

Planbezeichnung: Gemeinde Bernbeuren  
 Bebauungsplan für das Gebiet  
 "Straßfeld WA"  
 umfassend die Fl.Nrn. 882 und 879/2  
 Gemarkung Bernbeuren


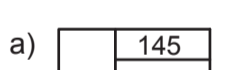
Entwurfsverfasser: **Planungsbüro Müller-Diesing**  
 Bauplanung Stadtentwicklung Verkehrsplanung  
 Dipl.-Ing. Frank Müller-Diesing  
 Fachrichtung Architektur  
 Regierungsbaumeister  
 Dipl.-Ing. (FH) Eva Daum  
 Fachrichtung Landschaftsplanung  
 Dipl.-Ing. Silke Drexler  
 Fachrichtung Architektur/Stadtplanung  
 Dipl.-Ing. Philipp Falke  
 Fachrichtung Stadt-/Regionalplanung  
 Dipl.-Ing. (FH) Marlies Herzog  
 Fachrichtung Bauwirtschaft  
 Altes Brauerei Stegert  
 Landsberger Straße 57  
 82268 Inning a. Ammersee  
 Tel 08943 / 95 93 23, Fax - / 95 93 25  
 ort@planung@mueller-diesing.de  
 http://www.mueller-diesing.de


gefertigt am: 10. 8. 2010  
 geändert am: 11. 8. 2010  
 geändert am: 5. 10. 2010  
 geändert am: 16. 12. 2010

Die Gemeinde **BERNBEUREN**  
 erlässt gem. § 2 Abs. 1 sowie §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21. 12. 2006 (BGBl. I S. 3316), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. 4. 1993 (BGBl. I S. 466), Art. 81 der Bayer. Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 8. 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert am 25. 2. 2010 (GVBl. S. 86) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. 8. 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert am 27. 7. 2009 (GVBl. S. 400), diesen Bebauungsplan als

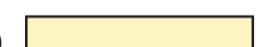

**Satzung:**


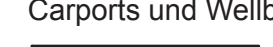
**A. FESTSETZUNGEN**

- 1. Geltungsbereich**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 2. Art der baulichen Nutzung**  
 Das gesamte Bauland ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.  
 Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.
- 3. Maß der baulichen Nutzung**
  -  höchstzulässige Grundfläche in m², bezogen auf die überbaubare Fläche eines Baugrundstücks; z.B. 145 m²  
 Werden Garagen in das Hauptgebäude, einschließlich möglicher Widerkehr, integriert und mit einer Hauptnutzung überbaut, so erhöht sich die zulässige Grundfläche bei Doppelgaragen um 25 m² und bei Einzelgaragen um 15 m². Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche durch die Grundflächen von Balkonen, Terrassen, nicht mit Räumen überbauten offenen Überdachungen und mit dem Hauptbaukörper verbundenen baulichen Anlagen sowie von allen sonstigen in den Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 8 BayBO zulässigen Bautellen, sind bis zu 25 % und Überschreitungen durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu weiteren 75 % zulässig.
  - Im gesamten Baugebiet sind höchstzulässig 2 Vollgeschosse festgesetzt.
  - Traufseitige Wandhöhen von Hauptbaukörpern sind auf 5,00 m und von Garagengebäuden bei zweiseitiger Grenzbebauung auf 3,00 m über den festgesetzten Grundknoten zu begrenzen. Für Garagen ohne beidseitige Grenzbebauung gilt als Bezugshöhe das natürliche Gelände am tiefsten Punkt. Traufseitige Wandhöhen von Widerkehren dürfen die der Hauptbaukörper um nicht mehr als 0,50 m überschreiten. Die Wandhöhen sind zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante zu messen.


- 4. Bauweise, Mindestgrundstücksgröße, Zahl der Wohnungen und überbaubare Grundstücksfläche**
  - Im gesamten Baugebiet sind nur Einzelhäuser auf mindestens 600 m² Grundstücksfläche mit höchstens 2 Wohnungen zulässig.
  -  Baugrenze
- 5. Freiflächengestaltung**
  - Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaßes bis höchstens 60 cm zulässig. Entsprechends gilt für Terrassenaufschüttungen. Jedes Grundstück ist ohne Höhen sprung an die Nachbargrundstücke anzuschließen. Unvermeidbare Stützmauern sind mindestens einen Meter von der Grenze benachbarter Baugrundstücke abzurücken, in ihrem sichtbaren Teil auf 60 cm Höhe zu begrenzen und sind als Naturstein trockenmauern auszuführen.

