

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgende anzeigepflichtige Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 9 für das Gebiet "Kienbergstraße" in Pfronten-Dorf als

## S A T Z U N G

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplanes

Für das obengenannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bauplanzeichnung in der Fassung vom 24.10.1996.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als:
  - 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 4 Gartenbaubetriebe sowie Ziff. 5 Tankstellen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Sondergebiet für Kur, Hotel, Beherbergungsbetriebe für gewerblichen Fremdenverkehr (SO-Kur f. g. F.) im Sinne des § 11 BauNVO.  
Es sind nur Einrichtungen zulässig, die dem Fremdenverkehr dienen, wie beispielsweise
    - Gästezimmer
    - Ferienwohnungen
    - Ferienappartements
    - Cafe/Bistro
    - Kureinrichtungen.

Die Vermietung ist auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sicherzustellen. Diese Sicherstellung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Pfronten - sogenannte Fremdenverkehrsdienstbarkeit - im Grundbuch verbindlich abzusichern. Wohnungen mit Ausnahme einer Wohnung für den Betriebsinhaber oder für den Betriebsleiter dürfen nicht errichtet werden.

2. Für das Gebiet des Geltungsbereichs 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. Die bestehende Wohnbebauung kann im Sondergebiet unterhalten und geringfügig erweitert werden, soweit die Zielsetzung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt wird und keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

### § 4

#### Bauweise

1. Für das gesamte Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig, im übrigen gilt Bestandsschutz.

### § 5

#### Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 550 m<sup>2</sup> groß sein.

### § 6

#### Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Garagen das Orts- und Straßenbild nicht beeinträchtigen und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.
2. Garagen müssen vom öffentlichen Straßenraum bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,00 m einhalten.
3. Kellergaragen sind nicht zugelassen. Hierzu zählen nicht ausgewiesene Tiefgaragen und Garagen im Untergeschoß einer Hangbebauung.

Soweit Tiefgaragen erforderlich werden, ist deren Zufahrt zu überhausein und der nicht überbaute Teil mit Oberboden zu überdecken und zu begrünen.

4. Garagen bei beidseitigem Grenzanbau sind einheitlich zu gestalten.

### § 7

#### Gestaltung der Gebäude

1. Im Bebauungsplangebiet sind für Haupt- und Nebengebäude sowie für die Garagen Satteldächer vorgeschrieben. Die zulässige Dachneigung beträgt  $22 \pm 2^\circ$  Toleranz.

...

2. Aus der Bebauungsplanzeichnung ist die vorgeschriebene Firstrichtung zu entnehmen. Ausnahmen sind in begründeten Fällen unter der Voraussetzung der Einpassung in das Orts- und Straßenbild zulässig. Dies gilt insbesondere für untergeordnete Bauteile und Vordächer sowie Quergiebel und Garagen.
3. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt bei zweigeschoßigen Wohngebäuden 6,65 m, bei gewerblichen Gebäuden für den Fremdenverkehr im Sondergebiet max. 7,15 m über natürlichem oder festgesetztem Gelände. Ausnahmen sind möglich, falls sich durch Hanglagen die o. g. Vorschrift nur durch übermäßige An- bzw. Abböschungen erreichen lassen.
5. Kniestöcke sind bei eingeschößigen Gebäuden bis zu einer Höhe von 2,20 m, bei zweigeschoßigen Gebäuden bis 0,50 m zulässig; bei gewerblich genutzten II-geschoßigen Gebäuden im Sondergebiet, darf die Kniestockhöhe max. 1,80 m betragen. Garagen und Nebengebäude dürfen einen höchstens 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenwand. Ausnahmen können aus konstruktiven Gründen bei Quergiebeln und in das Gebäude integrierten Nebengebäuden zugelassen werden.
6. Der Dachüberstand muß bei Satteldächern an den Trauf- und Giebelseiten 0,70 m bis 1,40 m betragen. Größere Dachüberstände sind als Ausnahmen zulässig, insbesondere wenn Balkenteile überdacht werden sollen.
7. Bei der Außengestaltung sind ortsbildtypische Elemente zu verwenden wie weißgeschlämmtes Mauerwerk, verputztes Mauerwerk mit weißem Anstrich und Bauteile aus Holz. Sämtliche Arten von Außenwandverkleidungen, außer solchen aus Holz, sind unzulässig. Balkonbrüstungen sind ausschließlich mit Holz zu verkleiden.
8. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger sein als die Giebelseite.
9. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,30 m über dem natürlichen bzw. dem festgelegten Gelände liegen. Ausnahmen können bei hängigem Gelände zugelassen werden.

