

GEMEINDE PFRONTEN
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Pfronten erläßt aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den derzeit gültigen Fassungen folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 03.10.85 Nr. 501-610-712 genehmigten Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet "Pfronten-Steinach-Süd" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 30.10.1984.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO).
2. Die Ausnahmen nach § 4 BauNVO Abs. 3 Ziffer 2: Sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Ziffer 3: Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Ziffer 4: Gartenbaubetriebe, Ziffer 5: Tankstellen, Ziffer 6: Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
3. Mit Ausnahme des am weitesten im Nordosten liegenden Bauplatzes sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

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

§ 4

Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

§ 5

Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen mindestens 600 m² groß sein.

§ 6
Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig.
4. Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
5. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie die der Hauptgebäude vorgeschrieben.
6. Der Anbau von Garagen an die Grundstücksgrenze wird nicht gestattet. Die damit verbundenen Gestaltungsbedingungen, z.B. mauerbündiger Dachabschluß, sind für das dörfliche Ortsbild nicht erwünscht. Ausgenommen sind Garagen mit durch Baulinie festgesetztem beidseitigem Grenzanbau.

§ 7
Gestaltung der Gebäude

1. Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° mit ±2° Toleranz zulässig.
2. In der Bebauungsplanzeichnung ist die festgesetzte Firstrichtung eingetragen.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in roter Farbe zu erfolgen.
4. Bei Gebäuden mit der Geschoßzahlfestsetzung I+D ist der Kniestock bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Dasselbe gilt, wenn bei zulässiger Geschoßzahl II nur ein Wohngebäude errichtet wird, das der Festsetzung I+D entspricht. Bei Wohngebäuden mit der Geschoßzahl II darf der Kniestock nur 0,50 m hoch ausgebildet werden. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Decke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.
5. Der Dachüberstand beträgt an der Giebel- und Traufseite 0,60 - 1,50 m.
6. Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung vorgeschlagen und nach Überprüfung von der Kreisverwaltungsbehörde festgesetzt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur zulässig:
Verputzte Außenwände mit weißem Anstrich, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und Profilgläsern ist nicht zugelassen.

9. Giebelfenster müssen von der Unterkante der Sparren einen Mindestabstand von 0,30 m aufweisen.
10. Dachaufbauten wie Gaupen sind ebenso wie negative Dachausschnitte nicht zulässig. Liegende Dachfenster können bis zu einer Glasfläche von 0,75 m² je Fenster eingebaut werden.
11. Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 10 % länger als die Giebelseite geplant werden.
12. Die Giebelseite der Wohngebäude darf 11,50 m Breite nicht überschreiten.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig: Holzzäune nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Durchlaufende Beton- oder Steinsockel bis 0,15 m Höhe sind gestattet. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten zugelassen. Sie dürfen ebenfalls höchstens 0,90 m über fertigem Gelände hoch sein.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie der Einfriedung zugelassen.

§ 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.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 10 Sichtdreiecke

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

§ 11
Landschaftspflege und Ortsbild

1. Die nichtüberbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, einzugrünen.
2. Bei Vorgartenbepflanzungen und in der Auswahl von Bäumen und Sträuchern müssen einheimische oder den einheimischen ähnliche Arten verwendet werden.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung als zu erhaltend eingetragenen Bäume und Gehölze sind auch während der Bauzeit zu schützen. Dergleichen müssen alle erforderlichen Maßnahmen zur Erhaltung und zur Pflege dieser Anpflanzungen durchgeführt werden.
4. Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Gehölze müssen spätestens bis zum 1. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht vorgeschrieben, können sie aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Bergahorn (*acer pseudoplatanus*)
Birke (*betula verrucosa*)
Linde (*tilia cordata*)
Fichte (*picea aties*), keine sog. Blautannen
Bergkiefer (*pinus montana*)
Obstbaumhochstämme (Apfel, Birne, Zwetschge)

Der Mindeststammumfang beträgt bei Laubgehölzen 0,20 m; Nadelbäume müssen eine Mindesthöhe von 1,00 m aufweisen.

§ 12
Immissionsschutz

Im Bereich bis zu 100 m Entfernung von der Bundesstraße 309 (Tiroler Straße) ist eine Orientierung der Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die der Straße abgewandten Seiten notwendig.

§ 13
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung rechtsverbindlich.

Pfronten, 09.10.1985

i.V.



~~XXXXXX~~ Moller, 2. Bürgermeister



Genehmigt mit Bescheid

vom 03.10.1985

Landratsamt Ostallgäu

I.A.



Köhnl
Reg. Amtmann

