

# Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan

## **„Riedle II“**

der  
Gemeinde Bernbeuren  
Landkreis Weilheim-Schongau

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzungen:**

- 1.1 Für die Gemeinde Bernbeuren liegt ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vor. In der noch nicht rechtsverbindlichen 6. Flächennutzungsplanänderung ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes mit eingeschlossen.
- 1.2. Die Gemeinde ist bemüht vorrangig Bauland für den Eigenbedarf auszuweisen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Parzellen werden für den örtlichen Bedarf gesichert (Weilheimer Modell).
- 1.3. Die Gemeinde Bernbeuren hat zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes und zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
- 1.4. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes wurde Dipl.Ing (FH) Alois Suiter aus Bernbeuren beauftragt.
- 1.5. Auf die Festsetzung einer östlichen Ortsrandeingrünung wurde verzichtet, da die Gemeinde Bernbeuren das Baugebiet längerfristig nach Osten hin erweitern will und keine wallartige, sondern eine lockere Bepflanzung den Übergang ins freie Gelände bilden soll.

### **2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes:**

- 2.1. Das Baugebiet liegt östlich der bestehenden Bebauung des St. Georgsweges am Fuße eines von West nach Ost verlaufenden Hanges. Das Baugebiet ist von Nord nach Süd leicht fallend.
- 2.2 Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2,12 ha.
- 2.3. Der Untergrund besteht aus kiesigem Lehmmaterial. Der Grundwasserstand liegt unterschiedlich tief unter der Geländeoberfläche.
- 2.4. Die angrenzende bestehende Bebauung hat max. 2 Vollgeschoße.
- 2.5. Im Geltungsbereich ist kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Das Gebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Grünfläche genutzt. Der Übergang zur landwirtschaftlichen Freifläche ist fließend zu halten, deshalb sind nur lockere Baum- u. Strauchpflanzungen und keine mauerartigen Gehölzpflanzungen zu wählen.

### 3. Geplante bauliche Nutzung:

- 3.1. Der Geltungsbereich wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.
- 3.2. Als Bebauung sind Einzelhäuser und Doppelhäuser bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen. Um überwiegend familiengerechte Wohnungsgrößen und nicht Kleinstwohnungen für 1-Personen-Haushalte sicherzustellen, werden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzel- u. Doppelhaus max. 2 Wohnungen zugelassen.  
Doppelhäuser werden nur auf zwei vereinzelt Grundstücken an der südlichen Erschließungsstraße zugelassen. Um keine lückenlose Bebauung entstehen zu lassen werden hier Garagen und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen. Ebenso ist hier eine sinnvolle Grundstücksteilung mit nördlicher Erschließung möglich.

Flächenverteilung:

Nettobaufläche	ca. 1,81 ha ( 85,4%)
Verkehrs- u. Grünfläche	ca. 0,31 ha ( 14,6%)
Geltungsbereich	2,12 ha (100 %)

Einwohner im Geltungsbereich:

21 Parzellen mit 2 WE = 42 WE  
42 WE x 3 Personen = **126 Einwohner**

Dichte:

126 Einwohner auf 1,81 ha Nettobauland  
entsprechen ca. **70 Einwohner/ha (Nettodichte)**

### 4. Erschließung:

- 4.1. Das Baugebiet ist über den vorhandenen Riedleweg und die neu zu errichtende Gemeindestraße verkehrsmäßig erschlossen.
- 4.2. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz.
- 4.3. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
- 4.4. Die Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.
- 4.5. Das Gebiet wird an die öffentlichen Müllabfuhr angeschlossen.

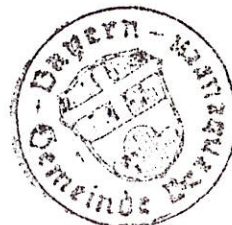
Aufgestellt

Bernbeuren 18.04.97

geändert am 03.11.97

geändert am 18.03.98

Bernbeuren, den.....29. Mai 1998



(Bürgermeister)