

# Bebauungsplan

# „Lechweg- II“

Gemeinde Bernbeuren

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom 23. JULI 1999

Nr. *610-2/29 Sg. 40 S Me/ke*

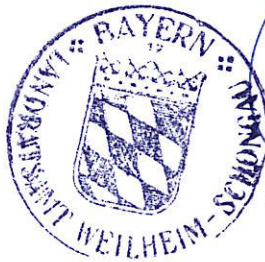
Landratsamt Weilheim-Schongau  
- Dienststelle Schongau -

i. A.



Messerschmid

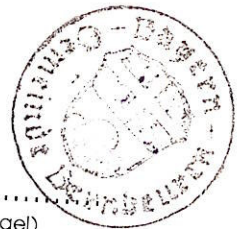
M 1:1000



Bernbeuren, den 19. AUG. 1999



(Bürgermeistersiegel)



gefertigt im Auftrag der  
Gemeinde Bernbeuren

Bernbeuren, den 12.01.1999  
Geändert am: 26.04.1999  
Geändert am: 22.06.1999  
Dipl. Ing. (FH) Alois Suiter  
i. A..

 **ALOIS SUITER**  
Dipl.-Ing. (FH)  
BAU-GESCHÄFT  
Kaufbeurer Straße 11a · 86841 BERNBEUREN  
Telefon (08860) 8254 · Telefax (08860) 8255

