BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Pfronten für das Gebiet "Kienbergstraße" in Pfronten-Dorf in der Fassung vom 24.10.1996

Entwurfsverfasser:

Landkreis Ostallgäu
- Kreisplanungsstelle Schwabenstraße 11
87616 Marktoberdorf
Tel. 08342/911-381
Fax. 08342/911-511 oder 554

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Geltungsbereich
- 2. Veranlassung
- 3. Übergeordnete Ziele
- 4. Lage und Bestand
- 5. Planung
- 5.1 Verkehr
- 5.2 Bauliche Nutzung
- 5.3 Bauliche Gestaltung
- 6. Bodenordnung
- 7. Umweltschutz
- 7.1 Verkehr
- 7.2 Gewerbe
- 7.3 Landwirtschaft
- 7.4 Grünordnung
- 7.5 Abfallwirtschaft
- 8. Erschließung
- 9. Karten
- 10. Verfahren

Anlagen:

- 1. Übersichtsplan M 1:5 000
- 2. Luftbild M 1 : 5 000
- 3. Flächennutzungsplanausschnit 1976
- 4. Verkehrsanbindung Kienberg/Achtalstraße Alternative
- 5. RWNA
- 6. EWR 2 Blatt Kabeltrasse

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt

im Westen vom Südosthang des Kienberges entlang der östlichen Grenze der Fl.-Nr. 1634; diese Flurnummer ist mit einem ca. 6 m breiten Streifen einbezogen, bzw. im nördlichen Teil des Planbereiches von der westlichen Grenze der Kienbergstraße,

im Norden von dem bestehenden landwirtschaftlichen Weg/Fußweg von der Kienbergstraße nach Pfronten-Ösch (Fl.-Nr. 1265/1),

im Osten von den bebauten Grundstücken östlich der Kienbergstraße bzw. entlang der westlichen Grenze des unbebauten Grundstücks Fl.-Nr. 1505, in südlicher Richtung ca. 130 m nach Westen um ca. 40 m verspringend, in Richtung Süden entlang der westlichen Grenze der Fl.-Nr. 1521, in westlicher Richtung der Hangleite folgend und entlang Fl.-Nr. 1537 bis zur Achtalstraße, im Süden von der Achtalstraße bis zur Einmündung in die Kienbergstraße mit den jeweiligen Sichtdreiecken, der südlichen Grenze des Hotels Bavaria unter Einschluß einer Bauparzelle aus Fl.-Nr. 1541.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teile aus den Grundstücken der Fl.-Nrn. 301, 1265/1 Gernweg, 1506/3, 1506/2, 1506/1, 1332/1 Kienbergstraße, 1258/2 Trafostation, 1258/3, 1261, 1509/1, 1506, 1520, 1518, 1509, 1514, 1513, 1513/1, 1517, 1516, 1552, 1634, 1516/1, 1516/6 Brentenjochstraße, 1516/2, 1519, 1516/3, 1516/4, 1516/5, 1520, 1515/1, 1515/2, 1547, 1537, 1546, 1544, 1538, 1539/1, 1539/3, 1539, 1539/2, 1543, 1541, 1560, 1556, 1553, 1550/2, 1554, 1553, 1555/1, 1558, 1550/2, 1548, 1550, 1551, 1552, 1575/3 Achtalstraße, 1575/2 Gemeindeweg, 1580/1 Gemeindeweg, 1574, 1575.

Veranlassung

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Pfronten-Dorf-Kienbergstraße", genehmigt am 23.01.1984 durch das Landratsamt Ostallgäu, rechtsverbindlich seit 11.02.1984, wird erforderlich, weil

- die Gemeinde die Kanalisation erstellen möchte und in deren Folge der Straßenausbau ansteht, allerdings in einem schmaleren Ausbauquerschnitt,
- durch den Abbau einer Elektrofreileitung im Norden des Plangebietes sich die Abgrenzung zwischen dem Sondergebiet-Beherbergung und dem Allgemeinen Wohngebiet sowie die Baugrenzen verändert werden müssen,
- die Fl.-Nr. 1518 und 1520 einbezogen werden sollen,
- die bauliche Erweiterung des Hotel Bavaria eine Änderung der Baugrenzen erforderlich macht,
- die vorhandene Bebauung im Süden mit einigen neuen Bauplätzen in den Geltungsbereich einbezogen werden sollen.

Der Ausbau der Gemeindestraßen soll nicht mehr im Sinne einer hochleistungsfähigen Sammelstraße mit 6,00 m bzw. 5,50 m Fahrbahn und beidseits 1,50 m breiten Bürgersteigen ausgeführt werden. Dies gilt sowohl für die Kienbergstraße als auch für die Achtalstraße.

Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pfronten besitzt einen gültigen Flächennutzungsplan, genehmigt durch die Regierung von Schwaben am 04.10.1976, Nr. 420-XX1850/76. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen sind im Flächennutzungsplan westlich der Kienbergstraße als Sondergebiet für Sanatorien, Kurbetriebe und Hotels ohne private Appartements ausgewiesen, desgleichen östlich der Kienbergstraße, südlich der Brentenjochstraße. Nördlich der Brentenjochstraße sind Wohnbauflächen dargestellt, siehe auch Anlage Nr. 3.

