

A U S S E N B E R E I C H S S A T Z U N G

(textliche Festsetzungen)

für den Bereich „Am Tränkbach“
in Pfronten

Die Gemeinde Pfronten erlässt aufgrund der § 35 Abs. (6), §10 und § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 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

AUSSENBEREICHSSATZUNG

Mit der Außenbereichssatzung „Am Tränkbach“ soll am nordwestlichen Bereich der Tränkbachsiedlung eine Wohnbebauung ermöglicht werden.

A) FESTSETZUNGEN

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1

Inhalt der Außenbereichssatzung

Für das Gebiet der Außenbereichssatzung „Am Tränkbach“ gilt die vom Architekturbüro Dorothea Babel-Rampp, Dipl. Ing. Architektin und Stadtplanerin, Stapferweg 17 in 87459 Pfronten ausgearbeitete Planzeichnung (Maßstab 1 : 1000) vom 30.9.2010, die zusammen mit den nachfolgenden, textlichen Festsetzungen und der Begründung die Außenbereichssatzung bildet.

1. Planungsrechtliche Vorschriften

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Außenbereichssatzung wird gemäß der Baunutzungsverordnung §1 Abs. 3 als Allgemeines Wohngebiet (WA) i.S.d § 5 BauNVO festgesetzt. Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §4 Abs. 3 Nr. 1-5 sind nicht zulässig.
- (2) Für das Gebiet des Geltungsbereiches wird gemäß § 22 BauGB festgesetzt, dass die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes WEG) von Wohnungserbaurecht oder Teilerbaurecht (§30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§31 WEG) der

Genehmigung unterliegt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die in den Planzeichnungen eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) werden als Höchstgrenzen festgesetzt.
- (2) Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Oberkante Fußfette des Dachstuhles. Die Wandhöhe darf nicht an Vorsprüngen gemessen werden.

§ 4 Bauweise

- (1) Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO).
- (2) Es sind pro Gebäude 3 Wohnungen für Dauerbewohner mit Hauptwohnsitz zulässig. Abweichend hiervon sind pro Gebäude auch zwei Wohnungen für Dauerbewohner mit Hauptwohnsitz und eine Ferienwohnungen zulässig.

§ 5 Garagen, Nebengebäude und Stellplätze

- (1) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Flächen errichtet werden.
- (2) Die Zufahrt zu den Garagen, Stellplätzen und den Wohnhäusern darf nur über die Straße „Am Tränkbach“ erfolgen.
- (3) Nebengebäude größer als 12 m² Grundfläche und maximal 40 m³ Brutto-Raum-Inhalt sind außerhalb der Baugrenzen und als selbständige Gebäude nicht zulässig.
- (4) Die Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden dürfen traufseitig am höchsten Punkt 2,60 m nicht überschreiten. Gemessen wird an der Außenwand von Oberkante Fertigfußboden bis OK Fußfette. Garagen und Nebengebäude sind erdgeschossig auszuführen.
- (5) Pro Wohneinheit (Bewohner mit Hauptwohnsitz) sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Bei Ferienwohnungen ist 1 Stellplatz pro Ferienwohnung auf dem Grundstück nachzuweisen. Garagenvorplätze zählen nicht als Stellplätze.
- (6) Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind als wassergebundene Decke, als Schotterrasen oder Rasenpflaster mit einer Fuge von mindestens 2,5 cm anzulegen.
- (7) Der Anteil der versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

