

BEBAUUNGSPLAN

GEMEINDE BERNBEUREN

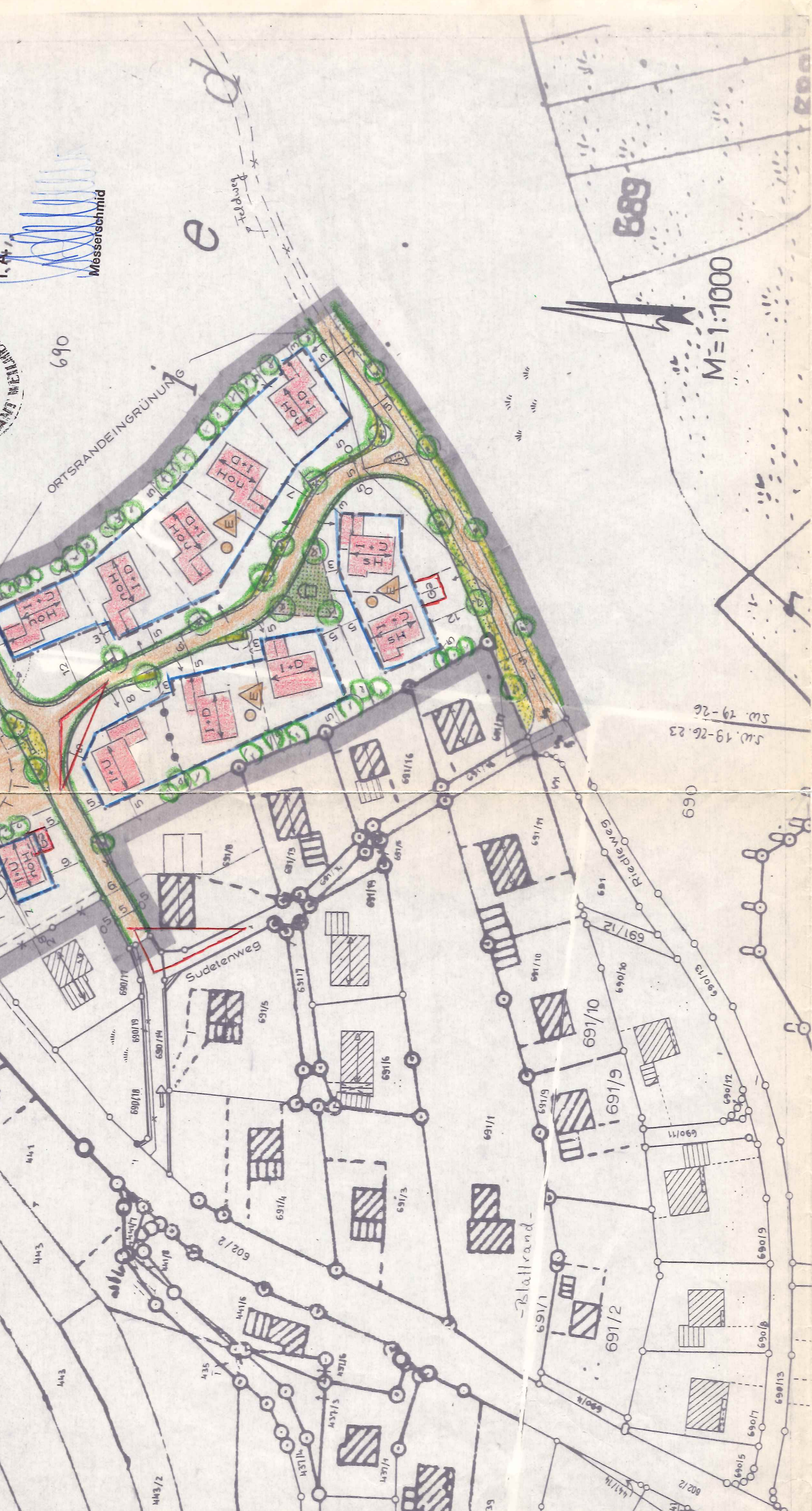
Landkreis Weilheim-Schongau

IM RIEDELE

Aufstellung
 Änderung
 Ergänzung
 Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom 29.08.1985
 Nr. 6/10-2-3-70 Nr. 6
 Landratsamt Weilheim-Schongau
 Dienststelle Schongau-1
 i. A.