Dieser Flächennutzungsplan wird nach Erstellung eines Landschaftsplanes durch das Planungsbüro Frau Prof. Valentin, Wessling, von der Ortsplanungsstelle Augsburg neu überarbeitet, angereichert durch eine ausführliche Verkehrsuntersuchung. Der Landschaftsplan ist inzwischen in den Flächennutzungsplan integriert worden, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt und die Öffentliche Auslegung steht kurz bevor.

3.2 Übergeordnete Ziele

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die gemeindlichen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind sowohl dem Landesentwicklungsprogramm Bayern als auch dem Regionalplan der Region Allgäu (16) zu entnehmen. In dem seit 28.11.1986 verbindlichen Regionalplan Allgäu (16) als auch in dem im November 1995 überarbeiteten Regionalplan sind weder verbal noch kartographisch konkretisierte räumliche Ziele betroffen, die dem beabsichtigten Bebauungsplanbereich entgegenstehen würden, zumal der Geltungsbereich nur geingfügige Abrundungen beinhaltet und im übrigen aus dem genehmigten Bebauungsplan entwickelt wird.

Lage und Bestand

Der Planbereich liegt südwestlich der Ortszeile Pfronten-Dorf bzw. Pfronten-Ösch und grenzt im Norden an bestehende Bebauung an. Das Plangebiet ist bereits zu 90 % bebaut und über die vorhandene Kienbergstraße im Südwesten an die Achtalstraße und im Norden an das örtliche bzw. überörtliche Straßennetz angebunden.

Das Plangebiet ist geprägt von fünf größeren Beherbergungsbetrieben sowie einer Reihe von Ein- bis Zweifamilienhäusern. Die im Flächennutzungsplan 1975 vorgesehene Aufteilung bzw. Abgrenzung der Bereiche Sondergebiet für Sanatorien, Kurbetriebe und Hotels ohne private Appartements und Wohnbauflächen konnte nicht eingehalten werden. Die heutige reale Abgrenzung soll durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes gefestigt werden. Für die neu hinzukommenden Wohnbauflächen soll die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt bleiben, damit der Gebietscharakter durch die Wohnbebauung nicht überprägt wird. Das Plangebiet unfaßt rund 5,21 ha. Die Entfernung des Baugebietes zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Pfronten-Ried: ca. 1,5 km
Bushaltestelle an der B 309: 500 m
Katholische Pfarrkirche Pfronten-Berg: 1,5 km
Evangelisch-Lutherische Kirche in Pfronten-Ried: 1,0 km
Neuapostolische Kirche in Pfronten-Ösch: 300 m
Grund- und Hauptschule in Pfronten-Ried: 800 m
Weiterführende Schulen in Füssen: 10 km
Krankenhaus in Pfronten-Ried: 1,3 km
Kindergarten in Pfronten-Ried: 800 m
Gemeindeverwaltung in Pfronten-Ried: 1,1 km
Versorgungsläden in Pfronten-Dorf und Pfronten-Ösch: 500 m

Das Plangebiet stellt im wesentlichen eine dem Kienberg vorgelagerte Terrasse dar. Sie liegt rund 10 m über der Talsohle des Achtals. Die Abböschung verläuft relativ steil von Südwesten nach Nordosten und flacht sich nach Osten zunehmend ab. Die Hangleite in Richtung Öscher Weg prägt das dortige Landschaftsbild. Diese Hangleite geht am Fuße des Hotel Bavaria in westlicher Richtung über in den Hangfußbereich des Kienbergmassivs. Das Gebiet ist im übrigen umgrenzt von landwirtschaftlichem Grünland.

Der Baugrund besteht aus Lehm und Kies der Moräne, Fels kann nicht ausgeschlossen werden. Zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes sind voraussichtlich keine besonderen Maßnahmen erforderlich. Grundwasser ist nicht vorhanden, mit Hangwasser muß gerechnet werden. Abdichtungen gegen nicht drückendes Wasser, Sickerpackungen und Drainagen sind erforderlich, beim Anschnitt von Böschungen muß mit der Gefahr des Abrutschens durch Wassereinwirkungen gerechnet werden. Eine gewisse Gefahr für die Bebauung kann desgleichen durch Felsrutsche und Lawinen nicht ausgeschlossen werden, wenn auch bisher keine derartigen Vorkommnisse im Bereich des Bebauungsplanes bekannt sind.

Vorhandener erhaltenswerter Baumbestand befindet sich auf der Westseite des Plangebietes in Form einer wildwachsenden Hecke aus heimischem Gehölz und einzelnen Bäumen bzw. Baumgruppen über das Gebiet verteilt. Sie wurden in die Planzeichnung eingetragen und sollen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 25 b gesichert werden.