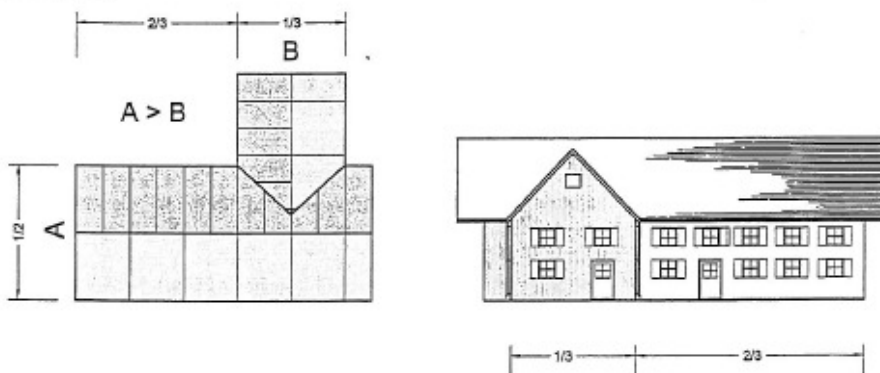
§ 6 Gestaltung der Gebäude

- (1) Für sämtliche Gebäude (Ausnahme Garagengebäude) sind ausschließlich symmetrische Satteldächer mit der in der Planzeichnung eingetragenen Firstrichtung zugelassen. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen.
- (2) Anbauten sind so auszuführen, dass die Form des Hauptbaukörpers deutlich erkennbar erhalten bleibt. Die Dachneigung der Anbauten darf höchstens die Neigung des Daches des Hauptbaukörpers erreichen. Abschleppungen des Hauptdaches sind unzulässig.
- (3) Das Verhältnis von Gebäudebreite (Giebelseite) zu Gebäudelänge (Traufseite) soll mindestens 1 : 1,3 betragen.
- (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 muss der Hochpunkt (Pultfirst) direkt an das Hauptgebäude anschließen oder kann hierzu auch 90 Grad gedreht sein. Die flachst mögliche Dachneigung für Pultdächer beträgt 5°, damit auch im Obergeschoss des Wohnhauses eine Seitenbelichtung durch Fenster möglich ist. Die in § 5 Abs. 4 genannten Dachüberstände der Hauptgebäude gelten bei Nebengebäuden und Garagen verkleinert im Verhältnis der Gebäudegrößen zueinander.
- (6) Die Dacheindeckung hat in naturziegelroter Ziegeleindeckung zu erfolgen.
- (7) Ausgenommen von der Ausführung in naturziegelroter Farbe sind Solar- oder Photovoltaikanlagen. Diese sind in die Dachflächen (max. 10 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil) zu integrieren. Aufständereien 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 Metall- oder Foliendächer bei flach geneigten Garagen oder Nebengebäuden zulässig.
- (9) Erker und seitlich abgeschrägte Balkone, sowie massive Brüstungen und Balkonfeiler sind gänzlich unzulässig.
- (10) Die Fassadengestaltung der Gebäude ist angepasst an die umgebende Bebauung mit hellen Putzflächen oder mit einer senkrechten Boden-Deckel Holzverschalung in naturfarbenen Tönen auszuführen.
- (11) Ausnahmsweise sind Kelleraußentreppenabgänge außerhalb der Baugrenze zulässig, sofern die Längsseite des Abgangs parallel zur Hauswand verläuft und ohne Abstand an die Hauswand anschließt.

§ 7 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

- (1) Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten“ des Kreisbauamtes für den Landkreis Ostallgäu.

Widerkehr

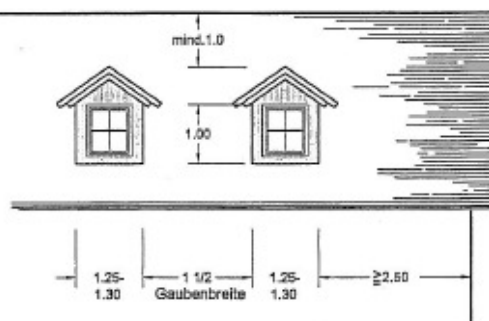


Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

Regeldachneigung 35°
unter 28° keine



Giebelgaube

30 - 35°



- (2) Dachaufbauten sind erst ab einer Dachneigung von 28° zulässig.
(3) Negative Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 8 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.
- (3) Dichte Heckenhinterpflanzungen sind entlang der Erschließungsfläche unzulässig.

§ 9 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.

§ 10 Grünordnung

- (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 Gehölzen ähnliche Arten zu wählen.

Strauchpflanzungen sind nach Möglichkeit mit folgenden Straucharten auszuführen:

Corylus avellana	-	Haselnuss
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Rosa canina	-	Hunds-Rose

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

- (3) An der Westgrenze – in der Planzeichnung als private Grünfläche gekennzeichnet – ist die vorhandene Bepflanzung entlang des Tränkbachs zu erhalten. Die bestehenden Gehölze sind vom entsprechenden Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.
- (4) Geschnittene oder dichte Hecken sind als Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin nicht zulässig.
- (5) Die Einfahrten zu den Garagen sind bevorzugt 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.
- (6) Zur Eingabeplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 vorzulegen, der konkrete Aussagen zu den Festsetzungen der Außenbereichssatzung und insbesondere der Grünordnung enthält.

B) HINWEISE

- (1) Eventuelle Lärm- und Geruchsimmissionen aus der Bewirtschaftung von im Nahbereich des Gebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass derartige Immissionen als ortsüblich zu bewerten sind und deshalb nach § 906 BGB hinzunehmen sind.
- (2) 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.
- (3) Auf den Dachflächen anfallendes Regenwasser ist soweit dies möglich ist, auf dem Grundstück zu versickern.

§ 11 Inkrafttreten

Die Außenbereichssatzung „Am Tränkbach“ der Gemeinde Pfronten tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Pfronten, den

.....
Zeislmeier, Erster Bürgermeister