

AUßENBEREICHSSATZUNG

gemäss § 35 Abs. 6 BauGB
der Gemeinde Pfronten
in Pfronten-Steinach „Krokusweg“
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 24. Dezember 2005 (GVBl. S. 665) in Verbindung mit § 35 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1226), dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746), 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 10. März 2006 (GVBl. S. 120) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Außenbereichssatzung:

§ 1**Räumlicher Geltungsbereich**

Die Außenbereichssatzung in Pfronten-Steinach „Krokusweg“ der Gemeinde Pfronten umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 659/4, 659/61, 659/66, 659/67, 659/68, 659/75, 659/78 und 659/79, sowie Teilflächen aus der Fl.-Nr. 1033/5 der Gemarkung Steinachpfronten. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1000.

§ 2**Bestandteile der Satzung**

Die Außenbereichssatzung besteht aus dem von der Kreisplanungsstelle beim Landratsamt Ostallgäu ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom 14.09.2006 und den nachfolgenden Bestimmungen. Der Außenbereichssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 14.09.2006 beigefügt.

§ 3**Planungsrechtliche Zulässigkeit**

Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 35 Abs. 6 BauGB.

§ 4 Planungsrechtliche Festsetzungen

Auf den einbezogenen Flächen sind Wohngebäude mit fremdenverkehrlichen Nutzungen, landwirtschaftliche Nutzungen sowie kleinere nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. Pro Wohngebäude sind jedoch max. 2 Wohnungen zulässig. Die fremdenverkehrliche Nutzung wird auf zusätzlich max. 2 Ferienwohnungen beschränkt wobei sicher gestellt sein muss, dass eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis erfolgt. Bei Nutzungsänderungen ehemaliger landwirtschaftlicher Hofstellen gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 1 BauGB sind max. 4 Wohnungen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und durch die Anzahl der zulässigen Geschosse.

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen; sie können dabei auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Die Bundesstraße B 309 ist Bestand. Die Verkehrslärmimmissionen sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind nicht vorgesehen. Bis zu einer Entfernung von 40 m zur Straßenachse sind deshalb bei Umbauten, Erweiterungen oder Sanierungsmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden, die wesentlich in die Baustanz eingreifen, passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude zu treffen.

Für private Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken dürfen nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume der 2. Wuchsklasse oder Obstbäume verwendet werden.

Bestehende Freileitungen und Gebäude haben Bestandsschutz.

Für das Gebiet der Außenbereichssatzung wird gemäß § 22 Abs. 1 BauGB bestimmt, dass eine 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.

§ 5 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Es sind nur Satteldächer mit 18 – 28 ° Dachneigung zulässig. Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturroten Dachziegelmaterial zu erfolgen. Dachaufbauten sind nicht zulässig. Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig. Der Kniestock über einem 2. Vollgeschoss darf max. 0,50 m betragen.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind in harmonischer Anordnung und ohne Aufständereien auf den Dachflächen zulässig.

Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

§ 6 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung Pfronten-Steinach „Krokusweg“ der Gemeinde Pfronten tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, _____
GEMEINDE PFRONTEN

Zeislmeier, Erster Bürgermeister

Verfahrensablauf

1. **Beschluss zum Erlass einer Satzung**

Der Gemeinderat Pfronten hat in der öffentlichen Sitzung am 29.06.2006 beschlossen eine Außenbereichssatzung gemäss § 35 Abs. 6 BauGB für den „Krokusweg“ in Pfronten-Steinach zu erlassen.

2. **Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB**

In der Gemeinderatssitzung am 27.07.2006 wurde die Außenbereichssatzung, bestehend aus dem zeichnerischen Teil, dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 27.07.2006 durch den Gemeinderat gebilligt.

Der Entwurf der Außenbereichssatzung „Krokusweg“ in Pfronten-Steinach wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2006 bis 11.09.2006 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde am 31.07.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB beteiligt.

3. **Satzungsbeschluss**

Der Gemeinderat Pfronten hat mit Beschluss vom 14.09.2006 die Außenbereichssatzung mit Begründung gemäss § 35 Abs. 6 BauGB i. d. F. vom 14.09.2006 als Satzung beschlossen.

4. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Außenbereichssatzung „Krokusweg“ in Pfronten-Steinach ist damit gemäss § 35 Abs. 6 i. V. m. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Außenbereichssatzung wird mit zeichnerischen Teil, Satzungstext und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.