

B E B A U U N G S P L A N S A T Z U N G

(textliche Festsetzungen)

für den
**Bebauungsplan Nr. 8 "Pfronten-Ried / West" 3. Änderung
in Pfronten**

Die Gemeinde Pfronten erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), des Art. 7 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. März 2006 GVBl. S. 120, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 466), des Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975) folgende 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 " Pfronten-Ried / West" in Pfronten als

SATZUNG

Mit der dritten Änderung des Bebauungsplanes werden für den gesamten Geltungsbereich (entspricht der ersten Änderung) in Teilen ergänzende oder neue Festsetzungen getroffen.

A) FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten Ried-West“ umfasst deckungsgleich den Geltungsbereich der ersten Änderung, jedoch sind zwischenzeitlich Grundstücksneuordnungen erfolgt, und umfasst die Grundstücke mit den Flur Nummern: 2788, 2788/1, 2788/2, 2788/3, 2790, 2790/13, 2790/14, 2790/15, 2848, 2848/22, 2854, 2854/2, 2854/3, 2855, 2855/1, 2885/3, 2855/6, 2855/7, 2855/8, 2855/9, 2855/10, 2855/11, 2855/12, 2855/13, 2855/14, 2855/15, 1855/16, 2855/17, 2855/18, 2855/19, 2855/20, 2855*21, 2867, 2868, 2870, 2871, 2872, 2873, 2875, 2875/1, 2875/2, 2875/3, 2875/4, 2876/2, 2876/3, 2877, 2878, 2880, 2880/1, 2880/2, 2880/3, 2880/4, 2883, 288./1, 2884, 2884./1, 2884/2, 2884/3, 2884/4, 2885, 2886, 2886/1, 2886/2, 2886/3, 2886/4, 2886/5, 2890, 2890/1, 2890/2, 2891, 2892, 2892/2, 2893, 2893/1, 2894, 2895, 2895/1, 2895/2, 2896, 2896/1, 2897, 2899, 2901, 2930/25, 2930/26, 3606/2, 3609/1, 3609/2, 3611, 3612 und 3614/1 der Gemarkung Bergpfronten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes besteht aus der ausgearbeiteten Planzeichnung (Maßstab 1 : 1000) und den nachfolgenden textlichen Festsetzungen mit ausgearbeiteter Begründung, in der Fassung vom 29.4.2010, die die dritte Änderung des Bebauungsplanes bilden, erarbeitet vom

Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp, Architektin und Stadtplanerin
Stapferweg 17, 87459 Pfronten (Bauleitplanung).

Die textlichen Festsetzungen (inkl. der Hinweise) des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten-Ried / West“ erste Änderung in der rechtskräftigen Fassung vom 19.1.2005 gelten auch für die dritte Änderung unverändert weiter, sofern sie nicht durch nachstehende Regelungen geändert oder ergänzt werden. Paragraphen bzw. Aufzählpunkte, die mit Festsetzungen aufgeführt werden (z.B. § 2 oder 3.2.) werden komplett gegen die Paragraphen/Aufzählpunkte der ursprünglichen Satzung ersetzt.

§ 3 Inkrafttreten

Die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten-Ried / West“ tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt für den Geltungsbereich der dritten Änderung die zweite Änderung in allen Teilen (Planzeichnung, Satzung und Begründung) des am 14.6.2007 in Kraft getretenen Bebauungsplanes außer Kraft.

Ausgefertigt:

Pfronten, den

.....
(Zeislmeier, Erster Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten Ried-West“

Es werden nur Änderungen oder Neueinfügungen an den entsprechenden Punkten aufgeführt. Nicht erwähnte Punkte der ersten Änderung bleiben unverändert als Festsetzung bestehen:

B. Planungsrechtliche Vorschriften

1 *Art der baulichen Nutzung*

1.1 bleibt unverändert

1.2 bleibt unverändert

2 *Maß der baulichen Nutzung – bleibt unverändert*

2.3 Im Plangebiet WA 3 wird die Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude bei Einzelhäusern auf max. 2 Wohnungen und bei Doppelhäusern auf max. 1 Wohnung beschränkt.

