

GEMEINDE BERNBEUREN
Landkreis Weilheim - Schongau

Die Gemeinde Bernbeuren erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) und dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 GVBl. S.532) diesen Bebauungsplan

”Ortseingang Füssenerstraße”

SATZUNG

C. Festsetzungen durch Text:

1. Inhalt des Bebauungsplanes:

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Gemeinde Bernbeuren ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften:(Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom16.01.2003.....

2. Art der baulichen Nutzung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung:

3.1 Grundfläche:

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. zulässige Grundfläche (GR)
max. 160 m² GR je Einzelhaus
max. 60 m² GR für Garagen,
max. 80 m² GR für Garagen mit Nebengebäuden,

3.2 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II

3.3 Zulässige Firsthöhe

Die talseitige Firsthöhe, gemessen von Oberkante Rohboden des Untergeschosses an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut, darf das Maß von 8,50 m nicht überschreiten. Die hangseitige Firsthöhe gemessen von Oberkante Rohboden des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut darf max. 7,50 m betragen.

3.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen:

Es sind nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Stellung und Größe der baulichen Anlagen:

Eine offene Bauweise, und die Baugrenzen sind die bestimmenden Elemente für die Stellung der Baukörper im Baugebiet.

Die Längsachse der Gebäude ist parallel zur Firstrichtung anzuordnen. Die Traufseite des Gebäudes muß um ein Fünftel länger als die Giebelseite sein. Wiederkehrbaukörper und Quergiebel sind auf max. 40% der Länge des Hauses und max. 7 m Breite beschränkt.

Die gesetzlichen Abstandsflächen sind unabhängig von der Baugrenzendarstellung gültig.

5. Größe der Baugrundstücke:

Die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung beträgt 600 m².

6. Dachform (Hauptgebäude):

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Pultdächer sind zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Gebäude angebaut ist.

Dächer sind mit roten Tonziegeln oder roten Betondachsteinen zu decken. Eine Dachbegrünung ist zugelassen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zugelassen. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80cm vorzusehen. Die Dachneigung wird im gesamten Bereich von 23°-28° zugelassen.

Die Dachneigung des Quergiebels darf die Dachneigung des Hauptgebäudes nicht unterschreiten, nicht weniger als 28° und höchstens 45° betragen.

Der First des Quergiebels muß unterhalb des Hauptgebäudefirstes mindestens 2 Plattengänge in das Dach einmünden.

Die Differenz der Wandhöhe des Hauptgebäudes zur seitlichen Wandhöhe des Quergiebels darf 1/3 der Dachhöhe nicht überschreiten (Dachhöhe ist OK-Wandhöhe Hauptgebäude bis OK First des Hauptgebäudes).

7. Höhenlage baulicher Anlagen:

Die Höhenlage des Gebäudes mit natürlichem und modelliertem Gelände ist im Eingabeplan darzustellen. Terrassenartige Erdanschüttungen höher als 60 cm sind unzulässig.

8. Nebengebäude und Garagen:

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Der seitliche Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muß mindestens 1,5 m betragen.

Garagendächer müssen in Ihrer Eindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechen. Dachüberstände sind im Bereich von 40 - 80 cm auszuführen. Vor den Garagen ist ein mind. 3 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

9. Fassaden:

Bei der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit gedeckt - weißem oder pastellfarbenem Anstrich zugelassen, desgleichen Bauteile aus Holz für Fenster, Türen, Giebel-, Kniestock- und Balkonverkleidungen. Holzverkleidungen des Gebäudes bzw. des Obergeschosses in senkrechter Leistenschalung sowie Gebäude in Massivholzbauweise sind zulässig. Farblich abgesetzte Sockel an Gebäuden sind nur in grauen oder braunen Naturfarben erlaubt.

10. Kniestöcke:

Für den Haustyp II mit darüberliegendem Dachgeschoss wird die max. Kniestockhöhe auf 0,40 m festgesetzt.

11. Einfriedungen:

Im Geltungsbereich sind max. 0,90m hohe Holzzäune ohne Betonsockel zugelassen. Nicht an öffentliche Verkehrsflächen angrenzende Zäune dürfen auch aus verzinktem Maschendraht sein. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

12. Unbebaute Grundstücksflächen, Landschaftspflege und Ortsbild:

- a) Nicht bebaute und nicht als Verkehrsflächen genutzte Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 300 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer standorttypischer Laubbaum zu pflanzen.

