) und Hecken bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Zaunsockel und Thuja-Hecken sind nicht zulässig. Für die aktive Lärmschutzeinrichtung (-wand) gilt diese Festsetzung nicht.
- (2) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur in einem Abstand von 50 cm zur Straßenbegrenzung zurück versetzt errichtet werden.

IV. Hinweisen, Empfehlungen und nachrichtlichen Übernahmen

- (1) Die Gestaltung der Fassaden sind im Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. Durchführungsvertrag geregelt.
- (2) Bodendenkmalfunde:
Bei Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die gesetzlichen Bestimmungen gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz einzuhalten. So sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.
- (3) Absturzsicherungen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen und der Tiefgaragenabfahrt gelten nicht als Einfriedungen.
- (4) Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel: Es wird empfohlen, die neu errichteten Gebäude soweit wie möglich unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten. Neue Gebäude sollen so sparsam errichtet werden, dass mindestens der Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 erreicht wird.
- (5) Es wird darauf hingewiesen, dass der Löschwasserbedarf als Grundschutz nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W 405 bereit zu stellen ist, z. B. über die zentrale Trinkwasserversorgung. Die Abstände zwischen den Hydranten richtet sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 331.
- (6) Die Tiefgarage und oberirdischen Stellplätze sind so zu errichten und zu betreiben, dass „schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik zur Lärminderung vermeidbar sind und nach dem Stand der Technik zur Lärminderung unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf ein Mindestmaß beschränkt werden“ (Nr. 4.1 TA Lärm). In diesem Zusammenhang sind Entwässerungsrinne und Garagentor nach dem

Stand der Lärminderungstechnik auszubilden, damit sie akustisch keine lärmrelevanten Schallquellen darstellen.

Entsprechend vorliegender schalltechnischer Begutachtung ist eine schallabsorbierende Ausführung der Innenwände der eingehausten Tiefgaragenrampe nicht erforderlich, sie wird jedoch im Sinne eines vorbeugenden Lärmschutzes empfohlen.

Die der Planung zugrunde liegenden Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Pfronten während der üblichen Geschäftszeiten und zudem für die Dauer der öffentlichen Auslegung bei der Kling Consult Planungs- und Ingenieursgesellschaft mbH (Burgauer Straße 30, 86381 Krumbach, Tel. 08282 994-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

- (7) Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros KC vom 14. Mai 2013 ist Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. Anlage der Begründung).

Gemeinde Pfronten, den

.....
Erste Bürgermeisterin Waldmann