Planung

5.1 Verkehr

Die im rechtsgültigen Bebauungsplan aus den 70er Jahren verfolgte autogerechte Trennung des fließenden, ruhenden und Fußgängerverkehrs wird heute nicht mehr für zeitgemäß erachtet. Die in der Begründung 1976 beschriebene Absicht, im Hinblick auf die Erhaltung des dort idyllischen Ortsbildes und um keine belastungsfähige Kurzschließung des überörtlichen Verkehrs von der Tiroler Straße (B 309) in Pfronten-Dorf zur Achtalstraße entstehen zu lassen, wurde auf den Ausbau der Kienbergstraße unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs verzichtet, hat leider nicht zu dem gewünschten Effekt geführt. Es fahren viel zu viele Fahrzeuge diesen Schleichweg insbesondere auch von der Achtalstraße in Richtung Dorf.

Die Gemeinde will mit diesem Bebauungsplan den planungsrechtlichen Rahmen sichern, das vorgenannte Anliegen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen noch besser durchzusetzen. Das beauftragte Ingenieurbüro IWA-Kempten hat bereits für die Kanal- und spätere Ausbauplanung der Straße eine Bestandsaufnahme erarbeitet. Die örtlichen Gegebenheiten sind im Straßenraum der Kienbergstraße aufgenommen und daraus die Bereiche entwickelt worden, wo sich Parkbuchten, Verengungen der Fahrbahn mit Baumbegrenzung und dgl. anbieten. Insbesondere die Einmündung Kienbergstraße in die Achtalstraße war Gegenstand eingehender Erörterung. Hier war alternativ eine Variante in Form eines Verkehrskreises aufgezeigt, um die Einfahrt in die Kienbergstraße möglichst unattraktiv zu gestalten, siehe auch Anlage 4. Es soll nach eingehender Erörterung die Kienbergstraße eher rechtwinklig auf die Achtalstraße einmünden. Im weiteren Verlauf in Richtung Nordost soll die Kienbergstraße so abgerückt werden, daß die beiden Grundstücksteile 1560 und 1543 ein gemeinsames Grundstück bilden können und vor dem Hotel Bavaria die steile Zufahrt gemildert und die Parkplatzsituation verbessert werden kann sowie die Engstelle in der unübersichtlichen Kurve im Bereich der Fl.-Nr. 1547 beseitigt wird.

Durch den schmalen Fahrbahnbereich mit 4,75 m, der eine Begegnung Lkw/Pkw nur mit verminderter Geschwindigkeit erlaubt, sowie die Gleichberechtigung zwischen Fahrzeugen und Fußgänger in Verbindung mit den Fahrbahnverengungen an einigen Stellen auf 3,75 m soll ein Beitrag geleistet werden, daß die Beschilderung der 30-km/h-Zone auch zur Realität wird. Die Seitenstreifen sollen als Schotterrasenstreifen ausgebildet werden, unterschiedlich breit und von der Fahrbahn nur durch einen Randstein als Homburger Kante begrenzt. Die Fahrbahn wird im Trennsystem über einen Oberflächenwasserkanal entwässert.

Die 1976 noch beschriebenen Entlastungen in östlicher Richtung, wie sie noch im Flächennutzungsplan, siehe Anlage 3, eingezeichnet sind, werden heute so nicht mehr verfolgt. Z. B. die Verlängerung des Öscher Weges in östlicher Richtung entlang der eingangs beschriebenen Hangleite parallel zur Loipentrasse ist heute nicht mehr vorstellbar.

Eine geringfügige Erweiterung der Bauflächen oberhalb der Hangleite soll aber in ferner Zukunft nicht gänzlich ausgeschlossen bleiben, weswegen die Brentenjochstraße nach der letzten Grundstückseinfahrt zwar als ausgebaute Straße endet aber als öffentlicher Grünstreifen bis zur östlichen Geltungsbereichsgrenze fortgeführt die Erschließung aufnehmen könnte.

Die landwirtschaftlichen Grünlandflächen müssen von den Landwirten auch über die Kienbergstraße noch gut erreichbar bleiben. Hierauf muß die vorgenannte Verkehrsberuhigung Rücksicht nehmen. Dies wurde anläßlich der vorgezogenen Bürgeranhörung, die am 29.02.1996 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde. sehr deutlich von den betroffenen Landwirten vorgetragen. Im Bereich des Feldweges Fl.-Nr. 1555/1 westlich des Hotels Bavaria, der dort auch als Zufahrt für das Hotel dient, wurden erhebliche Bedenken gegen die geplante Zufahrt einer weiteren Tiefgarage geäußert. Dies veranlaßte die Planbeteiligten, die Zufahrt der Tiefgarage für den Erweiterungsbau des Hotel Bayaria unmittelbar von der Kienbergstraße aus vorzusehen. Dieser Einhausungsbereich ist mit kurzen Einfahrtschenkeln mit Bruchsteinen und guter Rankbegrünung landschaftsgebunden zu gestalten. Damit kann auch die Wendemöglichkeit für Versorgungsfahrzeuge an der südwestlichen Ecke des Grundstückes 1556 entfallen, weil gleichzeitig auch die eigentliche Auffahrt zum Hotel von der Kienbergstraße wesentlich verbessert wird und damit eine Umfahrt nur über ein kurzes Teilstück des o. g. Feldweges Fl.-Nr. 1555/1 erforderlich ist.