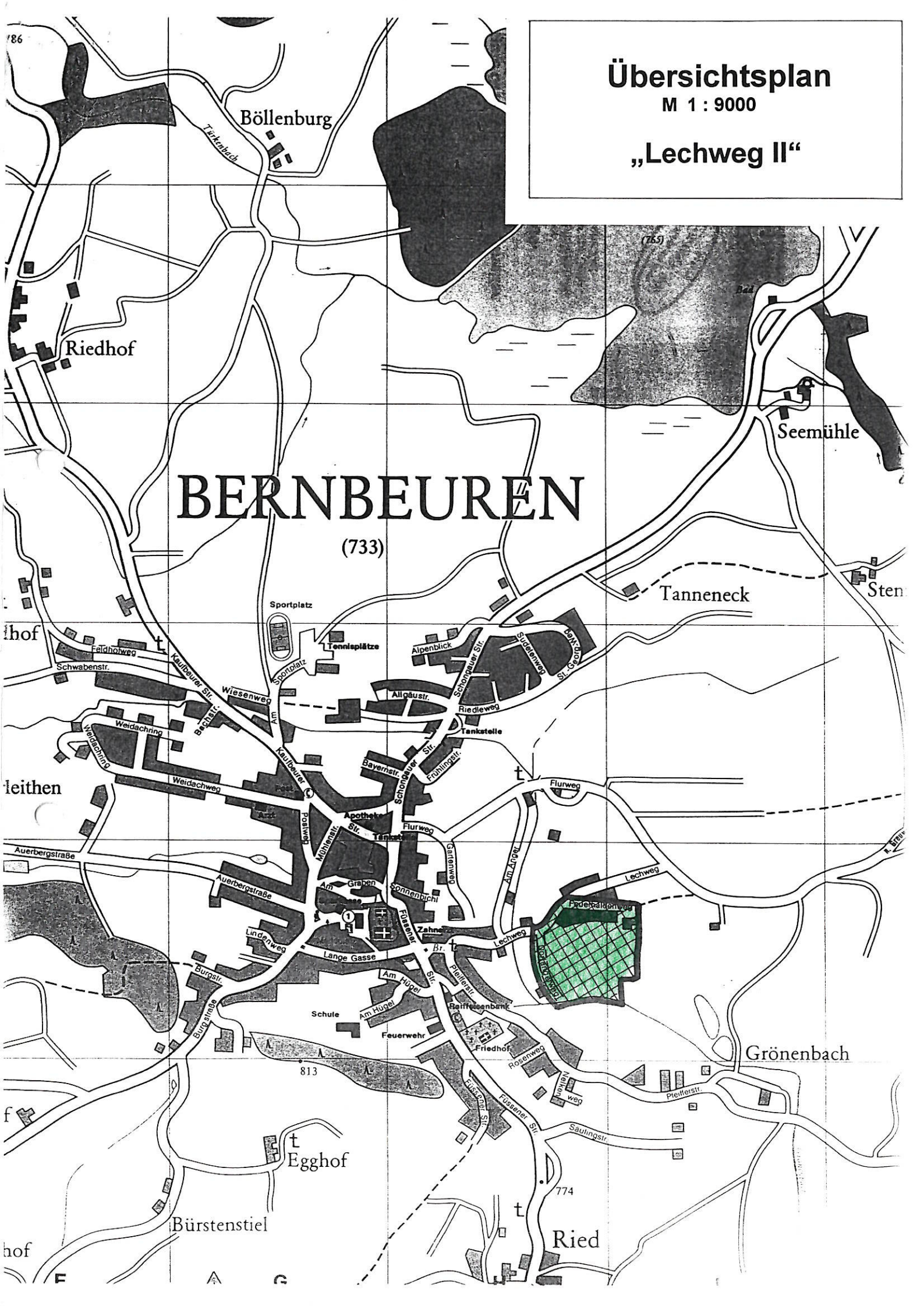
# Inhaltsverzeichnis

- Begründung
- Übersichtsplan M 1:9000
- Festsetzungen in Textform
- Planzeichen
- Bebauungsplanzeichnung M 1:1000
- Eingriffsregelung
- Höhenplan

# Übersichtsplan

M 1 : 9000

## „Lechweg II“



# BERNBEUREN

(733)

Böllenburg

Riedhof

Seemühle

Tanneneck

Sten

leithen

Grönenbach

Egghof

Bürstenstiel

Ried



# **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. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und des Wohnbau erleichterungsgesetzes, folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan

# **”Lechweg - II”**

## **SATZUNG**

### **C. Festsetzungen durch den 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. vom ....22.06.1999.....
2. Art und Nutzung:  
Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet (WA) lt. § 4 BauNVO festgesetzt: Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Ziff. 9 BauNVO nicht zugelassen.
3. Maß der Nutzung:  
Je Grundstücksparzelle ist nur eine einzeilige Bebauung möglich. Die Grundflächen (Gr) der Bebauung sind beschränkt auf:  
max. 160 m<sup>2</sup> Gr je Einzelhaus  
max. 60 m<sup>2</sup> Gr für Garagen,  
max. 80 m<sup>2</sup> Gr für Garagen mit Nebengebäuden,  
max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus  
Für Grenzgaragen und Nebengebäude gilt Art. 7 Abs.4 BayBO.
4. Stellung und Größe der baulichen Anlagen:  
Eine offene Bauweise, die Firstrichtung 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 sind auf max. 40% der Länge des Hauses beschränkt. Die Firsthöhe des Wiederkehrs ist der des Hauptgebäudes deutlich (mind. 50 cm) unterzuordnen. Der Wiederkehr muß mind. einen Meter über die Gebäudeflucht hinausragen.  
Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Pultdächer sind zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Gebäude angebaut ist.  
Die gesetzlichen Abstandsflächen sind unabhängig von der Baugrenzendarstellung gültig.
5. Größe der Baugrundstücke:  
Die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung beträgt 600 m<sup>2</sup>.
6. Dachform (Hauptgebäude):  
Dächer sind mit roten Tonziegeln oder roten Betondachsteinen zu decken. Eine Dachbegrünung ist zugelassen Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind erst ab 35° Dachneigung zugelassen. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m<sup>2</sup> Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Die Dachneigung wird im gesamten Bereich von 23°-28° zugelassen, oder von 33°-38° im gekennzeichneten Bereich zwischen den Erschließungsstraßen.