Zusätzlich ist je 50m² Grundstücksfläche mindestens 1 heimischer standorttypischer Strauch zu pflanzen. Entlang der Grundstücksgrenze können frei wachsende Hecken gepflanzt werden. Der Ortsrand soll mit einer aufgelockerten Buschhecke, durchsetzt mit Laubbäumen eingegrünt werden.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern, sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von der Festsetzung des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Der Anteil der Nadelgehölze darf höchstens 10% betragen. Nadelgehölze sind nur in den rückliegenden Gartenbereichen zulässig. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

- b) Bestehende Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, bzw. wieder nachzupflanzen.

13. Bodenversiegelung:

Eine Bodenversiegelung der unbebauten Grundstücksteile ist zu vermeiden. Garagenzufahrten und Vorplätze sind mit versickerungsfähigem Belägen zu befestigen. Teer, Asphalt und Betongroßflächen als Freiflächenbefestigung auf den Bauparzellen sind nicht zugelassen.

14. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuleiten. Anfallende Oberflächenwasser sind auf dem Grundstück zu versickern. Die Wasser sind in einem Rückhalteraum zu speichern und erst dann zu versickern. Der Rückhalteraum muß 2 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche betragen. Durch geeignete gedrosselte Ableitungen ist regelmäßig freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag zu schaffen

15. Leitungen:

Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

16. Bauliche Sicherungsmaßnahmen:

Die Kellergeschosse sind in wasserdichter Bauweise zu erstellen. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließende Niederschlagswasser zu treffen.

17. Immissionsschutz:

Die parallel zur Füssenerstraße verlaufende Häuserzeile ist mit einer Grundrissorientierung zu versehen. Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Wohn- u. Schlafzimmer) dürfen nur dann an der Westseite angeordnet werden, wenn sie mindestens ein von der Straße abgewandtes, zum Lüften geeignetes Fenster besitzen. Bei der Gebäudeplanung ist in Hinblick auf Schallschutz und Gebäudeoptimierung ein Schalltechniker heranzuziehen. Sofern dies nicht erfolgt, ist ein Genehmigungsverfahren an Stelle des Freistellungsverfahrens durchzuführen.

18. Lagern, Aufstellen etc.:

Das Aufstellen von Wellblechgaragen und Kleintierställen über 2 m³ Größe ist nicht erlaubt.

19. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern:

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß bis max. 60 cm ausgeführt werden. Jedes Grundstück ist ohne Absatz an die Nachbargrundstücke anschließen. Unvermeidbare Stützmauern dürfen in ihrem sichtbaren Teil nicht höher als 60cm sein und sie sind mit Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden. Auf Stützmauern aufgesetzte Zäune sind nur sockellos gestattet. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

20. Sonnenkollektoren:

Das Anbringen von Sonnenkollektoren auf dem Hausdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Anstelle der Dacheindeckung nach Ziffer 6 sind auch sogenannte Energiedächer zulässig.

Hinweise:

- a) Der Anschluss an die gemeindliche Trinkwasserversorgung und die Abwasserbeseitigungsanlage ist gemäß der Satzung herzustellen.
- b) Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Grundstücksflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten umgeschlagen und keine Kraftfahrzeuge repariert, gewartet oder gepflegt werden, sind entsprechend den Handlungsempfehlungen (ATV-DVWK Merkblatt M 153) zu bewirtschaften. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu entnehmen.
- c) Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,76 kN/m² waagrecht Grundfläche anzusetzen.
- d) An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehende Lärm- und Geruchsemissionen, insbesondere die Ausbringung von organischen Düngern sind zu tolerieren.
- f) Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird nach Art. 10 Abs.2 der BayBo von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
- g) Das Auffinden von Bodendenkmälern ist unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (LRA Weilheim-Schongau). Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben (Art.8 DschG).
- h) Bei einer Befreiung von der Anschließpflicht an die Biotonne ist aus seuchen- und siedlungshygienischen Gründen darauf zu achten, daß die Kompostierung nur über geschlossene Anlagen erfolgt.
- i) Für Grenzgaragen und Nebengebäude gilt Art. 7 Abs. 4 BayBo.
- j) Jeder ausgewiesene Bauraum darf nur mit einem Einzelhaus bebaut werden.
- k) Zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes hat die Pflanzung von fremdländischen Nadelgehölzen (Zedern, Thujen, Zypressen) blauen Formen von Fichten und Tannen Hängeformen von Birke, Buche, Esche, Ulme, Weide und allen buntlaubigen Züchtungen zu unterbleiben. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom .28.3.2000. die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am .13.7.2000. ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom .16.1.2003. hat in der Zeit vom .14.8.2003. . . . bis .19.9.2003 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1, sowie die Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gemäß § 2 Abs.2 BauGB hat in der Zeit vom . . .14.8.2003bis . . .19.9.2003 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.01.2003 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 23.08.2004 bis 24.09.04 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.10.2004 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 16.01.2003 zuletzt geändert am 12.08.2004 als Satzung beschlossen.
6. Der Bebauungsplan wurde am 19.11.04 . . . gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht und tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.
7. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, sowie die Vorschrift über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan, sowie Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens, ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmen gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Gemeinde Bernbeuren
Bernbeuren, 16.01.2003
Geändert 12.08.2004