Der gewohnheitsmäßige Fußweg entlang der Fl.-Nr. 1537 als Abkürzung zwischen Kienbergstraße und Achtalstraße wird als öffentlicher Fußweg ausgewiesen.

Die Loipen, die das Plangebiet queren, werden aufgrund der Gegebenheiten leicht verändert bzw. neu aufgenommen. Die nörliche Loipe wird an der neu zu bildenden Grundstücksgrenze, wie sie sich nach partieller Umlegung zwischen dem Sonder- und WA-Gebiet ergibt, 5,00 m breit zu Lasten der beiden Anlieger mit je 2,50 m festgelegt. Im Süden wird am Fuße der Hanleite eine neue Loipe gespurt. Auch hier wird eine 5,00 m breite Passage festgesetzt.

5.2 Bauliche Nutzung

Das Baugebiet wird weitgehend als Sondergebiet für Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit mehr als 25 Betten ausgewiesen. Wohnungen sind mit Ausnahme einer Wohnung für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter oder für eine Aufsichtsperson nicht zugelassen. Bestehende Wohnbebauung im Sondergebiet kann unterhalten und geringfügig erweitert werden, soweit die Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird und keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden zur Vermeidung von unerwünschten Zweitwohnungen die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude begrenzt. Soweit im Bestand diese Zahl überschritten wird gilt Bestandsschutz.

Im Sondergebiet Fremdenverkehr, Beherbergung, Kureinrichtungen sind die Baugrenzen so gesetzt, daß noch Erweiterungen der vorhandenen Anlagen möglich sind. Notwendige Garagen und Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die bestehende Bebauung zwischen Achtalstraße und Hangkante auf den Fl.-Nrn. 1538, 1539/1, 1539/2 und 1560 wurde in den Geltungsbereich des

Bebauungsplanes einbezogen. Die Einbeziehung dieser bereits bebauten Grundstücke sowie eine geringfügige Erweiterung in Richtung Kienbergstraße verbindet somit die bislang typische Splittersiedlung mit dem übrigen Siedlungsbereich. Damit kann auch hier die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten bei möglichen Umnutzungen angewendet werden. Außerdem gab diese Abrundung Anlaß, die notwendigen Geländeverschiebungen zur besseren Gestaltung der Kienbergstraße möglichst einvernehmlich regeln zu können.

Das Plangebiet umfaßt bei einer Gesamtfläche von ca. 5,21 ha folgende Teilbereiche:

	ha	%	
Allgemeines Wohgebiet	1,52	29	
Sondergebiet Fremdenverkehr	2,03	39	
Verkehrsflächen einschließlich Anschluß zur Achtalstraße	0,83	16	
Flächen für die Landwirtschaft	0,83	16	
	5,21	100	

5.3 Bauliche Gestaltung

Zur Erhaltung des dörflichen Ortsbildes und zur Einfügung in die Landschaft werden im Bebauungsplan Gestaltungsvorschriften festgesetzt. Sie legen u. a. Dachformen, Dachneigung, Dachvorsprünge, Firstrichtung und Dachfarbe fest. Desgleichen werden Traufhöhe und Höhe des Kniestockes begrenzt. Ausnahmen sind zulässig, wenn durch Hangneigung erforderlich und die Planung sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Dachaufbauten werden nicht zugelassen, die Fläche von liegenden Dachfenstern ist begrenzt. Bei der Außengestaltung sind nur weiß geschlämmtes oder verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich zulässig und Bauteile aus Holz. Außenwandverkleidungen sind nur als Holzschalungen möglich, das selbe gilt für Balkonbrüstungen. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern wird untersagt. Entsprechend der ortsüblichen und herkömmlichen Bauweise müssen die Baukörper mindestens 10 % in Firstrichtung länger sein als breit. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über dem Gelände bzw. über der Straßenoberkante liegen, wobei Ausnahmen im Hanggelände zulässig sind. Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsfläche und zu unbebauten Grundstücken dürfen nur als Holzlattenzäune oder Bretterzäune max. 90 cm hoch erstellt werden, zwischen bebauten Grundstücken können auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 90 cm Höhe verwendet werden. Der Anschluß des Terrains an Nachbargrundstücke muß ohne Stützmauern und ohne künstliche Böschungen erfolgen.

Bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes und um zweckmäßig gestaltete Grundstücke sowie eine ordnungsgemäße Erschließung zu ermöglichen, wird eine Umlegung nach den §§ 45 ff. BauGB nicht für erforderlich gehalten.

7. Umweltschutz und Umweltgestaltung

7.1 Gewerbe

Im Geltungsbereich befinden sich außer Fremdenverkehrsbetrieben keine Gewerbebetriebe. Es muß jedoch darauf geachtet werden, daß Anlagen des Fremdenverkehrsgewerbes wie Gaststätten, Bars, Stellflächen, Parkplätze, Tennisplätze und dgl. keine die zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte überschreitenden Immissionen verursachen.