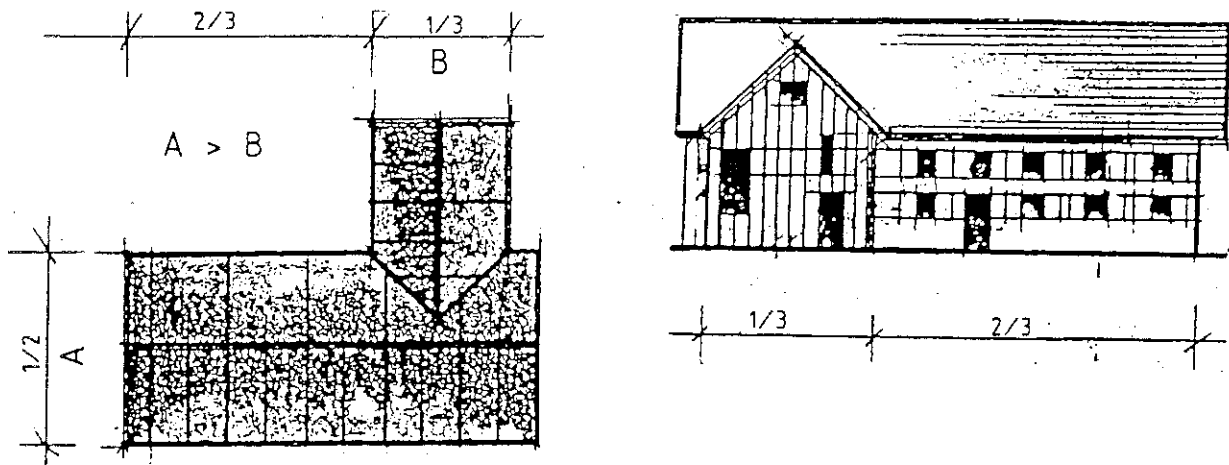
## § 8

### Einfriedungen

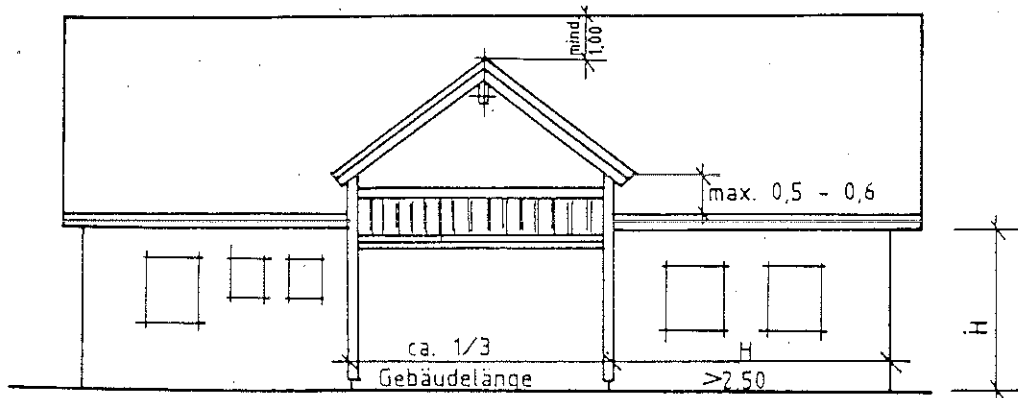
1. Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und zu unbebauten Grundstücken sind nur zulässig:
  - 1.1 Holzlattenzäune aus senkrechten halbrunden Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung, Sockel sind nicht zulässig.
  - 1.2 Bretterzäune aus drei waagrechten Bohlen, Mindestquerschnitt 16/4, sonst wie unter 1.1 beschrieben.
2. Als seitliche oder rückwärtige Einfriedung zwischen bebauten Grundstücken können auch hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten verwendet werden. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein und müssen hinterpflanzt werden.

...

