

SATZUNG
der Gemeinde Pfronten
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8
„Pfronten-Ried / West“
Vom _____

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 26. 07. 2004 (GVBl. S. 272) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. August 2003 (GVBl. S. 497) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten Ried-West“ umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 2788, 2788/1, 2788/2, 2788/3, 2790/14, 2790/15, 2848, 2848/22, 2854, 2854/2, 2854/3, 2855, 2855/1, 2855/3, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2875, 2875/1, 2875/2, 2875/3, 2875/4, 2876/2, 2876/3, 2877, 2878, 2880, 2880/1, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2892/2, 2893, 2893/1, 2895, 2895/1, 2895/2, 2896, 2896/1, 2897, 2899, 2901, 2930/25, 3606/2, 3609/1, 3611, 3612 und 3614/1 sowie Teilflächen aus den Grundstücken mit den Fl.-Nrn.: 2790, 2790/13, 2894 und 2930/26 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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten Ried-West“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 25.11.2004. Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen Festsetzungen nach § 9 BauGB. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 25.11.2004 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten Ried-West“ tritt nach seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich der 1. Änderung der zeichnerische Teil und der Satzungstext des am 11-01-1974 in Kraft getreten Bebauungsplanes außer Kraft.

Gemeinde Pfronten, _____
GEMEINDE PFRONTEN

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten Ried-West“

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach dem Rechtsstand des Baugesetzbuches bis zum 20. Juli 2004 durchgeführt.

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950)
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 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 07. 08 2003 (GVBl. S. 497).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung Na vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532)
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO)

Die gemäß 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind zulässig. Die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Nr. 2 – 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig

- 1.2 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO)
Nutzungen gemäss § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässigen 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, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
 - 2.2 Für die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten die §§ 17 und 19 der Baunutzungsverordnung.

3. *Bauweise (§ 22 BauNVO)*
 - 3.1 Es gilt die offene bzw. geschlossene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO.
 - 3.2 In den einzelnen Gebieten sind nur Einzelhäuser, Doppelhäuser, Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen gemäß Planeintrag zulässig.

4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)*
 - 4.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pfronten.
 - 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und eingehauste Tiefgaragenzufahrten dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Diese Einrichtungen und Nebengebäude sind in allen Gebieten auch innerhalb der mit Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche zulässig.
 - 4.3 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. *Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)*
 - 5.1 Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Erschließungsstraße einschließlich Gehwegen und Überquerungshilfe in befestigter Ausführung.
 - 5.2 Bei Einmündungen sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 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 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. *Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)*

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern oder direkt dem Vorfluter zuzuführen.

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. Bäume

Mindestqualität: Solitär 3 x v.

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde
Acer campestre	- Feldahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke

8.2.2 Sträucher

Mindestqualität: 2 x v.

Cornus mas	- Kornellkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Evonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

8.2.3 Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

Abies concolor	- Grautanne
Abies koreana	- Korea-Tanne
Abies nordmanniana	- Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica „Glauca“	- Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten und Sorten	- Scheinzypresse
Juniperus media	- Zuchtform des Wacholders
Picea omorika	- Omorika-Fichte
Picea pungens „Glauca“	- Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii	- Douglasie
Taxus media	- Zuchtform der Eibe
Thuja occidentalis	- Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata	- Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica* *Atropunicea* etc.) sowie Kirsche (*Prunus cerasifera*).

8.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmassnahmen zu treffen.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Es sind nur Satteldächer zulässig.
Für sämtliche Gebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

Gebiet	Zahl der Vollgeschosse	Dachart / Dachneigung	Kniestockhöhe
WA 1	III	Flachdach	
MI 2 / WA 2	II	Satteldach 24° +- 2°	0,30m
MI 3 / WA 3	II + D	Satteldach 24° +- 2°	0,60m
MI 4 / WA 4	I + D	Satteldach 24° +- 2°	1,60m

Als Maß für die Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Fußfette, 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 kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.4 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.
- 1.5 Außenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.
- 1.6 Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen sind zu öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Brettern oder Latten mit max. 0,90 m Höhe zulässig. Sockel sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden.

4. Bestehende Gebäude

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

5. Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den geneigten Dachflächen sind in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.

D Hinweise

1. Grundwasser
Da mit Grundwasser zu rechnen ist, wird empfohlen, die Kellergeschosse als wasser-dichte Wannen herzustellen.
2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, 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. Im übrigen gilt die Satzung des Landkreises Ostall-gäu.

E Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 26-02-2003. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 20-03-2003 gemäss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB orts-üblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 30-09-2004 wurde der Bebauungsplanentwurf ein-schließlich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 30-09-2004 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 18-10-2004 bis 19-11-2004 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 08.10.2004 ortsüblich be-kanntgemacht.

3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 25.11.2004 wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.11.2004 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten Ried-West“ ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begrün-dung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft ge