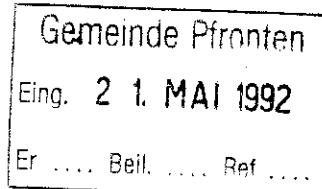


GEME
Landkreis Ostallgäu



Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) nach ordnungsgemäßer Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Landratsamt Ostallgäu folgenden Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet "Kreuzegg-Dorniersiedlung" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das o. g. Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 27.06.1991.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 BauNVO.

Nur die Ausnahmen nach § 4 Abs 3 BauNVO Ziff. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Ziff. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) und Ziff. 3 (Anlagen für Verwaltungen) werden Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Für den gesamten Geltungsbereich wird gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal zwei Wohnungen beschränkt.
3. Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gem. § 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

Maß der baulichen Nutzung

1. In der Planzeichnung sind die jeweiligen Höchstgrenzen der Grundflächen (GRZ), Geschoßfläche (GFZ), und Vollgeschoßzahl festgesetzt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

...

§ 4
Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.
2. Im Baugebiet des Geltungsbereiches sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5
Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 550 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der bebaubaren Flächen errichtet werden. Soweit Garagen in der Planzeichnung festgesetzt sind, ist deren Standort verbindlich.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben.
6. Kleine Nebengebäude bis maximal 8 m² überbauter Fläche je Grundstück können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
7. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Einfahrts- und Zugangsbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
8. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit + 2° Toleranz zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.

...

4. Das Dachgeschoß ist mit einem Kniestock von 1,50 m bis 1,80 m auszuführen.
Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,30 m hohen Kniestock aufweisen.
Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Flucht der Außenwand.
5. Dachüberstand:
Der Dachüberstand darf maximal 1,60 m an der Giebelseite und 1,20 m an der Traufseite nicht überschreiten.
6. Die Höhenlage der Wohngebäude ist im Zugangsbereich auf Oberkante Straße bezogen und wird nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgelegt. Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes wird hierbei auf amtlich festgelegten Fixpunkt entsprechend über NN bezogen. Zur Erläuterung dienen die Höhenangaben in der Begründung - siehe Skizze auf Seite 6 -.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit weißem oder erdfarbenem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Als Ausnahme sind Gebäude in Holzbauweise mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Farblich abgesetzte Gebäudesockel sind nicht erlaubt.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen, farbigen Gläsern und Profilgläsern ist nicht zugelassen.
9. Giebel Fenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dacheinschnitte unzulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 0,75 m² eingebaut werden. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten Fenster darf 1/7 der Dachfläche nicht überschreiten. Die Abdeckrahmen sind in Dachfarbe auszuführen.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Giebelbreite der Wohngebäude darf 10,50 m nicht überschreiten. Abgeschleppte oder angesetzte Nebengebäude oder Garagen werden dabei nicht gerechnet.
13. Eck-Erker und Vorbauten an den Gebäudeecken sind nicht zulässig. Dasselbe gilt für Balkone, die über Eck verlaufen.

§ 8

Einfriedungen/Straßenraumgestaltung

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune aus senkrechten Latten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Beton- oder Steinsockel sind nicht gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.

2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Garagenzu- und -ausfahrten und die in der Planzeichnung eingetragenen offenen Vorgartenbereiche sind von Mauern, Zäunen, Sockeln, Hecken und dergleichen freizuhalten. Die Gestaltung dieser Vorbereiche soll dörflich sein.
4. Abfallbehälter und ähnlich Gegenstände sind im Gebäudekomplex unterzubringen.

§ 9

Aufschüttungen 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 ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

