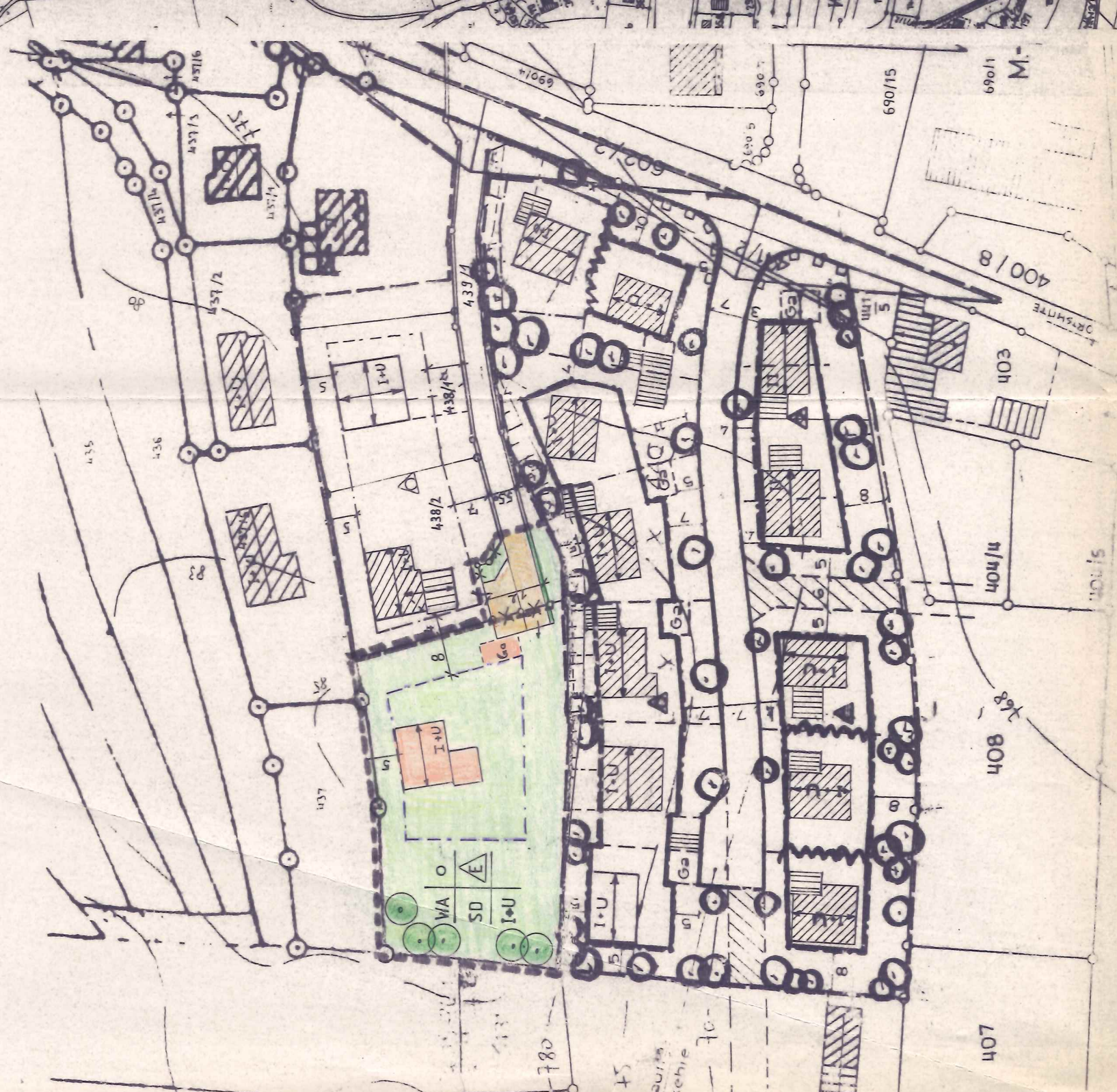


ALPENBLICKSIEDLUNG



ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1. Festsetzungen:
 - 1.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 - Baugrenze
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsfläche
 - Private Grünfläche, Ortseingrünung
 - Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauVO
 - Laubbaum ist zu pflanzen
 - Haustyp: Hanghaus; Untergeschoß tauschfähig
 - zu Wohnzwecken nutzbar; kein Kniestock
 - Offene Bauweise
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Satteldach
 - Hauptfriesrichtung
 - Gebäude, deren Hauptfriesrichtung um 90° zur Hauptfriesrichtung des Gebäudes verlaufen.
 - Dachneigung, untere und obere Grenze
 - Maßangaben in Meter
 - Fläche für Garagen und Nebengebäude, soweit außerhalb der Baugrenzen zulässig
 - Sichtdreiecke

- B) Hinweise:
 - vorhandene Haupt- und Nebengebäude
 - bestehende Grundstücksgrenzen
 - aufzulassende Grundstücksgrenzen
 - vorgeschlagene Grundstücksteilung
 - Flurstücknummern
 - Straßenbegrenzung
 - unverändlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
 - Höhenlinien über NN
 - Geländestufe, Böschung

C) FESTSETZUNGEN DURCH DEN TEXT

1. Art der Nutzung
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (Wohngebiet) gemäß § 4 BauVO festgesetzt.
2. Maß der Nutzung
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Haustyp und die höchstmögliche Geschosshöhe (GH). Als max. GH wird 0,35 festgesetzt.
Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (W) zulässig.
Doppelhäuser sind als ein Wohngebäude zu betrachten.
3. Grundriss-Grundfläche
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die längere Hausseite muß parallel zur Friesrichtung verlaufen. Wiederholungskörper sind aus max. 2/3 der Hauslänge beschränkt.
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Die höchstmögliche überbaubare Grundfläche des Wohnhauses (ohne Garage) wird auf max. 180 qm je Gebäudeinheit beschränkt.
4. Dachform (Wohnhaus)
Die Wohngebäude sind mit einem 20-25° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit farblich harmonisierenden in rötlichen Farben zu erfolgen. Die Dachflächen sind in der Ausführung als Dachziegel oder als Naturstein zu wählen. Die Dachflächen sind als allseitig Dachüberstände von mind. 1 m vorzusehen.
- 4a. Lärmschutz
Den überschreiten der zulässigen Planungsrichtpegel entlang der Kreisstraße Nr. 3 ist in der ersten Zeile durch eine entsprechende Grundorientierung der Räumlichkeiten Rechnung zu tragen, Fensteranordnung von Schlaf- und Kinderzimmern in östlicher Richtung sind nicht zulässig.



