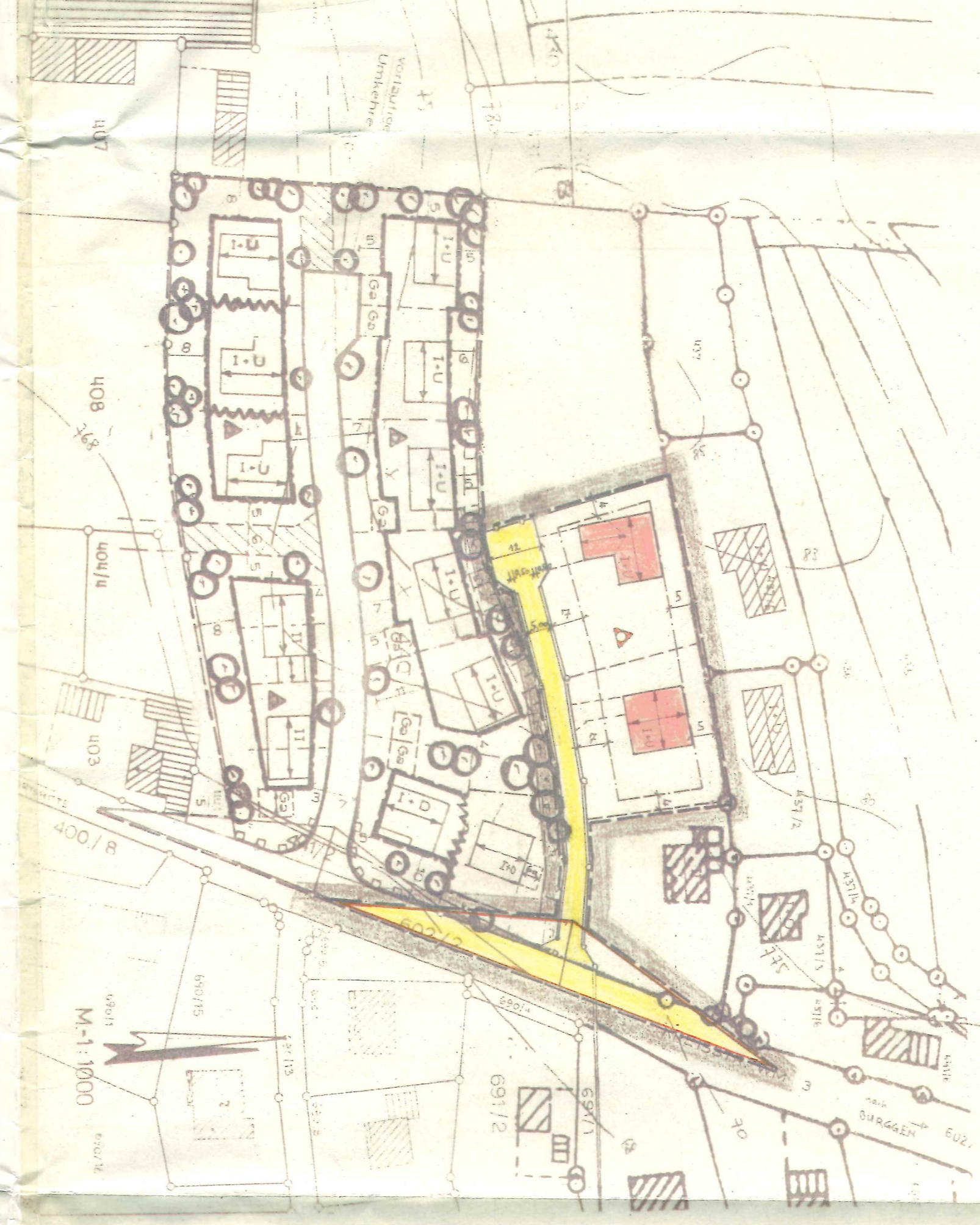


1. BEBAUUNGSPLAN ÄNDERUNG ALPENBLICKSIEDLUNG

BERNBURGEN Landkreis Weilheim-Schongau



A) Festsetzungen durch Planzeichen:

