

ABRUNDUNGSSATZUNG
der Gemeinde Pfronten
für den Bereich „Pfronten - Halden“
Vom 22. Nov. 2001

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.03.1999 (GVBl. S. 86) in Verbindung mit §§ 2, 10 und 34 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141 ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.1998 (GVBl. S. 439), erlässt die Gemeinde Pfronten folgende Abrundungssatzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Die Abrundungssatzung umfasst die Flurnummern 2190/1, 2191/2, 2192/1, 2194, 2195 und Teilflächen der Flurnummern 2190, 2191 der Gemarkung Bergpfronten. Massgebend ist die Abgrenzung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1000.

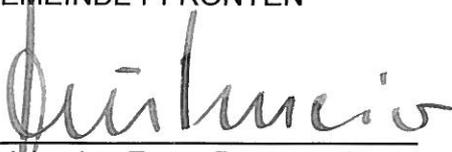
§ 2
Bestandteile der Satzung

Die Abrundungssatzung besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 25.10.2001 und dem textlichen Teil. Der Abrundungssatzung ist eine Begründung in der Fassung vom 25.10.2001 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten

Die Abrundungssatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, 22. Nov. 2001
GEMEINDE PFRONTEN


Zeislmeier, Erster Bürgermeister



Textlicher Teil

zur Abrundungssatzung „Pfronten - Halden“ der Gemeinde Pfronten

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439).
5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung*

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäss § 4 Abs. 3 Nr. 2 – 5 sind nicht zulässig.

2. *Mass der baulichen Nutzung*

- 2.1 Das Mass der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Geschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
- 2.2 Die im Plan angegebenen Werte (Nutzungsschablone) gelten als Obergrenzen.
- 2.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind pro Wohngebäude max. zwei Wohnungen zulässig. Anstelle einer Wohnung sind auch zwei Ferienappartements oder max. drei Gästezimmer zulässig sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

3. *Bauweise*

Es gilt die offene Bauweise gemäss § 22 Abs. 2 BauNVO.

4. *Garagen / Stellplätze / Nebengebäude*

- 4.1 Es sind pro Wohneinheit 2,0 Stellplätze und pro Gästezimmer bzw. Ferienwohnung mindestens 1,0 Stellplatz nachzuweisen.
- 4.2 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen. Zusätzlich können Garagen und überdachte Stellplätze innerhalb der mit Planzeichnung 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Fläche errichtet werden.
- 4.3 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. *Grünflächen*

- 5.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im zeichnerischen Teil dargestellten privaten Grünflächen mit ausschliesslich heimischen und standortgerechten Gehölzarten und Bäumen zu bepflanzen.
- 5.2 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünflächen anzulegen oder gärtnerisch zu nutzen und zu unterhalten.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

1. *Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen*

- 1.1 Die äussere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung im Hinblick auf die Umgebung und das Landschaftsbild zu erfolgen.
- 1.2 Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 24° - 28° zulässig.
- 1.3 Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Widerkehr oder Garagen können von der Hauptfirstrichtung abweichen. Dies gilt auch für die Dachneigung.
- 1.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem, naturrotem Deckungsmaterial zu erfolgen. Dauerhaft glänzende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.
- 1.5 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfussboden Erdgeschoss wird 30 cm über der Hinterkante der zugehörigen Erschliessungsstrasse in Höhe des Eingangsbereiches oder im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- 1.6 Die Gestaltung der Dachaufbauten richtet sich nach den „Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Gebäuden“ gemäss Anlage.
- 1.7 Aussenwandflächen sind ortsüblich zu verputzen oder mit einer Holzschalung auszubilden. Grelle Farben sind unzulässig. Holzteile sind in Naturtönen zu streichen.

2. *Einfriedungen*

- 2.1 Einfriedungen sind bis max. 0,90 m Höhe und ohne Sockel zulässig.
- 2.2 Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Holzlatten oder waagerechten Bretterbohlen zulässig.
- 2.3 Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
- 2.4 Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

3. *Gestaltung der unbebauten Flächen*

- 3.1 Kfz-Stellplätze sind wassergebunden herzustellen.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.

4. *Antennen / Satellitenschüsseln*

Für das Gebäude ist nur 1 Anlage zulässig. Die Anlage ist möglichst farblich auf die sie umgebenden Bauteile abzustimmen.

5. *Bestehende Gebäude*

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

6. *Abstandsflächen*

Für das Satzungsgebiet gilt auch im Freistellungsverfahren die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 und 7 der BayBO.

D Hinweise

Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Strassen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbaren Strassen zur Leerung aufzustellen.

E Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 21.12.2000. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 27.01.2001 gemäss § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 26.07.2001 wurde die Abrundungssatzung, bestehend aus Lageplan mit zeichnerischem Teil einschliesslich textlichem Teil und Begründung in der Fassung vom 26.07.2001 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 03.09.2001 bis 05.10.2001 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 24.08.2001 ortsüblich bekanntgemacht.

3. Satzungsbeschluss

Die Abrundungssatzung, bestehend aus Lageplan mit zeichnerischem Teil, textlichem Teil und Begründung in der Fassung vom 25.10.2001 wurde in der Gemeinderatssitzung am 25.10.2001 beschlossen.

4. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 22. Nov. 2001 ortsüblich bekanntgemacht. Die Abrundungssatzung für das Gebiet „Pfronten - Halden“ ist damit gemäss § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Die Abrundungssatzung, bestehend aus Lageplan mit zeichnerischem Teil, textlichem Teil und Begründung, wird zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.