

# **EINBEZIEHUNGSSATZUNG** **gemäß § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB** **(textliche Festsetzungen)**

## **Pfronten-Rehbichl** **Gemeinde Pfronten**

Die Gemeinde Pfronten erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13a 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 22.8.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 8.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975) folgende Einbeziehungssatzung in Pfronten-Rehbichl als

## **EINBEZIEHUNGSSATZUNG**

Mit der Einbeziehungssatzung „Pfronten-Rehbichl“ am östlichen Bereich von Pfronten-Rehbichl soll ein Grundstück, das mit einem Bestandsgebäude bebaut ist, überplant werden, um ein Ersatzgebäude zu ermöglichen.

### **A) FESTSETZUNGEN**

#### **1. Allgemeine Vorschriften**

##### **§1**

##### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet der Einbeziehungssatzung „Pfronten-Rehbichl“ gilt die vom Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp Architektin Dipl. Ing. Stadtplanerin Stapferweg 17, 87459 Pfronten (Bauleitplanung) ausgearbeitete Planzeichnung im Maßstab 1 : 1000 vom 1.3.2012, die zusammen mit den nachfolgenden, textlichen Festsetzungen und der Begründung die Einbeziehungssatzung bildet.

#### **2. Planungsrechtliche Vorschriften**

##### **§ 2**

##### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis Unterkante Sparren des Dachstuhles in der Verlängerung der Außenwand. Die Wandhöhe darf nicht an Vorsprüngen oder Vorbauten (Wiederkehr) gemessen werden.

##### **§ 3**

##### **Bauweise**

- (1) Es sind im zulässigen Gebäude 2 Wohnungen für Dauerbewohner mit Hauptwohnsitz zulässig.

#### **§ 4**

### **Garagen, Nebengebäude und Stellplätze**

- (1) Garagen dürfen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden. Zulässig ist auch eine bauliche Erweiterung (Fortführung) des nördlichen Garagenbauvorhabens in das angrenzend festgesetzte Hauptbaufeld.
- (2) Es ist ein Nebengebäude jedoch keine weitere Garage außerhalb der Baugrenzen und als selbständige Gebäude in der Größe von 75 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.
- (3) Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden dürfen traufseitig (bei Pultdach niedrige Seite) am höchsten Punkt im Mittel 3,00 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante vorhandenes Gelände bis OK Fußpfette. Garagen und Nebengebäude sind erdgeschossig auszuführen.
- (4) Die südliche Garage (Bestand) und deren mögliche Erweiterung sind wie bestehend als überschüttete Garage ohne separaten Dachaufbau auszuführen.
- (5) Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke anzulegen.

#### **§ 5**

### **Gestaltung der Gebäude**

- (1) Für das Hauptgebäude (Ausnahme Garagengebäude) ist ausschließlich ein symmetrisches Satteldach mit der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung zugelassen.
- (2) Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf höchstens die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers erreichen. Abschleppungen des Hauptdaches sind unzulässig.
- (3) Es ist ein Wiederkehr mit Satteldach zulässig, der mittig auf der Gebäudelänge anzuordnen ist und max. 50% der gesamten Hauslänge einnimmt.
- (4) Schräge Dachanschnitte sind unzulässig. Am Traufbereich ist ein Dachüberstand von 70 cm bis 1,30 m und am Ortgang von 70 cm bis 1,20 m zulässig, gemessen von der Außenwand horizontal bis Außenkante Dachkonstruktion (ohne Dachrinne).
- (5) 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 zum Hauptgebäude ausgebildet werden. Die flachst mögliche Dachneigung für Pultdächer beträgt 5°, damit auch im Obergeschoss des Wohnhauses eine Seitenbelichtung durch Fenster möglich ist.
- (6) Die Dacheindeckung hat in Ziegeleindeckung zu erfolgen.
- (7) Solar- oder Photovoltaikanlagen sind in die Dachflächen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zu integrieren. Aufständungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der der Dachneigung sind nicht zulässig.
- (8) Dacheindeckungen aus Metall sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind Metaldächer bei flach geneigten Garagen oder Nebengebäuden zulässig.
- (9) Erker und seitlich abgeschrägte Balkone, sowie massive Brüstungen und Balkonpfeiler sind gänzlich unzulässig.

- (10) Die Fassadengestaltung der Gebäude ist angepasst an die umgebende Bebauung mit hellen Putzflächen oder mit einer Holzverschalung in naturfarbenen Tönen auszuführen.
- (11) Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist, soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück zu versickern.