7. Höhenlage baulicher Anlagen:  
 Beim Haustyp I+D sind talseitige Wandhöhen von max. 5,80 m und beim Haustyp U+I max. 7,0 m zugelassen. Die Wandhöhen sind abhängig vom mittleren natürlichen Gelände. Terrassenartige Erdanschüttungen höher als 60 cm sind unzulässig. Die Höhenlage des Gebäudes mit natürlichem und modelliertem Gelände ist im Eingabeplan darzustellen. In Verbindung mit der Straßenplanung wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe anhand eines Höhenplanes durch die Gemeinde festgelegt.
8. Nebengebäude und Garagen:  
 Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb eines Sichtdreieckes und im Bereich der Halbtrockenrasenkante. Für Grenzgaragen gilt Artikel 7 Abs.4 BayBO. Nebengebäude müssen zum öffentlichen Straßengrund einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten. Garagendächer müssen in Ihrer Eindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechen. Die Dachüberstände sollen 40 - 80 cm betragen. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf. Garagen an gemeinsamen Grenzen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und aneinander gebaute Doppelgaragen sind mindestens um 0,50m versetzt anzuordnen, um eine durchlaufende Traufe zu vermeiden.
9. Fassaden:  
 Bei der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit gedeckt - weißem oder pastellfarbem 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. Die Verwendung von Zyklopenmauerwerk, sowie von Kunststoff- und Metallplatten an Fassaden, Gebäudeteilen und Außenanlagen ist nicht zulässig.
10. Kniestöcke:  
 Kniestöcke sind beim Haustyp I+D mit der Dachneigung 23°-28° bis zu einer Höhe von 1,60m zugelassen. Im Bereich 33°-38° darf der Kniestock maximal 0,90 m hoch sein. Für den Haustyp U+I wird die max. Höhe mit 0,40 m festgesetzt.
11. Einfriedungen:  
 Im Geltungsbereich sind max. 0,90m hohe Holzzäune ohne Betonsockel zugelassen. Zwischenzäune 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer standorttypischer Laubbäum zu pflanzen.

Vorschlagsliste für Laubbäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pernus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Zusätzlich ist je 50m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Entlang der Grundstücksgrenze können frei wachsende Hecken gepflanzt werden. Der Ortsrand soll mit einer aufgelockerten Buschhecke, durchsetzt mit Laubbäumen eingegrünt werden.



## Vorschlagsliste für Strauchbepflanzungen:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euinymus europaeus	Pfaffenhütchen
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
	"Schmidt" 5-7 Triebe
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantane	Woll-Schneeball

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
  - rotlaubigen Gehölzzüchtungen
- zu unterbleiben.

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.

- Bestehende Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, bzw. wieder nach zu pflanzen
- Der im Lageplan gekennzeichnete Bereich des Halbtrockenrasens und der angrenzende Streifen bis zur Baugrenze darf nicht wie vor beschrieben bepflanzt oder gärtnerisch angelegt werden. Zum Erhalt des Halbtrockenrasens und der pflanzlichen Vielfalt, darf hier nicht gedüngt werden und einmal im Jahr, am Ende der Vegetationszeit, ist der Hang zu mähen. Der Hangrücken auf Flur Nr. 828 ist von Bepflanzung höher als 1 m freizuhalten.
- Die im Rahmen der Eingriffsregelung zum Bebauungsplan „Lechweg II“ festgelegten Kompensationsmaßnahmen (vergl. Karte IV) sind zu beachten und umzusetzen

### 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 vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte kein versickfähiger Untergrund vorhanden sein, sind die Wasser in den Kanal einzuleiten.

### 15. Wasserversorgung:

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen. Anschluß und Ausführung nach Anordnung der zuständigen Fachbehörden.

### 16. Leitungen:

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

### 17. Sichtdreiecke:

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Im Annäherungssichtbereich, 10 m vom Fahrbahnrand gemessen, sind einzelne hochstämmige Bäume zulässig.

18. Lagern, Abstellen etc.:  
Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrakplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Das Aufstellen von Wellblechgaragen, Wohnwagen und Kleintierställen über 2 m<sup>3</sup> 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, die in rotem bzw. kupferfarbigem Farbton ausgeführt werden müssen.
21. Kellerentwässerung:  
Bei der südlichsten Bauzeile sind die Kellergeschosse in dichter Bauweise zu erstellen, wegen möglichem Rückstau in Drainagen vom Grönenbach.