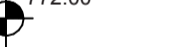




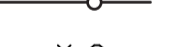

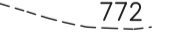



- Befestigte Flächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge sowie Terrassenflächen) sind mit Schotterrasen, wassergebundener Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster bzw. Platten zu befestigen. Bituminöse Beläge sowie mit Pressfugen verlegte Verbundsteine, soweit das Steinmaterial selbst nicht wasserundurchlässig ist, sind unzulässig.
- 6. Bauliche Gestaltung**
- Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern in einer Dachneigung von 23° bis 28° zu errichten. Pultdächer sind zulässig, wenn der Pultfirst an die Wand eines höheren Hauptbaukörpers angebaut ist. Die Längsachse von Hauptbaukörpern muß ein Fünftel länger sein als die Giebelbreite.  
 Nebengebäude und an den Hauptbaukörper angebaute oder freistehend errichtete Garagen können mit Satteldächern oder mit extensiv begrüntem Flachdachern ausgeführt werden. Garagen auf den Grundstücken Nr. 8 bis 11 sind straßenseitig in durchlaufender Wandfront ohne Höhenversatz zu errichten und in ihrer straßenseitigen Gestaltung auf einander abzustimmen.  
 Alle geneigten Dächer eines Baukörpers sind der Dachneigung des Hauptbaukörpers anzugleichen. Eine Abweichung innerhalb der festgesetzten 23°-28° ist möglich. Sie sind mit roten Tonziegeln oder roten Belonddachsteinen zu decken. Wintergärten sind davon ausgenommen. Zur Nutzung von Solarenergie sind auch sogenannte Energiegedächer zulässig, die in rottem oder kupferfarbenem Farbton ausgeführt sind.  
 Widerkehren mit hochgesetzter Traufe sind auf eine Breite von höchstens 4,50 m, mit dem Hauptbaukörper bündiger Traufe auf eine Breite von höchstens 6,75 m zu beschränken. Widerkehren mit erhöhter Traufe müssen mit ihrer Giebelseite mindestens 1,00 m, höchstens jedoch 2,25 m, traufbündige Widerkehren höchstens 6,00 m aus der traufseitigen Wandflucht des Hauptbaukörpers vortreten. Sie sind in einem Abstand von mindestens 2,25 m vom Giebel des Hauptbaukörpers zu setzen.  
 Auf jeder Dachfläche des Hauptgebäudes ist jeweils nur eine um mindestens 1,50 m von der Mitte der traufseitigen Wand gerückte Widerkehr zulässig.  
 Gauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.  
 Liegende Dachflächenfenster sind auf 2,50 m² Glasfläche je Dachfläche zu beschränken und höchstens dreimal, bei Widerkehren höchstens zweimal je Dachfläche zugelassen. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind nur ohne Aufständerung in der Dachebene in zusammenhängender rechteckiger Fläche zulässig. Bei Widerkehren ist zu Kehllinien ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.  
 Geneigte Dachflächen sind allseitig mit Dachüberständen von mindestens 80 cm, bei Nebengebäuden, Garagen und Widerkehren von mindestens 40 cm zu versehen. Dies gilt aus gestalterischen Gründen auch für grenzständige Gebäude, soweit die Zustimmung des Nachbarn vorliegt (BGB), Kastengebinde sind unzulässig.  
 Die Außenwände von Hauptbaukörpern und Garagen sind zu verputzen oder ganz oder in Teilen in senkrechter oder waagrecht Holzschalung zu verkleiden. Gebäude in Massivholzbauweise sind zulässig. Als Anstrich für alle Bauteile sind gedeckte weiße oder pastellfarbene Anstriche zu verwenden. Farblich abgesetzte Sockel an Gebäuden sind nur in grauen oder braunen Naturfarben erlaubt. Die Verwendung von Zyklopismauerwerk sowie von Kunststoff- und Metallplatten an Fassaden, Gebäudeteilen und Außenanlagen ist nicht zulässig.