7.2 Landwirtschaft

Weite Bereiche des Umfeldes des Geltungsbereiches werden von landwirtschaftlicher Nutzung bestimmt. Dazu zählen landwirtschaftliche Betriebe in Pfronten-Dorf und Pfronten-Steinach ebenso wie landwirtschaftlich genutzte Flächen innerhalb und außerhalb des Bebauungsplangebietes. Hierdurch verursachte Lärm- und Geruchsbelästigungen können nicht ausgeschlossen werden und sind zu dulden. Beiderseitiges Verständnis und Rücksichtnahme müssen zu einem erträglichen Miteinander der Nutzungen und Interessen führen.

7.3 Grünordnung

In dem Bebauungsplan werden Flächen zur Eingrünung des Ortsrandes ausgewiesen sowie die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Baugebietes festgelegt.

7.4 Kommunale Abfallwirtschaft

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

Der nach Aussortierung der Wertstoffe verbleibende Restmüll wird auf den Entsorgungseinrichtungen des Landkreises entsorgt. Der erfaßte Biomüll wird auf einer Kompostierungsanlage verwertet, die dem Landkreis im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung zur Verfügung steht. Für die Erfassung von Wertstoffen und Verpackungen steht gegenwärtig ein Wertstoffhof in der Gemeinde Pfronten zur Verfügung.

Die Gemeinden unterstützen den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

7.5 Regenwassersammelanlagen (RWNA)

Unter dem Stichwort "Schutz natürlicher Resourcen" sieht auch die Gemeinde Pfronten ihre Verantwortung für die zukünftige Entwicklung unserer Umwelt, auch unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 Ziffer 7 BauGB, wonach u. a. insbesondere die Belange des Umweltschutzes und des Naturhaushaltes bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Insoweit soll die Einrichtung von Regenwassernutzungsanlagen nicht ausgeschlossen werden. Aus Sicht des Gesundheitsamtes ist dabei jedoch zu beachten, daß insbesondere die Verwendung von Dachablaufwasser zum Wäsche waschen (Waschmaschinen) aus seuchenhygienischen Gründen abgelehnt wird. Bestimmte Krankheitskeime und Sporen können den Waschvorgang, insbesondere bei niedrigen Temperaturen, und auch die anschließende Trocknung überstehen. Eine erneute Kontamination der Wäsche kann zudem während der Kaltspülvorgänge erfolgen. Die Verwendung kann deshalb ein gesundheitliches Risiko darstellen.

Bei dem Einbau einer Regenwassernutzungsanlage im Haushalt für eine WC-Spülung sind folgende Punkte zu beachten:

a) Nach § 17 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung dürfen Wasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser abgegeben wird, nicht mit Wasserversorgungsanlagen (RWNA) verbunden werden, aus denen Wasser abgegeben wird, das nicht die Beschaffenheit von Trinkwasser hat. Die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme sind – soweit sie nicht erdverlegt sind – farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

- b) Die in Trockenperioden notwendige Nachspeisung der RWNA durch Trinkwasser muß über einen freien Auslauf bzw. über einen entsprechenden Rohrunterbrecher A 1 nach DIN 1988 erfolgen. Dadurch soll gesichert werden, daß es zu keiner Verunreinigung des Trinkwassernetzes durch Rücksaugen oder Rückfließen kommt. Die DIN 1988 - Technische Regeln für Trinkwasser-Installation - ist zu beachten.
- c) Sämtliche Zapfstellen und Anschlüsse der RWNA sind mit einem Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Zapfstellen sind zusätzlich durch einen abnehmbaren Drehgriff (Kindersicherung) zu sichern.
- d) Damit es auch nach Jahren bei notwendigen Reparatur-, Erweiterungsoder Änderungsarbeiten zu keinen Querverbindungen kommen kann, ist ein Hinweisschild mit der Aufschrift "Achtung - in diesem Gebäude ist eine RWNA installiert, Querverbindungen ausschließen", anzubringen.

Erschließung

8.1 Straßen und Wege

Das Baugebiet ist über die Kienbergstraße an die Achtalstraße und über Pfronten-Dorf an die Tiroler Straße (B 309) und damit an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Kienbergstraße bildet gleichzeitig die Haupterschließungsstraße. Für spätere Bebauung östlich des Geltungsbereiches wurde ein Anschlußstück der Brentenjochstraße eingeplant. Dargestellt sind ferner die zum sogenannten "Milchhäusl" führende Straße von der Kienbergstraße nach Westen, eine ca. 4 m breite rückwärtige Zufahrt zum Hotel "Bavaria", die als Feldweg die landwirtschaftlichen Grünlandflächen westlich des Plangebietes erschließt und im Norden die abknickende Straßenführung nach Osten in Richtung Stadtpfarrweg, Pfronten-Ried.

Der endgültige Ausbau der Kienbergstraße erfolgt nach Herstellung der Kanalisation. Die sonstigen Straßen und Wege werden nach Bedarf erstellt.

8.2 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch Anschluß an die zentrale gemeindliche Wasserversorgung. Der Anschluß ist gegeben.