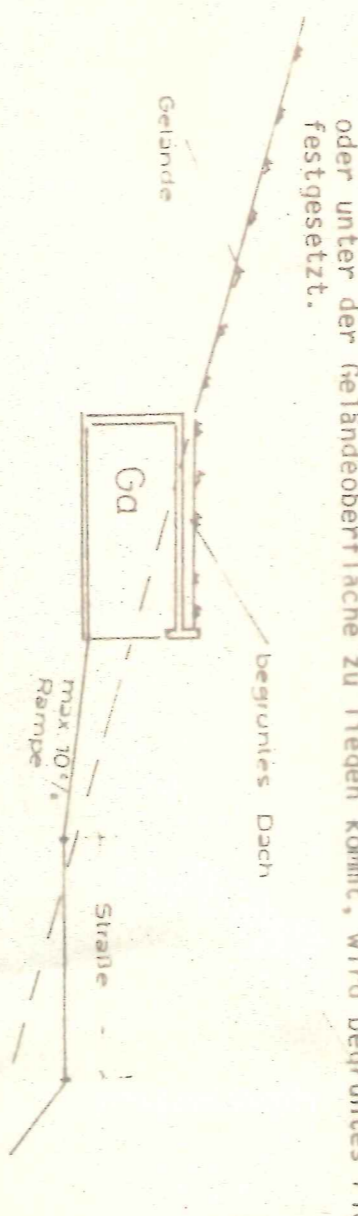
- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzung (in Te)
- Verkehrsfläche
- Baugrenze
- 1+0** Haus typ: Erdgeschoss mit zulässigem Ausbau des Dachgeschosses, Kniestock max. 1,6 m
- 1+U** Haus typ: Hanghaus; Untergeschoss teilweise zu Wohnzwecken nutzbar; kein Kniestock
- II** Haus typ: entweder 2 Vollgeschosse ohne Kniestock oder Haustyp 1+0 zulässig
- offene Bauweise, nur freistehende Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Fläche für Garagen und Nebengebäude soweit außerhalb der Baugrenzen zulässig
- Grenzbebauung - auch für Garagen - untersagt
- festgesetzte Hauptfriesrichtung
- landwirtschaftlicher Grundbesitz
- Sichtdreiecke
- Maßzahlen in Meter
- erste oder zweite Ordnung
- Einringung, Bepflanzung (keine Landesfestsetzung)
- Verbot einer Grundstückszu- oder -ausfahrt

B) Zeichenplan für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzubauende Flurstücksgrenzen
- bestehende Fahr- und Nebengebäude
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- 440** Flurstücksnummer
- unvollständiger Vorschlag für Form und Steuerung der neuen Baukörper
- Höhenlinien (b. NN)
- Geländekurve, Böschung

C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung
Der Geltungsbereich wird als **Allgemeines Wohngebiet (AW)** gem. § 4 BauVO festgesetzt.
2. Maß der Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Bauvorschriften, dem zulässigen Hauswert und die höchstzulässige Geschosshöhenzahl (GHZ). Als max. GHZ wird 0,35 festgesetzt. Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnräumen (WE) zulässig. Doppelhäuser sind als **ein** Wohngebäude zu betrachten.
3. Grundform - Grundfläche
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die längere Hausseite ist parallel zur Friesrichtung verlaufen. Die höchstzulässige Grundfläche nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Die höchstzulässige überbaubare Grundfläche des Wohnhauses (ohne Garage) wird auf max. 150 qm je Gebäudeeinheit beschränkt.
4. Dachform (Wohnhaus)
Die Wohngebäude sind mit einem 21 - 26 ° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachziegeln in rotlichem Farbton zu erfolgen. Liegende Dachneigungen (negative Giebeln) und Dachaufbauten (Giebeln) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden auf 0,8 qm Größe beschränkt und höchstens zweimal je Seite zugelassen. Es sind allseitig Dachüberstände von mind. 1 m vorzusehen.
4. u. 6. **Terminschutz**
Dem Überschreiten der zulässigen Planungsrichtlinie entlang der Kreisstraße Nr. 3 ist in der ersten Zeile durch eine entsprechende Grundflächengrenzung der Räumlichkeiten Rechnung zu tragen. Fensteranordnungen von Schlar- und Kinderzimmern in östlicher Richtung sind nicht zulässig.
5. **Sonnenkollektoren**
Die Anordnung von Sonnenkollektoren auf dem Hauptdach ist nur unter der Dachoberfläche zulässig. Die Abdeckung mit Glasdachplatten muß eine zusammenhängende Fläche ergeben. Kollektoren auf der Dachfläche sind nur auf Nebengebäuden (Garage etc.) zulässig und sollen möglichst für eine Dachseite vollflächig auszurichtbar werden. Sogenannte Energiebleche anstelle der vorgesehenen Abdeckung nach Ziff. 4 sind in kupferfarbigem Farbton und vollflächig je Dachseite auszuführen.
6. **Nebengebäude und Garagen**
Nebengebäude u. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtordnung des Nebengebäudes und Garagen darf je Grundstück 60 qm nicht überschreiten. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzuzugleichen. Dachform: Sofern geländebündig die Rückseite der Garage mit der Dachoberfläche in oder unter der geländebündigen Fläche zu liegen kommt, wird bündiges Flachdach festgesetzt.