### Hinweise:

- a) Das neue Baugebiet ist vorrangig kanaltechnisch zu erschließen.
- b) Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Grundstücksflächen, auf denen keine wassergefährdenden Stoffe oder Flüssigkeiten umgeschlagen und keine Kraftfahrzeuge repariert, gewartet oder gepflegt werden, sollte nicht gesammelt und Kanäle eingeleitet werden, sondern über eine weitflächige Versickerung dem Untergrund zugeführt werden. Niederschlagswasser von Straßen und Wegen sollte, wenn möglich unter Verzicht auf Entwässerungsgräben, ungebündelt über die Fahrbahnränder abfließen.
- c) Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,76 kN/m<sup>2</sup> waagrechtter 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.
- e) Bei Nebengebäuden und Garagen ist aus gestalterischen Gründen auch an der Grenzwand ein Dachüberstand vorzusehen, der die Zustimmung des Nachbarn erfordert (lt. BGB).
- f) Die Gemeinde kann im Einzelfall anstelle des Freistellungsverfahrens ein Baugenehmigungsverfahren verlangen und darin die Höhenlage der Gebäude festlegen.



## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ...16.09.97... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 19.09.97... ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...12.01.99... hat in der Zeit vom ...15.02.99... bis ...18.03.99... stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...12.01.99... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 14.05.99 bis 18.06.99 öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 22.06.99 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 12.01.99 zuletzt geändert am 22.06.99. als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 23.07.99. Nr.: 610 – 2/29 Sg.40 S Me / Ke gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1, BauGB den Bebauungsplan genehmigt.
6. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am ~~20. AUG. 1999~~ gemäß § 12 2. Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
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, 12.01.1999  
Geändert: 26.04.1999  
Geändert: 22.06.1999

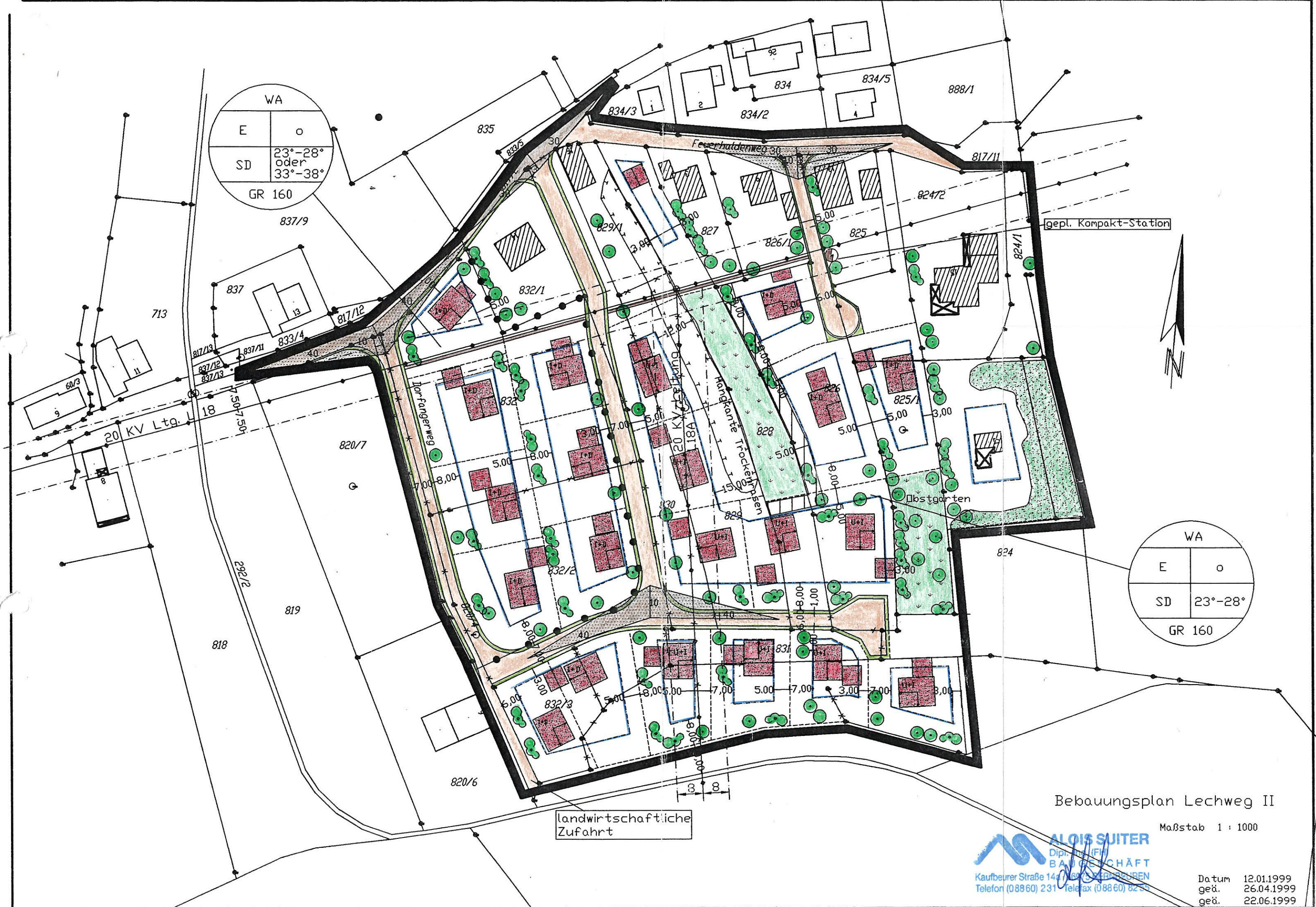
**ALOIS SUITER**  
Dip.-Ing. (FH)  
BAUGESCHÄFT  
Kaufbeurer Straße 4a 75 BERNBEUREN  
Telefon (08860) 231 Telefax (08860) 82 55