Widerkehr

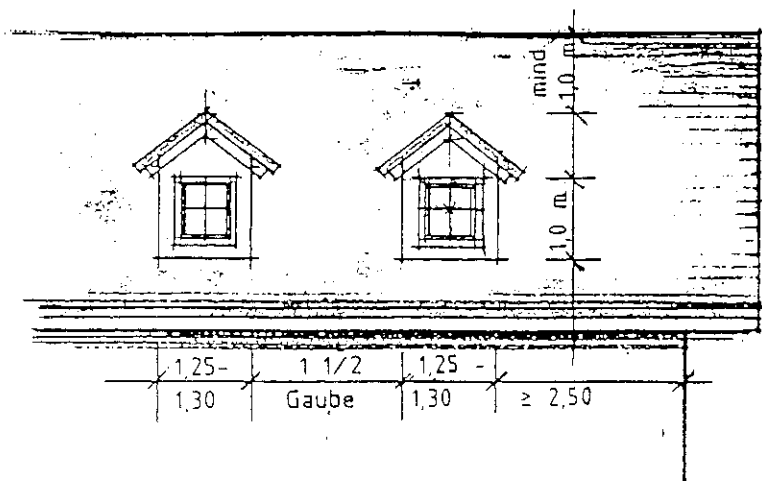


Standgiebel / Quergiebel



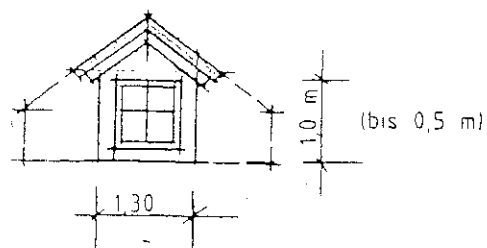
Dachgaube

Regeldachneigung 35°  
unter 28° keine



Giebelgaube

30 - 35°



3. Pfeiler und Gartentüren und Garagen können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,0 m und gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.
4. Einfriedungsmauern sind grundsätzlich unzulässig. Ausnahmen können dann gestattet werden, wenn die Einfriedungsmauer zur Ausgleichung von Geländehöhen erforderlich ist und sie sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

#### § 9

##### Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, um die natürliche Geländeoberfläche weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zwecke der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

#### § 10

##### Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.

#### § 11

##### Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern sind einheimische und den einheimischen ähnliche Arten zu verwenden.
3. Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen vorhandenen Bäume sind zu erhalten und zu pflegen.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung sind Bäume spätestens in der auf die Bezugsfertigkeit der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu pflanzen. Folgende Arten werden hierfür vorgesehen:

Berhahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Eiche (*Quercus exzelior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Birke (*Betula pentula*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Mehlbeere (*Sorbus aria*)  
Obstbäume (Apfel, Birne, Zwetschge)

...

§ 12  
Immissionsschutz

Die von der ordnungsgemäßen Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Immissionen müssen hingenommen werden. Für die landwirtschaftlichen Betriebe dürfen die gem. § 5 Abs. 1 BauNVO ausdrücklich ausgesprochenen Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden. Dazu zählt auch der landwirtschaftliche Verkehr und Viehtrieb innerorts und auf den Feldwegen.

§ 13  
Oberflächenwasser/Grundwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
2. Die Breiten von Zufahrten und Zugängen sind grundsätzlich auf das notwendige Maß zu beschränken. Befestigungen darüber hinaus müssen versickerungsfähig sein (z. B. Rasenpflaster).
3. Unverschmutztes Regenwasser (Dachwasser) ist möglichst breitflächig und nicht über Schächte auf direktem Weg, d. h. ohne Filterung ins Grundwasser einzuleiten. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossenem Schacht aufgefangen werden. Erst der daran anschließende Überlauf kann an den Regenwasserkanal der Gemeinde angeschlossen werden.
4. Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung benutzte Wassermenge ist gesondert zu bemessen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen, siehe Begründung 7.5, insbesondere hinsichtlich der Sicherheitsbestimmungen.
5. Hang- und Dränagenwasser darf nicht abgeleitet werden. Falls erforderlich, sind die Gebäude mit dichten Wannen auszustatten.

§ 14  
Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

§ 15  
Inkrafttreten und Außerkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft, gleichzeitig tritt für die Flächen der Neuaufstellung der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 9 "Kienbergstraße", genehmigt vom Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 23.01.1984, Az.: 501-610-7/2, rechtsverbindlich seit 11.02.1984, außer Kraft.

...

Vorhaben, die vor Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans genehmigt sind oder den zum Zeitpunkt ihrer Ausführung geltenden baurechtlichen Vorschriften bzw. dem o.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplan entsprochen haben, werden von dieser Neuaufstellung des Bebauungsplans nicht berührt. Bei Änderung nach Inkrafttreten der Neuaufstellung des Bebauungsplans ist jedoch letzterer zu beachten.

Pfronten, ... 1.3. Mai 1997.

.....  
(Zeislmeier, 1. Bürgermeister)