Messerschmid



- A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen
- Grenze des Geltungsbereiches
 - Verkehrsfächelbereichsanzweilinie
 - Verkehrsfläche (Straßenbegleitlinie)
 - öffentliche Verkehrsflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - Kinderspielfeld (Altersgruppe bis 12 Jahre); giftige Bepflanzung gem. 1981, 21/76 untersagt
 - Fläche für Landwirtschaft
 - Bauzone
 - Fläche für Garagen oder Nebengebäude soweit außerhalb den Bauzonen zulässig
 - Haustyp: Erdgeschoss, Dachgeschossbau zulässig, Kniestock max. 1/7 der Gebäuhöhe; jedoch höchstens 1,6 m überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Gd) max. 160 qm
 - Haustyp: Hofgeschoss und teilweise zu Wohnzwecken nutzbares Untergeschoss; Dachgeschoss ohne Kniestock überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Gd) max. 170 qm
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Haustypen)
 - offene Bauweise
 - Einzelhäuser zulässig
 - Hauptfächerichtung (Wohnhaus)
 - Maßzahlen in Meter
 - Sichtstreifen
 - erhaltenswerter Baumbestand
 - Eingrünung, Bepflanzung zwingend
 - nord- und ostseitig ist zwingend eine Holzverkleidung des Dachgeschosses zwischen POK DG und UK-Sparren festgesetzt, südseitige Holzverkleidung des Gebäudedaches zwingend festgesetzt.
- B) Zeichenerklärung für die Hinweise
- bestehende Flurstücksgrenzen
 - aufzubauende Flurstücksgrenzen
 - Teilursvorschlag
 - bestehende Wohn- und Nebengebäude
 - Garagenzufahrt
 - Flurstücksnummer
 - Vorschlag für Straßenzugang
 - Vorschlag für Form und Sättigung der neuen Baukörper
 - bestimmte Grundorientierung aus Lärmverhältnissen durch Auflagen bei der Genehmigung des Bauvorhabens notwendig
- C) Festsetzungen durch Text
- Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (Wn) gem. § 4 BauWO festgesetzt. Gemäß § 1 Ziff. 9 BauWO werden Gewerbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht als Ausnahme zugelassen.
 - Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Bauvorgaben, den zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschosshöhe (GH). Als max. GH wird 0,4 festgesetzt, sofern nicht durch die Bauvorgaben oder Grundflächenbeschränkung eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist. Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Bei gewerblicher Brauereinrichtung werden je 5 Glastbetten einer Dauervermietung gleichgesetzt.
 - Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Gebäuhöhe. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt: 800 qm für ein Zweifamilienhaus 600 qm für ein Einfamilienhaus

4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzabbaus nach den Planfestsetzungen gegeben ist. Aus gestalterischen Gründen ist auch an der Grenzmauer ein Vordachüberstand einzuhalten.

5. Dachform (Hauptrinne)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22° - 27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betonziegeln in naturrotem Farbton zu erfolgen. Liegende Dachflächenfenster (negative Giebel) und Dachaufbauten (Giebel) sind unzulässig. Beschränkt und höchstens zweimal in der Größe auf max. 0,8 qm Glasfläche sind einseitig Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengiebel sind unzulässig.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbieren auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsrumpfes oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollständig ausgeführt werden. Sog. Dreieckiger anstelle der Dachdeckung nach Ziff. 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollständig je Dachseite ausgeführt werden.

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb den Bauzonen oder den hierfür gesondert festgesetzten Flächen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 qm nicht übersteigen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit Flachengiebel Satteldach zu errichten. Die Garagen sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Generalschutzgrößen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzuführen. Vor den Gebäuden muß ein tiefer Stauraum freizubehalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

8. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbönen zu verputzen. Zyklusmalenwert sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtropfenden Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Wände, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Strohblenden aus Strohmatte sowie Ornamentsteinen. Holzverkleidungen im Wechsel zu Putz sind grundsätzlich möglich. Sie sind bspw. durch Planzeichen für die Obergeschosse bzw. Giebelbereiche zwingend festzusetzen.