.....  
(Planfertiger)

  
.....  
(Bürgermeister)







Bebauungsplan Lechweg II

Maßstab 1 : 1000












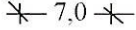
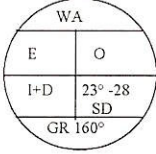
**ALOIS SUITER**  
 Dipl.-Ing. (FH)  
 BAUFACHMANN  
 Kaufbeurer Straße 14a 88600 KEBERSHÖRN  
 Telefon (08860) 231 Telefax (08860) 8255

Datum 12.01.1999  
 geä. 26.04.1999  
 geä. 22.06.1999



# ERLÄUTERUNGEN DER PLANZEICHEN

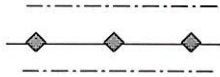
## A: Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweisen
	Privates Grünland
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegleitgrün
<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
	Laubbaum ist zu pflanzen
	Sträucher sind zu pflanzen
<b>I+D</b>	Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf
<b>U+I</b>	Untergeschoß und Erdgeschoß, wobei das Untergeschoß ein Vollgeschoß sein darf
<b>O</b>	offene Bauweise
<b>Gr 160</b>	Beschränkung der Grundfläche auf max. 160 m <sup>2</sup>
<b>E</b>	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>SD</b>	Satteldach
	Gebäude mit Hauptfirstrichtung parallel zur Längsachse des Gebäudes
	Gebäude, deren Hauptfirstrichtung um 90° verdrehbar ist. Dabei muß die Hauptfirstrichtung parallel zur Längsachse des Gebäudes verlaufen.
<b>23°- 28°</b>	Untere und obere Grenze der Dachneigung
	Maßangaben in Meter
	Nutzungsschablone

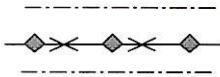




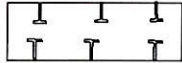
Sichtdreieck



Bestehende 20-KV-Freileitung mit Schutzzone



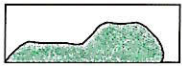
Abbau der bestehenden 20-KV-Freileitung



Umgrenzung von Flächen mit Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Verzicht auf Gehölzpflanzungen mit Verschattungswirkung auf die Magerwiesenflächen



Zu erhaltender wertvoller Gehölzbestand

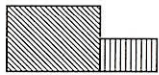
758,60 ü NN

Oberkante Fertigfußboden bei:

a) I+D oder II: Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses

b) U+I: Oberkante des Fußbodens des Untergeschosses

### **B: Hinweise**



Vorhandene Haupt- und Nebengebäude



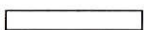
Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzulassende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung



Gewässer

829

Flurstücksnummern



Unverbindlicher Vorschlag für Baukörperplatzierung



Querschnitt öffentlicher Verkehrsfläche



Kompakt - Station



Mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche (20-kV- und 1-kV-Kabelleitungen)