8.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des Gebietes "Kienbergstraße/Pfronten-Dorf" erfolgt im Mischsystem zur vollbiologischen Kläranlage des Abwasserverbandes Vils-Reutte und Umgebung Pfronten. Um den Mischwasserkanal zu entlasten, sollte wenig unverschmutztes Niederschlagswasser von Grundstückszufahrten an den vorhandenen Kanal zur Ach eingeleitet werden. Niederschlagswasser von offenen Stellplätzen und Wegen soll, soweit es die Bebauung, Untergrundverhältnisse zulassen, ungehindert auf dem jeweiligen Grundstück versickert werden.

8.4 Stromversorgung/Telekom

Die Stromversorgung ist gesichert durch Anschluß an das Elektrizitätswerk Reutte, Betriebsstelle Pfronten. Trafostation, Verteilerschränke und Leitungsverlegung ist bereits erfolgt. Die im Gebiet vorhandenen Kabeltrassen liegen innerhalb öffentlicher Flächen bzw. die Kabeltrasse ist vertraglich gesichert (siehe Anlage 6).

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Plangebietes ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich; dabei ist die DIN 1998 zu berücksichtigen. Auch diese Leitung soll nur als Erdkabel verlegt werden. Gegebenenfalls sind die einzelnen Bauwerber aufgerufen, Leerrohre von der Hinterkante-Straße zum Haus zu verlegen, in denen die Telekom die Kabel einführen kann.

8.5 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt mit Ausnahme der Stromversorgung durch die Gemeinde Pfronten. Vorzeitig erstellte Hauskläranlagen gehen zu Lasten des Eigentümers und können auf die Erschließungskosten nicht angerechnet werden.

9. Karten

Das der Bebauungsplanzeichnung zugrundeliegende Kartenmaterial des Vermessungsamtes Marktoberdorf im Maßstab 1: 1 000 basiert auf der vergrößerten Flurkarte 1: 5 000 und der Ortsvermessung im Maßstab 1: 1 000 vorwiegend der bebauten Grundstücke. Ungenauigkeiten sind deshalb möglich. Es wurden die Kartenblätter SW 27-33.16 und -33.21 verwendet.

10. Verfahren

•	-	erranten	
	1.	Beschluß zur Änderung des Bebauungs- planes Nr. 9 "Kienbergstraße" in Pfronten-Dorf gem. § 13 zu ändern und Beauftragung an die Kreisplanungsstelle	27.04.1995
	2.	Beratung der Änderung des Bebauungs- planes Nr. 9	18.05.1995
ž.	3.	Beschluß, die Bebauungsplanänderung zu erweitern	29.06.1995
	4.	Weitere Beratung zur Änderung des Bebauungs- planes, wobei die Änderung gem. § 13 verlassen und ein förmliches Verfahren beschlossen wird unter Einbeziehung des gesamten Geltungsbe- reichs des bestehenden Bebauungsplanes sowie einigen Erweiterungen	14.12.1995
	5.	Bekanntmachung der vorgenannten Aufstellungs- beschlüsse gem. § 2 Abs. 1 BauGB	13.05.1996
	6.	Beratung des Bebauungsplanes mit Beschluß, die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen	25.01.1996
	7.	Durchführung der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB	19.03.1996
	8.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nach- bargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit Termin 03.06.1996	30.04.1996
	9.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden	27.06.1996

10.	Unter Berücksichtigung der gefaßten Beschlüsse bewilligt der Gemeindderat den Entwurf der Planzeichnung, Textteil und Begründung i. d. F. v. 27.06.1996 zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.	27.06.1996
11.	Ortsübliche Bekanntmachung zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit Auslegungsfrist in der Zeit vom 22.08.1996 bis 23.09.1996.	13.08.1996
12.	Abwägung der eingegangen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie privater während der Auslegungsfrist	24.10.1996
13.	Satzungsbeschluß	24.10.1996

Gemeinde Pfronten, 24.10.1996

Marktoberdorf, 24.10.1996 LANDKREIS OSTALLGÄU - Kreisplanungsstelle -

Zeis meier, 1. Bürgermeister

Abt



Bebauungsplan Nr.9 "Kienbergstrasse"



Übersichtsplan M 1 : 5000

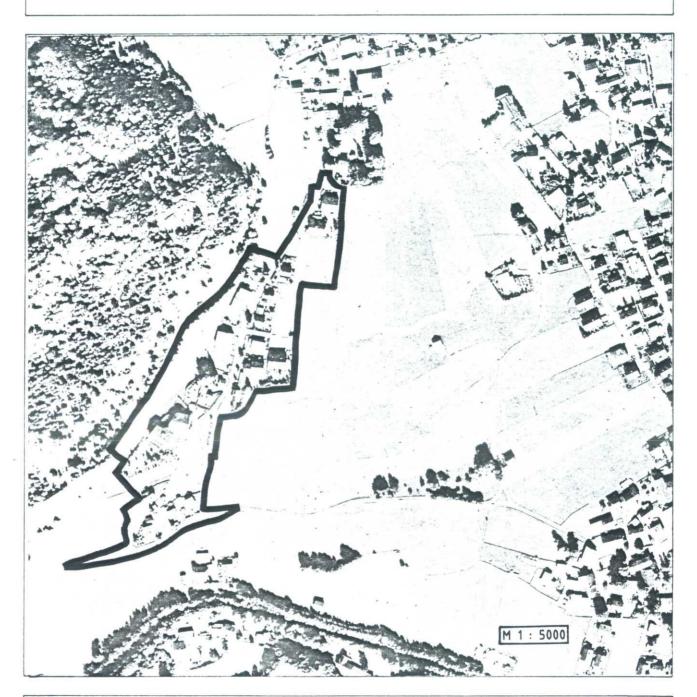


LANDKREIS OSTALLGÄU KREISPLANUNGSSTELLE, i. A.