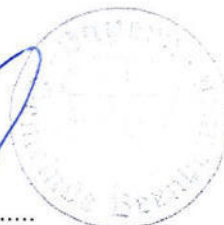
**ALOIS SUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
BAU-GESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 44 86975 BERNBEUREN
Telefon (08860) 2311, Telefax (08860) 8255

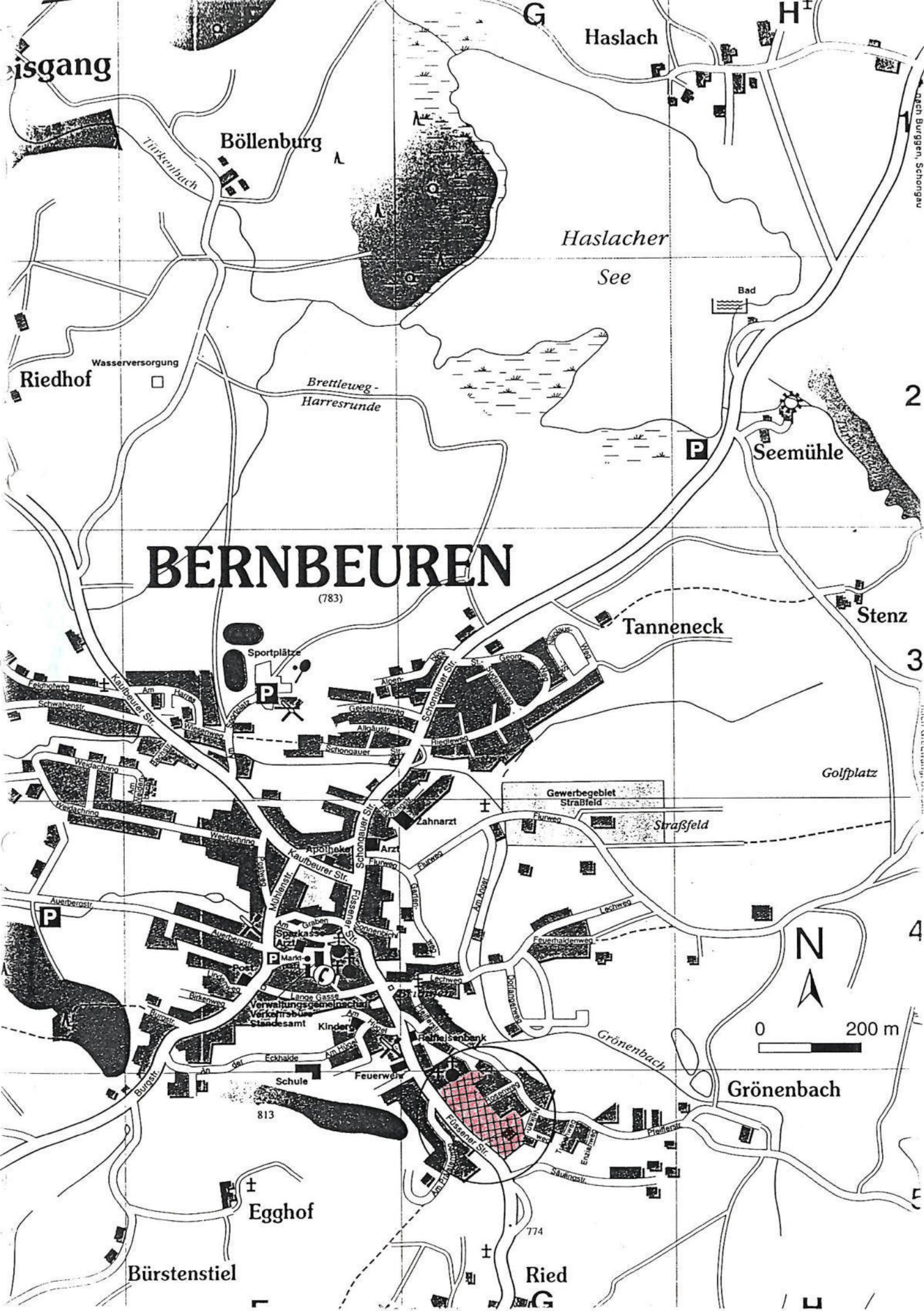
.....
(Planfertiger)