9. Abwasserentsorgung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Ausfallgruben teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind nach DIN 4261 den Untergrund zuzuführen.

10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

12. Einfriedlung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hainbuchen, Jägerzaun etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel dürfen 0,20 m Höhe nicht überschreiten. Zäunhöhen sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenbepflanzungen sind auf max. 20 cm über Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

13. Gartenflächen - Ortsrandeingrünung

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Beendigung der baulichen Maßnahmen und zu einem Zeitpunkt, der mit dem Ortsrandeingrünungsplan übereinstimmt, mit Grünflächen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf dem Privatgrundstück mind. 1 Laubbäum (auch Obstbäume zulässig) zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgerechten oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme; zudem aller Art, Zypressen und Thuja in Straßennähe sowie alle blauen Formen von Pflaumen und Pflaumen sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt. Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (ABGB) ist bei den Gehölzpflanzungen zu beachten. Das Bepflanzungsgebiet ist durch eine gepflanzte Hecke abzugrenzen. Die Bepflanzung ist durch geeignete Maßnahmen vor mechanischer Beschädigung durch Fahrzeuge zu schützen. Die Bepflanzung ist zu sichern. Für die Bepflanzung sind geeignete Arten zu verwenden. Die vorgeschriebene Bepflanzung auf den öffentlich Grundflächen sind im Rahmen des Ausbaus der Bruchflughausanlage von der Gemeinde auszuführen.

14. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe bezogen auf Fahrbahnhöhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

15. Stützmauern

Stützmauern sind soweit möglich durch steile Abstärkungen zu vermeiden. Unvermeidbare Stützmauern sind mit Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden oder in steinmetzartig gestockten Sichtbau herzustellen. Die sichtbare Höhe von unvermeidbaren Stützmauern darf 0,6 m nicht übersteigen. Auf Stützmauern aufgesetzte Zäune sind nur sockellos gestattet.

Hinweise:

a) Schneelast
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 176 kg/qm waagrecht Grundfläche angesetzt.

b) Straßenprojektion
Vor der Straßenprojektion ist ein Straßenprojekt auszuarbeiten aus welchen die Höhenlage der neuen Fahrbahn ersichtlich ist. Höhenbezugspunkte sind anzugeben.

c) Verfahrensweise zum Bebauungsplan "Im Riedle" der Gemeinde Bernbeuren

Die Gemeinde Bernbeuren erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Gemeindeordnung (BayGO) die Genehmigung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauantragsverfahren) diesen Bebauungsplan als

S a t z u n g :

a) Die vorzuziehende Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wird durchgeführt in Form einer allg. Bekanntmachung. Dabei werden alle Ziele der Planung dargestellt, und es besteht Gelegenheit zur Anhörung und Einbringung.

b) Die Träger öffentlicher Belange werden mit Anschreiben vom 24.09.85 gem. § 2 Abs. 5 BBauG an Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 07.3.85 bis 09.04.85 in Vögl. Beirrat öffentlich ausgestellt.

d) Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 17.04.85 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

e) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 09.09.85, Nr. 6/10-2-3-70 Nr. 6 gem. § 10 Abs. 1 Nr. 1 BauWO genehmigt.

f) Der Entwurf wurde mit dem Verfahren ab 24.09.85 (Sog. Stille Vögl. Beirrat) gem. § 2 Abs. 2 BBauG durchgeführt. Die Genehmigung und die Auflagen sind am 28. Sept. 1985 erteilt worden. Der Bebauungsplan ist durch Anschlag bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

g) Hinweis:

Eine Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

Planfertig:

KREISSTÄNDIGKEIT DES LANDEKREISES WEILHEIM-SCHONGAU

Datum des Planentwurfs
01.08.1984

Planfertig:
H. Riedle (Hilfsverwalter) TA

Planbezeichnung:
BEBAUUNGSPLAN "Im Riedle"

Planungsabänderungen
11.9.84
18.1.85

BB/022