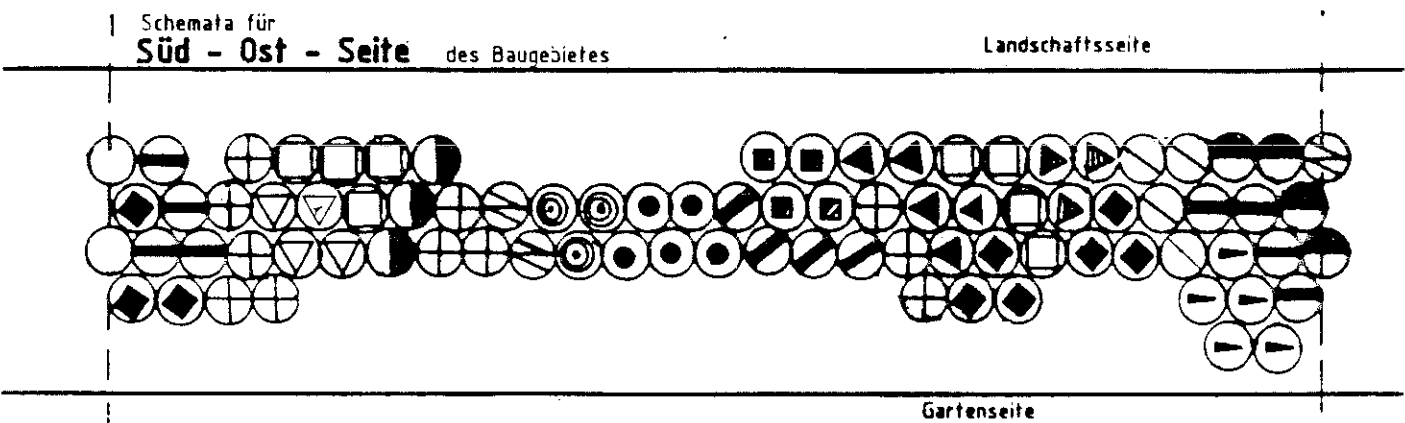
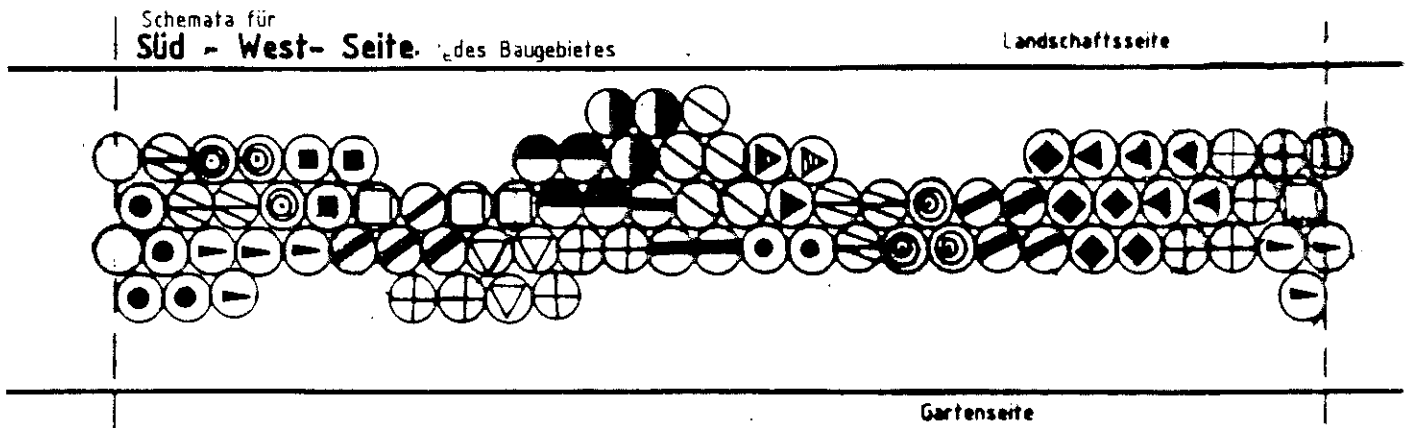
§ 10

Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Pro 200 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen.
4. Die privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind gemäß Darstellungen des Bebauungsplanes sowie nachfolgendem Bepflanzungsschema anzulegen. Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes enthaltenen Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 0,14 m und die Sträucher des nachfolgend dargestellten Bepflanzungsschemas eine Mindestpflanzgröße von 0,60 m aufweisen. Die erstmalige Herstellung erfolgt durch die Gemeinde. Die Kosten hierfür werden in die Erschließungskosten eingerechnet. Die Grundstückseigentümer übernehmen die Pflege und Unterhaltung.

...

Bepflanzungsschema mit Pflanzliste



Eingrünungsschema für das Beb.-Gebiet "Dornier-Siedlung"
Schematawiederholung in jedem Grundstück Großbäume entsprechend der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan

Zeichenerklärung		
	<i>Cornus sanguinea</i> / Roter Hartriegel	2xv 60-100cm
	<i>Lonicea xylosteum</i> / Heckenkirsche	"
	<i>Cornus mas</i> / Kornelkirsche	"
	<i>Rosa canina</i> / Hundsrose	"
	<i>Viburnum lantana</i> / Wolliger Schneeball	"
	<i>Ligustrum vulgaris</i> / Liguster	"
	<i>Euonymus europaeus</i> / Pfaffenhut	"
	<i>Rubus idaeus</i> / Himbeere	"
	<i>Spiraea x vanhouttii</i> / Brautspiere	"
	<i>Sambucus niger</i> / Schwarzer Holunder	"
	<i>Sambucus racemosa</i> / Roter Holunder	"
	<i>Corylus avellana</i> / Hasei	"
	<i>Crataegus monogyna</i> / Weißdorn	"
	<i>Syringa vulgaris</i> / Flieder	"
	<i>Ametanchier lamarckii</i> / Felsenbirne	"
	<i>Ribes sanguinea</i> / Blut johannisbeere	"

5. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der Maßstab soll mindestens 1 : 200 betragen.
6. Um die Gartenkompostierung zu fördern, ist im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Kompostplatz nachzuweisen. Auf das Merkblatt "Kompostierung von Gartenabfällen" des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.
7. Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straßen und Wege entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. diese so zu führen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

§ 11
Oberflächenwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Der Anteil der versiegelten Fläche darf pro Wohngrundstück nicht mehr als 20 m² betragen. Dabei gelten als versiegelte Flächen auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,5 cm betragen.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versicherungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

§ 12
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, den 16.09.1991



Berkold
.....
Berkold, 1. Bürgermeister

Landratsamt Ostallgäu
11.12.91
Landratsamt Ostallgäu
LA
Patrick
Reg. - *agsamann*