gez.. 25.01.1996 s, 30.04.1996 n,

Bebauungsplan Nr. 9 "Kienbergstraße"



Luftbildausschnitt - Stand 1988



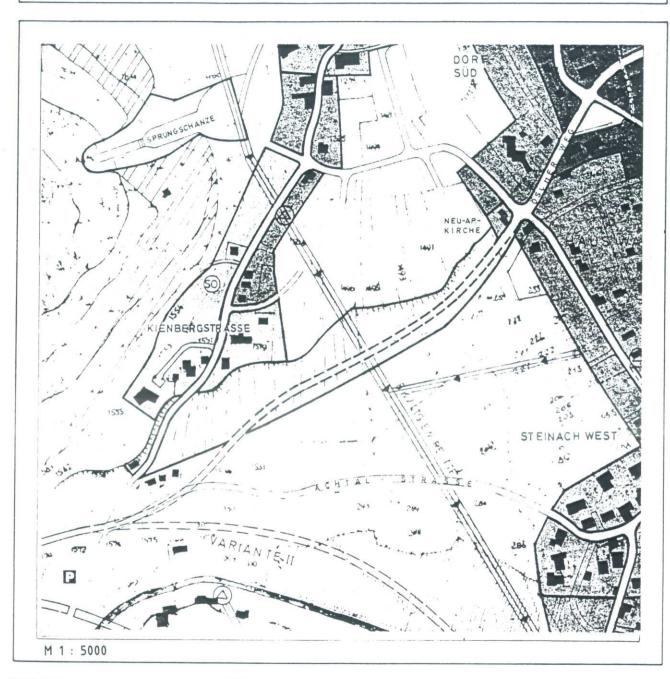
LANDKREIS OSTALLGÄU KREISPLANUNGSSTELLE, i. A.



gez. 30.04.1996 n



Bebauungsplan Nr. 9 "Kienbergstraße"



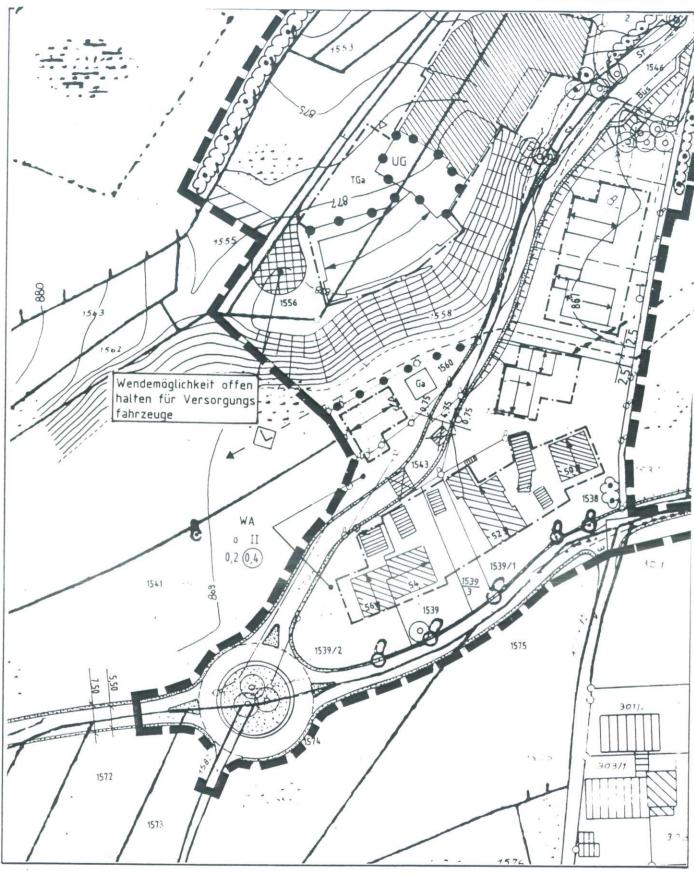
Flächennutzungsplanausschnitt – rechtsverb. seit 31.08.1977



LANDKREIS OSTALLGÄU KREISPLANUNGSSTELLE, i. A.