3 *Bauweise*

3.1 bleibt unverändert

3.2 In den einzelnen Gebieten sind nur Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen zulässig.

**Ziffer 4 - 8
bleiben gemäß Satzung 1. Änderung unverändert bestehen.**

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1. *Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen*

1.1 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachneigungen und Kniestöcke zulässig:

| Gebiet | Zahl d. Vollgeschosse | Dachart/ Dachneigung | Kniestockhöhe |
|---------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------|
| WA 1 | III | Flachdach | |
| MI 2/WA 2 | II | Satteldach 24° + 2 | 0,30 m |
| MI 3/WA 3 | II + D | Satteldach 24° + 2 | 0,60 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 planerisch dargestellt Hauptfirstrichtung der Baukörper kann zur Optimierung des energetischen Bauens frei verändert werden. Es müssen jedoch die Abstandsflächen

eingehalten werden. Unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen und –schächte dürfen nicht überbaut werden.

- 1.3 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können die Dacheindeckungen von flachgeneigten Garagendächern (siehe Punkt 1.6) mit Blech-, Folien- oder Bitumeneindeckung versehen werden.
- 1.4 bleibt unverändert
- 1.5 bleibt unverändert
- 1.6 Dächer von Garagen und Nebengebäuden sind untergeordnet auszubilden. Zulässig sind für die Garagen Pult- oder symmetrische Satteldächer. Bei Pultdächern darf der Hochpunkt nicht durchgängig parallel zur Grundstücksgrenze ausgebildet werden. Die flachst mögliche Dachneigung beträgt 5°, damit auch im Obergeschoss des Wohnhauses eine Seitenbelichtung durch Fenster möglich ist.
- 1.7 Flachdachgaragen sind nicht zulässig.
- 1.8 Bei Doppelhaushälften und aneinandergebauten Garagengebäuden sind gleiche Höhenlagen, Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße, gleiche Dachformen und Dachneigungen und ein durchgängiger First herzustellen. Die Farbgestaltung der aneinander gebauten Gebäudeteile ist harmonisch aufeinander abzustimmen.

Ziffern 2 bis 5 bleiben unverändert bestehen.

D Hinweise

1. Aufgrund von stark schwankenden Grundwasserpegeln und nicht vollkommen auszuschließendem Hochwasser, wird dringend empfohlen die Gebäude mit wasserdichten Wannen auszubilden, um Oberflächen- und Grundwassereintrag nachhaltig auszuschließen. Im Rahmen eines baurechtlichen Genehmigungs- bzw. Freistellungsverfahrens ist eine Haftungsfreistellungserklärung vorzulegen.

Ziffer 2 bleibt unverändert bestehen.

3. Energetische Maßnahmen
Es wird empfohlen über die gesetzlichen Mindestanforderungen der jeweils gültigen EnEV (Energieeinsparverordnung) im Sinne des Klimaschutzes entsprechende Maßnahmen zur Energieeinsparung bei der Planung und Errichtung der Gebäude zu berücksichtigen. Dies betrifft sowohl die passive Solarnutzung (Solaren Eintrag durch Fensterflächen an den Sonnenbeaufschlagten Fassaden ermöglichen) als auch die aktive Solarnutzung durch entsprechende Kollektoren, aber auch den Einsatz von Klima- und Ressourcenschonenden Heizsystemen.
4. Baumpflanzungen
Im Sinne des Klimaschutzes und der solaren Nutzung wird empfohlen, dass Anpflanzungen auf den Grundstücken so anzulegen und dauerhaft fachlich zu pflegen sind (z.B. fachkundiger Rückschnitt), dass eigene und solartechnisch wirksame Fassaden von Nachbargebäuden nicht verschattet werden.

E Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 29.10.2009. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 11.12.2009 gemäß 2 Abs. 1 Satz Bau GB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 25.2.2010 wurde der Bebauungsplanentwurf einschließlich der textlichen Festsetzung und der Begründung in der Fassung vom 25.2.2010 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 23.3.2010 bis 23.4.2010 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 13.3.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen und der Begründung in der Fassung vom 29.4.2010 wurde in der Gemeinderatssitzung am 29.4.2010 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

4. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Pfronten Ried-West“ 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.