

# Bebauungsplan der Gemeinde PFRONTEN

für das Gebiet Pfronten-Ried/West-Mühlweg

=====

Die Gemeinde Pfronten erläßt auf Grund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) und des Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.8.1969 (GVBl. S. 263) folgende, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu - Dienststelle Füssen -

vom ..13. Februar 1975..... Nr. ..Füs. =.404 ./ E. =.61Q.... genehmigte

## B e b a u u n g s p l a n - S a t z u n g

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet Pfronten-Ried/West-Mühlweg (Oberes Riedfeld) gilt die von der Architektengruppe BDA, WUNSCH.GLEICHMANN.KRÖGER 2000 Hamburg 26, Bürgerweide 10 b ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.1.1974 - Stand 15.10.1974 - die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

Das Bebauungsplangebiet wird unterteilt als

1. Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237).
2. Steilhang-Flächen von Bebauung freizuhalten im Sinne von § 9, Abs. 1, Ziffer 14 BBauG.
3. Landwirtschaftlich genutzte Fläche im Sinne von § 9, Abs. 1, Ziffer 2 und 10 Bundesbaugesetz (BBauG).
4. Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 der BauNVO.  
Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zugelassen. Dagegen werden die Ausnahmen in § 4, Abs. 3, Nr. 2, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen und Geschoßflächenzahlen bestimmt. Die Festsetzungen sind Höchstgrenzen.

§ 4

Bauweise

1. Im allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
2. Im Sondergebiet ist im Halbrund des zentralen Gebäudekomplexes die geschlossene Bauweise zulässig, soweit sie sich harmonisch in die Landschaft einfügt.

§ 5

Garagen und sonstige Nebengebäude

1. Garagen und sonstige Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Soweit in der Bebauungsplanzeichnung Flächen für Stellplätze und Garagen ausdrücklich festgesetzt sind, müssen sie an der vorgesehenen Stelle errichtet werden.
2. Als Dachform ist Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung zwischen  $12^{\circ}$  und  $16^{\circ}$  zulässig.
3. Bei beiderseitigem Grenzanbau sind die Garagen bzw. Nebengebäude einheitlich zu gestalten.
4. Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie mindestens einen Abstand von 5,0 m einhalten. In dieser Tiefe darf die Zufahrt nicht eingefriedet werden.
5. Alle Garagen und Nebengebäude sind in Massivbauweise zu erstellen. Holz- und Blechgaragen sowie Kellergaragen sind unzulässig.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Für das allgemeine Wohngebiet wird folgendes festgesetzt:
  1. Als Dachform sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen  $20^{\circ}$  und  $24^{\circ}$  und mit dunkelroter oder dunkelbrauner Dachziegeleindeckung zulässig. Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.

2. Dachaufbauten oder Dachausschnitte sind unzulässig.
  3. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20 % länger sein als die Giebelseite.
  4. Die Traufseite (Ost-West) der Hauptgebäude darf eine Gesamtlänge von 16,0 m nicht überschreiten.
  5. Die Traufhöhe der Gebäude darf auch talseitig nicht höher als 6,50 m über der natürlichen Hanglinie liegen.
  6. Der Kniestock darf bei allen Hauptgebäuden 0,50 m nicht überschreiten. Als Kniestock gilt das Maß von Oberkante Decke des obersten Vollgeschosses bis zur Unterkante Sparren (einschl. Pfette), gemessen an der Innenseite Außenwand.
  7. Die Dachüberstände an Giebel- und Traufseiten der Hauptgebäude dürfen 0,60 m nicht unterschreiten.
  8. Der Sockel der Gebäude darf vom gewachsenen Boden bis Oberkante Kellerdecke nicht mehr als 0,30 m betragen.
  9. Die Gebäude sind zu verputzen. Zierputz, greller Farb- anstrich und Wandverkleidungen außer solchen aus Holz sind unzulässig.
2. Für das Sondergebiet gelten neben Abs. 1, Ziff. 2, 7, 8 und folgende weitere Bestimmungen:
1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen. Ausnahmsweise sind Pult- und Flachdächer für eingeschossige Bauteile zulässig, wenn diese mit dem Landschaftsbild vereinbar sind. Dachneigungen der Gebäude bis 28° zulässig.
  2. Die in der Planzeichnung eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
  3. Die Satteldächer sowie Pultdächer sind mit rotbraunen bis anthrazitfarbenen Dachziegeln bzw. Dachschindeln einzudecken.
  4. Die Gebäude sind zu verputzen. Zierputz und greller Farb- anstrich sind unzulässig.

## § 7

### Einfriedungen

1. Für das allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt:
  1. Für die Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur Holzäune mit einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Betonsockel dürfen höchstens 0,15 m hoch sein und sind bei der Gesamthöhe mit einzurechnen.

2. Zwischen den Baugrundstücken können auch andere Einfriedungen (z.B. hinterpflanzter Maschendrahtzaun) errichtet werden, wenn die Gesamthöhe 1,0 m nicht übersteigt und Material und Farbgebung sich dem Gesamtbild des Baugebietes unauffällig einpassen. Einfriedungsmauern, insbesondere Betonmauern, sind hier unzulässig.
  3. Die Einzäunung von Vorgartenflächen unter 5,50 m ist unzulässig.
2. Im Sondergebiet gelten neben Abs. 1, Ziff. 1, folgende weitere Bestimmungen:
1. Für die Einfriedung der von öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Grundstücksgrenzen ist ein hinterpflanzter Maschendrahtzaun oder eine lebende Hecke von höchstens 1,20 m Höhe zulässig. Sportanlagen können mit den erforderlichen Zäunen versehen werden.
  2. Der westliche Bereich des Sondergebietes, der im Grünordnungsplan grün umrandet ist, darf nur mit einem einfachen Holzzaun (Weidecharakter) von höchstens 1,20 m Höhe eingefriedet werden.

#### § 8

##### Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Die Oberfläche der Baugrundstücke ist so herzustellen, daß der natürliche Geländeverlauf erhalten bleibt.
2. Jedes Grundstück muß in die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. An den Gebäuden selbst sind Anböschungen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

#### § 9

##### Bepflanzung

Alle nicht überbauten Flächen sind gemäß dem Grünordnungsplan des Büro's DIPL.-ING. S. NIEDERMEYER, 8821 WESTHEIM/KREIS WEISSENBURG vom 15.11.74 einzugrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### § 10

##### Sichtdreiecke

Die in der Bepflanzung eingetragenen Sichtdreiecke sind von Sichthindernissen aller Art (z.B. Zäunen, Bepflanzung), die sich höher als 1,0 m über die Fahrbahn erheben, freizuhalten.

§ 11

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG rechtsverbindlich.



Pfronten, den 14. April 1975  
Gemeinde Pfronten

*Handwritten signature*

*Handwritten text*

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde gemäß § 12 BBauG in der Zeit vom 28. Februar 1975 bis 1. April 1975 öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung wurde durch Aushang an der Amtstafel und Veröffentlichung in der Tageszeitung ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet Pfronten-Ried/West-Mühlweg ist somit rechtsverbindlich.

Pfronten, den 2. April 1975  
Gemeinde Pfronten

*Handwritten signature*  
(Kiefl)

1. Bürgermeister