gez.: 30.04.1996 n

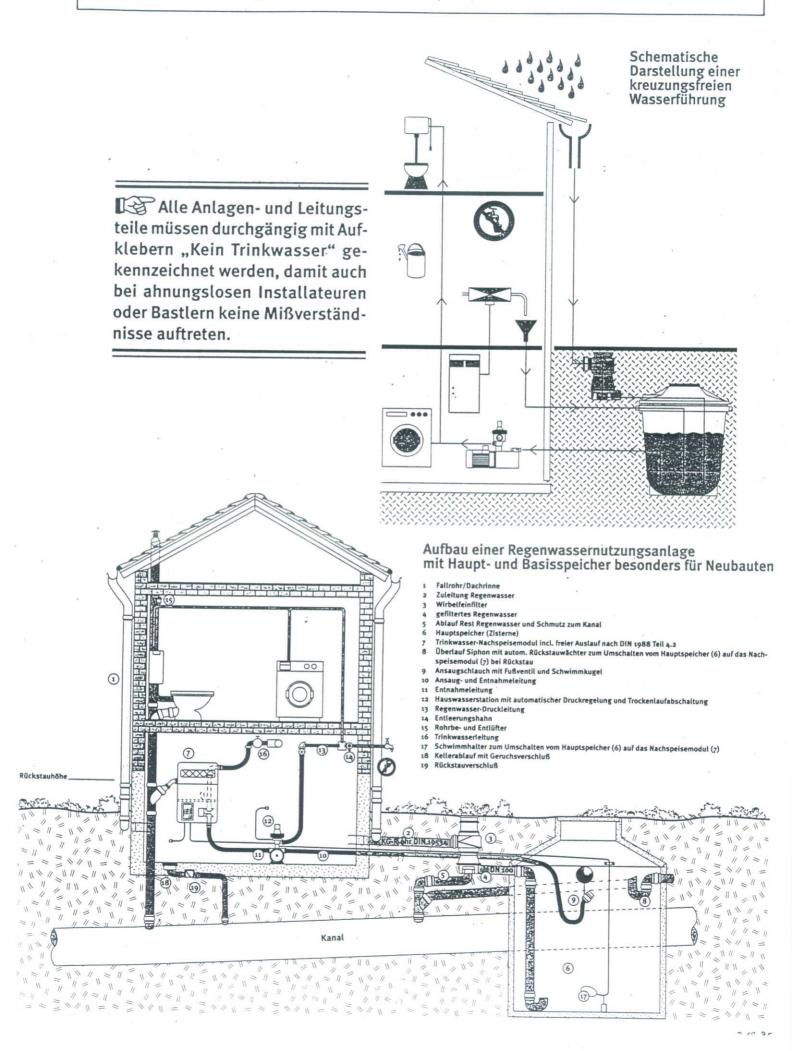


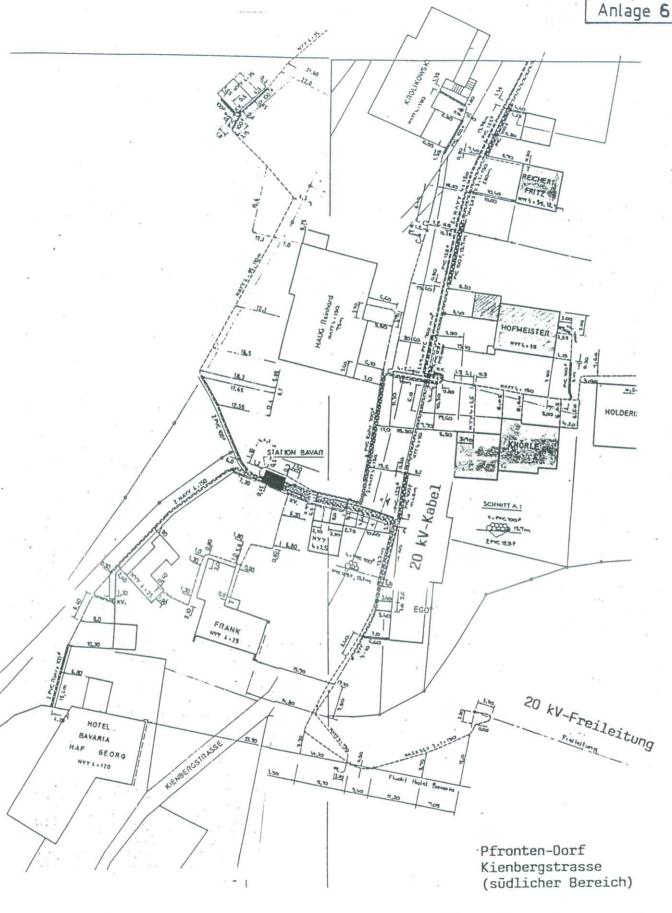
Maßstab 1: 1000

Bebauungsplan Nr. 9 "Kienbergstraße" Verkehrsanbindung Kienberg-/Achtalstraße – Kreisel

LANDKREIS OSTALLGÄU KREISPLANUNGSSTELLE gez.: 30.04.1996 n







ELEKTRIZITÄTSWERKE REUTTE GmbH & Co. KG BETRIEBSSTELLE PFRONTEN Krankenhausstraße 3 87459 PFRONTEN Tel. (08363) 909-0 Fax (08363) 909-310