5. Sonnenkollektoren
Die Anordnung von Sonnenkollektoren auf dem Hausdach ist nur unter der Dachoberfläche zulässig. Die Anordnung von Sonnenkollektoren auf dem Hausdach ist nur unter der Dachoberfläche zulässig. Die Anordnung von Sonnenkollektoren auf dem Hausdach ist nur unter der Dachoberfläche zulässig.
6. Nebengebäude und Garagen
Nebengebäude u. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen sollen möglichst für eine Dachterasse vollflächig auszuführen werden. Die Dachterasse soll eine Dachterasse anstelle der vorgesehenen Dachdeckung nach Ziff. 4 sind in Kupferfarbigem Farbton und vollflächig je Dachseite auszuführen.
7. Stützmauern
Stützmauern sind soweit möglich durch stielte Abstützungen zu vermeiden. Unvermeidbare Stützmauern sind mit Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden. Sichtbeton ist steinmetzmäßig zu stocken.
8. Fassaden
Die Fassaden sind in lichten Farben zu vernutzen. Zyklomauerwerk sowie die Verwendung von metallenen, kunststoffener oder zementbetonener Kleinfeldern sind für Balkenverkleidungen vorgelassen. Vorgehängte, Sichtschutzbleche etc. ist unzulässig; ebenso Balkenverkleidungen aus Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holzbauelementen im Wechsel zu Putz ist möglich.
9. Abwasserbeseitigung
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Ausfallröhren nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind über Versickerungen bzw. Verrieselungsanlagen in den Untergrund zu entsorgen.
10. Wasserversorgung
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
11. Laagen, Abstellen etc.
Die Anstellung von Metallhochregalen, Kleintierställen, Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
12. Einfriedigung
Im Geltungsbereich sind straßenmäßig max. 1 m hohe Holzzäune (flächig, ohne Zäunung etc.), aber keine umlaufenden waagrechten Zäune zulässig. Zwischenzäune dürfen 0,25m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundisenstulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.
Heckenpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehwiese zulässig.
13. Sichtdreiecke
Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Retansatz mind über 2 m) sind möglich.
14. Gartenflächen
Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehwege genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Die Bepflanzung soll mit heimischen Gewächsen erfolgen. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.
15. Natürlicher Geländeverlauf - Höhenlage der Wohngebäude
Der natürliche Geländeverlauf ist weitgehend zu erhalten. Die Höhenlage der Gebäude wird bei der Schurgenutzabnahme festgelegt. Die Hauptmaße (ITU) sollen so im Gelände situiert werden, daß die dem Gelände entsprechende Höhenlage der Gebäude mit der natürlichen Geländeoberfläche zu liegen kommt. Zur Festsetzung der Fußbodenoberkante gilt der Höhenchnitt des Ingenieurbüros Alois Sulzer, Bernbeuren vom 13.01.94, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes ist. Die Gelände setzt zusätzlich fest, daß für den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes Gebäude nur geneigungsfähig sind, soweit dies der beste Baueingangs ist. Die Höhenlage der Gebäude ist im Licht der Höhenlage der Gebäude nicht gestattet.

- D. FRIEDWERK:
 1. Satzungsbeschluss
 - 1.1. Die Gemeinde Bernbeuren erklärt 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) diesen Bebauungsplan als Satzung.
- E. VERFAHRENSVORSCHRIFTEN:
 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsichtlich bekanntgegeben.
 2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1. BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von hat in der Zeit von bis stattgefunden.
 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit von bis öffentlich ausgelegt.
 4. Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Gemeinderates von den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung von als Satzung beschlossen.
 5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom Nr. gemäß § 11 BauGB erklärt, daß Rechtsverstöße nicht geltend gemacht werden.
 6. Die Durchführung des Ausweisverfahrens wurde am gemäß § 12.2. Halbsatz BauGB ortsichtlich bekanntgegeben.
 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 des Bebauungsplans, sowie Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens ist unbeschadet, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres ab dem Zeitpunkt des Beschlusses schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden ist.
Mängel der Änderung, in Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzuziehenden Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeschadet, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftliche gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist dabei darzulegen.

2- BEBAUUNGSPLAN - ÄNDERUNG (ERWEITERUNG)

ALPENBLICKSIEDLUNG

BERNBEUREN

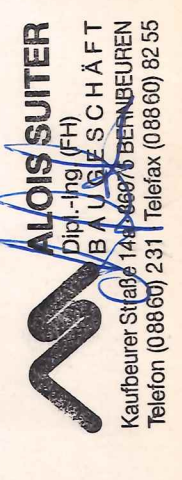
Das Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.
Schongau den 22. Okt. 96
Landratsamt Weilheim-Schongau
Dienststelle Schongau



Bernbeuren, den 16.04.96

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Bernbeuren

Bernbeuren, den 08.04.1993
Dipl.-Ing. (FH) Alois Sulzer
L.A.
geändert 14.03.94



BB/009-2