- 7. Öffentliche Verkehrsfläche**
  -  Gemischt genutzte Verkehrsfläche
  -  Straßenbegleitgrün

Der 3 m breite Streifen entlang des Flurwegs ist als Ortsrandeinge Grünung gem. Festsetzung 9 f) zu bepflanzen.
- 8. Nebengebäude, Garagen und offene Stellplätze**
  - Nebengebäude sind im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Vorschriften in einem Mindestabstand von 3,00 m von der Grundstücksgrenze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind weitest möglich in die Hauptbaukörper und Garagengebäude zu integrieren.
  -  Fläche für Garagen  
 Garagen sind nur innerhalb der hierfür bezeichneten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Giebel von Garagen dürfen insbesondere zur Unterbringung von Gartengeräten, Fahrrädern oder Holzlegen die festgesetzten Grenzen von bis zu 1,50 m überschreiten. Vor Garagen ist ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche uneingefriedet freizuhalten.  
 Carports und Wellblechgaragen sind unzulässig.  
 offener mit dem Garagendach überdeckter Durchgang  
 Entlang der Grundstücksgrenze ist eine höchstens 1,60 m hohe Wand mit aufgesetzten Stützen und dazwischen liegendem Luftraum zu errichten.
  - Offene Stellplätze sind in einem Abstand von bis zu 7,50 m von der Straßenbegrenzungslinie allgemein zulässig.

- 9. Grünordnung**
  - Auf Grundstücken mit einer Fläche von 600 bis 800 m² sind 3 Bäume, hiervon mindestens ein Baum 1. Ordnung, auf Grundstücken mit einer Fläche von über 800 m² sind 4 Bäume, hiervon mindestens zwei Bäume 1. Ordnung zu pflanzen.
  - Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
  - Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume 1. Ordnung gelten folgende Festsetzungen:  
 -zulässige Arten sind heimische Gehölze wie z.B.:  
 Acer platanoides Spitzahorn  
 Acer pseudoplatanus Bergahorn  
 Betula pendula Birke  
 Fagus sylvatica Rotbuche  
 Fraxinus excelsior Esche  
 Juglans regia Walnuss (nicht auf Parkplätzen)  
 Populus alba Silberpappel  
 Quercus robur Stieleiche  
 Tilia cordata Greenspire'  
 Ulmus carpiniolia Feldulme  
 -Pflanzgröße  
 Höchststämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt. Mindeststammumfang 18 - 20 cm  
 Bäume müssen aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberhein)