## **§ 6 Dachaufbauten/Dacheinschnitte**

- (1) Dachaufbauten sind unzulässig.
- (2) Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

## **§ 7 Einfriedungen**

- (1) Garagenvorflächen und Stellplätze sind von Einfriedungen und Toren freizuhalten.
- (2) Einfriedungen zur öffentlichen Erschließungsstraße sind nur als einfacher und ortsüblicher Lattenzaun oder mit zwei waagrechten Brettern mit maximal 0,90 m Höhe zulässig. Betonsockel sind nicht zugelassen. Fundamente müssen mit dem Gelände bündig abschließen. Die bestehende Natursteinmauer ist zu erhalten und zu unterhalten.

## **§ 8 Aufschüttungen und Abgrabungen**

- (1) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- (2) Das Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- (3) Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind unzulässig.

## **§ 9 Grünordnung**

- (1) Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen und Wege angelegt werden, einzugrünen.
- (2) Die vorhandene Bepflanzung an der Süd- und Ostgrenze und sämtliche biotopkartierten Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten.
- (3) Die in der Planzeichnung eingetragenen Bestandsbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Rückschnitte sind nicht zulässig. Eingegangene Gehölze sind durch gleiche Art an gleicher Stelle innerhalb von sechs Monaten zu ersetzen.
- (4) Dichte Hecken als Einfriedung zum Straßenraum sind nur mit folgenden Pflanzen zulässig:

Folgende Arten werden hierfür vorgeschrieben:  
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)  
Hasel (Corylus avellana)  
Berberitze (Berberis vulgaris)  
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)  
Schlehdorn (Prunus spinosa)

Kornelkirsche	(Cornusmas)
Bluthartriegel	(Cornussanguinea)
Hunds- oder Heckenrose	(Rosa Canina)
Weißdorn	(Crataegusmonogyna)

Pflanzqualität der Sträucher Str, 2 x v, 60 – 100.

- (5) Obstbäume sind ausschließlich als einheimische, bewährte Obst-Hochstämme zu pflanzen, wie z.B.:
- Brettacher
  - Bohnapfel
  - Ernst Bosch
  - Gewürzluiken
  - Grahams Jubiläumsapfel
  - Jakob Fischer
  - Korbiniansapfel KZ3
  - Wettringer Traubenapfel
- Sowie in robusten Lokalsorten:
- Doppelte Phillipsbirne
  - Gelbmöstler
  - Gute Graue
  - Oberösterreichische Weinbirne

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 10-12

- (6) Die Zufahrt zu den Garagen inklusive der Auffahrt zu den Garagen sind mit wassergebundener Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen auszubilden, damit eine sachlich und fachlich einwandfreie Versickerung des unverschmutzten Oberflächenwassers an Ort und Stelle möglich ist.
- (7) Zur Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 vorzulegen, der konkrete Aussagen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes und insbesondere der Grünordnung enthält.

## B) HINWEISE

- (1) Eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen von umliegenden landwirtschaftlichen Betrieben und aus der Bewirtschaftung von im Nahbereich des Gebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sowie aus dem landwirtschaftlichen Verkehr (auf der Erschließungsfläche) können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Immissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind.
- (2) Eventuelle Lärmbelastungen aus der direkt angrenzenden Kolping-Familie-Ferienstätte können durch den direkt angrenzenden Garten nicht ausgeschossen werden und sind hinzunehmen.
- (3) Bei Einreichung des Bauantrags sind Höhenlagepläne vorzulegen, die das vorhandene Gelände und die geplante Höhenlage des Gebäudes darstellen. Die exakte Höhenlage des Gebäudes muss vor Baubeginn durch eine Schnurgerüstabnahme des Landratsamtes festgelegt werden. In den Grundrissen und Schnitten sind Roh- und Fertigfußbodenhöhen anzugeben und es sind natürliches und geplantes Gelände einzutragen.
- (4) Beachtung des Denkmalschutzes:  
Art. 8 Abs. 1 DSchG  
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der

Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271-8157-0; Fax 08271-8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@bldf.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.bld.bayern.de> zugängliche Bayern Viewer-denkmal.

## **§ 10 Inkrafttreten**

Die Einbeziehungssatzung „Pfronten-Rehbichl“ der Gemeinde Pfronten tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, den .....

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