7. **Sitzzimmern**
Sitzzimmern sind soweit möglich durch stalle Abköschmen zu vermeiden. Unvermeidbare Sitzzimmern sind mit Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden. Sichtbeton ist steinmetzartig zu stocken.
8. **Fassaden**
Die Fassaden sind in Tischen Farbstein zu verputzen. Zyklomauerwerk sowie die Verwendung von Metallenergie, Kunststoffe oder zementgebundene Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbbearbeiteten Kunststoffplatten o.ä. für Balkenverkleidungen, vorgebaute Wände, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Verkleidungen aus Strohmatte. Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzaußenverkleidungen im Wechsel zu Putz ist möglich.
9. **Abwasserbeseitigung**
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Ausfallleitungen nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind über Versickerungen bzw. Verrieselungsanlagen in den Untergrund einzuleiten.
10. **Wasserversorgung**
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
11. **Lagern, Abstellen etc.**
Die Aufstellung von Metallbehältern, Kleintierställen, Hühnerkäfigen sowie oberirdischen Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

12. Entfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzaune (Heinzelzäune, Jägerzäun etc.; aber keine umgestülpten waagrechten Bretter) mit überdeckten Stielen festgesetzt. Betonsockel etc. dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können auch aus verzinkttem Maschendraht an Runderhosenstützen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenseite anzupassen. Heckenstricheranzagen sind auf Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

13. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz mind. über 2 m) sind möglich.

14. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder wegegenutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gewächsen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

15. Naturnäher Geländeverlauf - Höhenlage der Wohngebäude

Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Die Höhenlage der Gebäude wird bei der Schornrukschahne festgelegt. Die Hausmauer (1+U) sollen so im Gelände stültert werden, daß die FK des Untergeschosses an der Längsseite im Mittel nicht über der natürlichen Geländeerhöhe zu liegen kommt. Lichtgraben sind nicht gestattet.

Hinweise:

- a) **Strassenprojektion**
Vor der Schornrukschahne ist ein Straßenprojekt auszuarbeiten aus welchem die Höhenlage der neuen Fahrbahn ersichtlich ist.
- b) **Schneelast**
Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 176 kp/m² waarechter Grundfläche anzusetzen.

Verfahrensvermerke zu Bebauungsplanänderung: Alpenblicksiedlung

Gemeinde/Vertr./Stadt ... **Schongau**

Die Gemeinde/Stadt **Schongau** ... erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BauB)/Baugesetzbuches (BauGB) Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Gemeindeordnung (BayGO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 2 Abs. 2 BauGB/3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer **Ausschreibung** durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Förderung.

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom **06.03.89** gemäß § 2 Abs. 5 BauGB/4 BauGB an Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BauGB/3 Abs. 2 BauGB vom **06.03.89** bis **06.04.89** in der **Öffentlichen** öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde/Stadt **Schongau** ... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB/BauGB als Satzung beschließen.

e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom gem. § 11 BauGB genehmigt.

Weilheim 1.08, **Stiegel** I. A.

e) Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht widersprochen, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom ohne Auflagen zugestimmt.

mit Schreiben vom mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom begetreten ist.

f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am durch durch und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürozeiten zu jedermanns Einsicht bereitzustellen. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

..... den **Stiegel** Bürgermeister

Anrechnungsfrist:

Eine Verteilung von Verteilern- oder Formvorschriften des BauGB/BauGB beim Zusammentreten dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluß/Genehmigung/Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeschädlich, wenn die Verteilung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde/Stadt geltend gemacht wurde (Kängel der Abwägung sind innerhalb von 7 Jahren schriftlich darzulegen (§ 215 BauGB)).

Planfertigung:

Bernburgen
Titma
Alois Sulzer Dipl.-Ing. (FH)
Kaufmänn. Stv. 12
89256 Bernburgen