Gemeinde Bernbeuren

Marktplatz 4
86975 Bernbeuren
Tel. 08860 / 91 01 - 0
Fax: 08860 / 91 01 - 15


.....
(Bürgermeister)





BERNBEUREN

(783)



0 200 m

Grönenbach

Haslach

Böllenburg

Haslacher See

Riedhof

Brettleweg-Harresrunde

Seemühle

Tanneneck

Stenz

Gewerbegebiet Straßfeld

Golfplatz


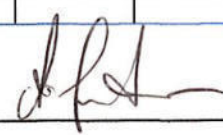
813

774

Bürstenstiel















Ried

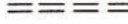


Egghof

| | | | | | |
|--|----------|---------|---|----------------|--|
|  Alois Suiter Dipl. Ing(FH) | | | | Maßstab 1:1000 | |
| | | Datum | Name | | Ortseingang Füssenerstraße Bebauungsplan |
| | | Bearb. | A.S. | | |
| | | Gepr. | | | |
| | | | | | |
| | | 12.8.04 |  | | Blatt 1 |
| | | 16.1.03 | | | |
| Zust. | Anderung | Datum | Name | | |

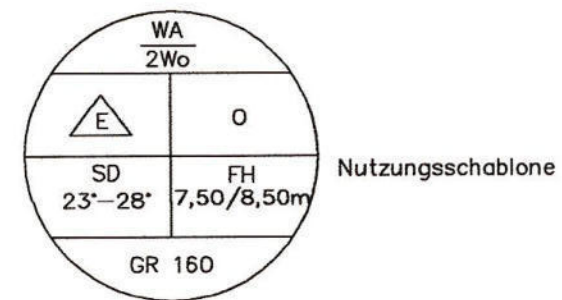





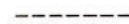



Festsetzungen durch Planzeichen

| | |
|---|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes |
|  | Baugrenze |
|  | Verkehrsflächenbegrenzungslinie |
|  | öffentliche Verkehrsfläche |
|  | öffentlicher Notweg Wassergebunden |
|  | Privates Grünland |
|  | Straßenbegleitgrün |
|  | zu pflanzende Bäume |
|  | zu pflanzende Sträucher |
|  | Bäume bestehend |
|  | Sträucher bestehend |
|  | Gebäude mit Hauptfirstrichtung parallel zur Hauslänge |
|  | Gebäude, deren Hauptfirstrichtung um 90° verdrehbar ist. Dabei muß die Hauptfirstrichtung parallel zur Hauslänge verlaufen |
|  | Maßangaben in Meter |
| WA | allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO |
| 2Wo | Begrenzung auf 2 Wohneinheiten pro Haus |
| O | offene Bauweise |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| FH | Firsthöhe max. zulässig |
| SD | Satteldach |
| GR 160 | Beschränkung der Grundfläche auf max. 160 m ² |
| 23°-28° | Untere und obere Grenze der Dachneigung |

| | |
|---|--|
|  | Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen (1-kV-Stromkreiskabelleitung) |
|  | Wohn- u. Schlafräume nur grundrißorientiert zulässig (vergleiche Immissionsschutz) |
|  | Friedhof / öffentliche Grünfläche |

Hinweise:



| | |
|---|--|
|  | Vorhandene Haupt- und Nebengebäude |
|  | Bestehende Grundstücksgrenzen |
|  | Höhenlinien mit Höhenangabe |
|  | Vorgeschlagene Grundstücksteilung |
| 828 | Flurstücksnummern z.B. 828 |
|  | Unverbindlicher Vorschlag für Form und Lage des geplanten Baukörpers |
|  | Einfahrt |
|  | nur Einzelhäuser zugelassen |