- kultiviert worden sein. Die Pflanzungen müssen in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.
- Für Art und Größe der zu pflanzenden Bäume 2. Ordnung gelten folgende Festsetzungen:  
 -zulässige Arten sind heimische Gehölze wie z.B.:  
 Acer campestre Feldahorn  
 Carpinus betulus Hainbuche  
 Corylus avellana Baumhasel  
 Malus sylvestris Wildapfel  
 Prunus coccinea Vogelkirsche  
 Sorbus aria Mehlebere  
 Sorbus aucuparia Eberesche  
 Obstgehölze in Sorten
- Pflanzgröße**  
 3 x verpflanzt aus extra weitem Stand mit Stammumfang 16/18 cm.  
 Bäume müssen aus süddeutschen Aufzuchtgebieten (Bayern und Baden-Württemberg, ausgenommen Bodensee-Gebiet und Bereich Oberhein) kultiviert worden sein. Die Pflanzungen müssen in der Baumschule vor Ort besichtigt werden können.
- Zusätzlich ist je angefangene 50 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen, für Art und Größe gelten folgende Festsetzungen:  
 -zulässige Arten sind heimische Gehölze wie z.B.:  
 Amelanchier canadensis Felsenbirne  
 Cornus mas Kornekirsche  
 Cornus sanguinea Hartriegel  
 Corylus avellana Haselnuß  
 Crataegus monogyna Weißdorn  
 Deutzia magnifica Deutzie  
 Euonymus europaeus Pfaffentüchchen  
 Hydrangea Hortensie  
 Ligustrum vulgare Liguster  
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
 Prunus spinosa Schlehe  
 Rhamnus catharticus Kreuzdorn  
 Rosa l. S. Wildrose  
 Sambucus nigra Holunder  
 Syringa vulgaris Flieder  
 Taxus baccata Eibe  
 Viburnum lantana Schneeball  
 Beerensträucher in Sorten
- Pflanzgröße**  
 2 x verpflanzt. Mindesthöhe 125/150 cm.
-  Pflanzfläche als Ortsrandeinge Grünung, mehrreihig zu bepflanzen als aufgelockerte Buschhecke mit heimischen Baum- und Straucharten, der o.g. Pflanzlisten
- Die Pflanzung von Scheinzypressen-, Thujen- und Fichten als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig, ebenso das Pflanzen von fremdländischen Nadelgehölzen wie Zedern und Zypressen, von blauen Formen der Fichte und Tanne sowie von Hängeformen der Birke, Buche, Esche und Ulme.
- Als Einfriedung der Grundstücke sind max. 0,90 m hohe, für den Sichtschutz mit Sträuchern hinterpflanzte Holzzaune ohne Betonsockel, zwischen den Baugrundstücken nur Maschendrahtzäune, zugelassen.  
 Geschlossene, durchgehend blickdichte Hecken sind unzulässig.

- Die nach den Festsetzungen 9.c) bis f) gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.
- 10. Höhenkoterung und Vermaßung**
    -  Grundkote in Metern über Normal Null; z.B. 772,00 m über NN  
 Die jedem Raum zugeordnete NN-Kote setzt keine gelände- oder gebäudebezogenen Höhen fest, sondern dient allein als Bezugshöhe zur Bestimmung der höchstzulässigen Wandhöhen (Festsetzung 3.c) sowie Aufschüttungen und Abgrabungen (Festsetzung 5.b).
    -  Maßzahl in Metern; z.B. 18,00 m
- B. HINWEISE**
- 1. Grundstücke**  
 Flurnummer; z.B. 882  
 bestehende Grundstücksgrenze  
 aufzulassende Grundstücksgrenze  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze  
 Nummer und Flächengröße des vorgeschlagenen Baugrundstücks z.B. Nr.13 mit 701 m²
  - 2. Gebäude**  
 vorgeschlagener Baukörper
  - 3. Topografie**  
 Höhenlinie des natürlichen Geländes mit Höhenangabe über Normal Null; z.B. 772,00 ü.NN
  - 4. Grünordnung**
    -  vorgeschlagener Standort für Bäume 1. und 2. Ordnung
    - Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.
    -  Vorschlag für uneingefriedete Vorgartenfläche
  - 5. Versorgungsanlagen**
    -  Bestehende Wasserleitung  
 Die Baugrundstücke sind unmittelbar an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.  
 Die bestehende Wasserleitung entlang des Flurwegs darf nicht überbaut oder überpflanzt werden. Bei Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich der Wasserleitung ist das DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten. Für alle Hausanschlussleitungen gilt entsprechendes.



**VERFAHRENSVERMERKE**

- Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 4. 5. 2010 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28. 5. 2010 örtlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 11. 8. 2010 wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 30.8.2010 mit 26.9.2010 zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegt.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 26.8.2010 mit 23.9.2010 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 5. 10. 2010 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 2.11.2010 mit 3.12.2010 öffentlich ausgelegt.  
 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 2.11.2010 mit 3.12.2010 beteiligt.
- Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.12.2010 den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 16.12.2010 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 (Siegel) Bernbeuren, den 22.12.2010  
 .....  
 (1. Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan wurde am 23.12.2010 örtlich durch Anschlag an den Gemeindeflecken bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich und kann ab 23.12.2010 auf Dauer im Rathaus Bernbeuren, Marktplatz 4, 86975 Bernbeuren, eingesehen werden.  
 (Siegel) Bernbeuren, den 23.12.2010  
 .....  
 (1. Bürgermeister)

