

Begründung

(gem. § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan

"Gartenweg"

der
Gemeinde Bernbeuren
Landkreis Weilheim Schongau

Qualifizierter Bebauungsplanteil (Q)
Einfacher Bebauungsplanteil (E)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

- 1.1 Für die Gemeinde Bernbeuren liegt ein genehmigter Flächennutzungsplan vor. Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher fünfmal im förmlichen Verfahren geändert. Diese Änderungsverfahren sind abgeschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in diesem Flächennutzungsplan als Dorfgebiet und als private Grünfläche ausgewiesen. Im bereits vorliegenden Neuentwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des einfachen Bebauungsplanes als Dorfgebiet und die des qualifizierten Bebauungsplanes als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um die bauliche Entwicklung im Ortskern zu steuern, ist es erforderlich, den Bebauungsplan aufzustellen.
- 1.2 Die im Flächennutzungsplan als Grünflächen ausgewiesenen Teilbereiche sind als Baulücken zu betrachten. Dies bedeutet, daß eine Bebauung nach § 34 Abs. 1 BauGB möglich wäre. Diese Teilbereiche sollen deshalb als allgemeines Wohngebiet verplant werden. Wegen der geringen Größe der Grünflächen ist es nicht erforderlich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes auch eine vorgezogene Änderung des Flächennutzungsplanes durchzuführen. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnbauparzellen werden für den örtlichen Bedarf gesichert (Weilheimer Modell).
- 1.3 Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Bernbeuren die Aufstellung dieses Bebauungsplanes "Gartenweg" beschlossen. Mit der Planausarbeitung wurde das Ingenieurbüro Alois Suiter aus Bernbeuren beauftragt.

2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

- 2.1. Der Geltungsbereich liegt innerhalb der bestehenden Bebauung von Bernbeuren. Das Baugebiet liegt zwischen Schongauerstraße, Flurweg, Gartenweg und Sonnenbichl. Der qualifizierte Bebauungsplan erstreckt sich teilweise über die Flurnummern 45/5, 45/4, 55 und umfaßt die Flurnummern 43, 58 und 706/3 ganz. Der einfache Bebauungsplan umfaßt die Flurnummern 40, 916/8, 41, 42, 43/1, 44, 45, 45/2, 46 ganz und die nicht vom qualifizierten Bebauungsplanteil erfaßten Teile von 45/5, 45/4 sowie 55.
- 2.2. Der Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes umfaßt eine Fläche von 0,86 ha, der des einfachen Bebauungsplanes 1,21 ha. Die nördlichen Bauparzellen fallen nach Osten hin ab. Die südlichen Grundstücke erstrecken sich auf leicht bis stark bewegtem Gelände, das nach Süden und Osten geneigt ist.

- 2.3. Der Untergrund besteht aus eiszeitlichen Kies und Lehmlagerungen. Der Grundwasserstand liegt unterschiedlich tief unter der Geländeoberfläche.
Liegt kein versickerungsfähiger Untergrund vor, ist zur Verminderung der Abflußverschärfung ein Regenwasserrückhalteraum abhängig von der Größe der versiegelten Fläche vorzusehen.
- 2.4. Im Bereich des einfachen Bebauungsplanes ist vereinzelt Baumbestand vorhanden.
- 2.5. Das Gelände des qualifizierten Bereiches wird bisher in den ebenen und unterschiedlich stark geneigten Teilen als Garten, oder als landwirtschaftliches Grünland genutzt.
Mit Altlasten ist nicht zu rechnen.
- 2.6. Im beplanten einfachen Bereich befinden sich 5 nicht mehr bewirtschaftete Hofstellen, 1 Landwirtschaft, 1 Malerbetrieb und 3 Wohnhäuser

3. Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird in die Teilbereiche „Q“ und „E“ aufgliedert:

- 3.a) Der Teil „Q“= qualifizierter Bebauungsplan wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.**

Als Bebauung sind Einzelhäuser bis zu 2 Vollgeschossen vorgesehen. Zur besseren Ausnutzung werden bei zwei Grundstücken wahlweise Einzel- oder Doppelhäuser zugelassen. Um überwiegend familiengerechte Wohnungsgrößen und nicht Kleinstwohnungen für 1-Personen-Haushalte sicherzustellen, werden gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB je Einzelhaus max. 2 Wohnungen zugelassen.

Der zulässige Haustyp ist, unter Berücksichtigung der Höhenlage des Geländes und der Wandhöhe mit maximal 2 Vollgeschossen festgesetzt.

Die Dachneigung ist entweder von 23-28° oder von 35-38° zugelassen, entsprechend der angrenzenden bestehenden Bebauung.

Garagen und Nebengebäude sind zur besseren Ausnutzung der Grundstücke außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

- 3.b) Der Teil „E“= einfacher Bebauungsplan ist Dorfgebiet (MD gemäß § 5 BauNVO)**

Der Geltungsbereich ist bis auf eine Baulücke bebaut. Es herrscht eine dörfliche Struktur wie im Ortskern. Aus diesem Grund und zur Gleichbehandlung der Grundstückseigentümer hat die Gemeinde beschlossen einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen, der die gleichen Festsetzungen entsprechend dem einfachen Bebauungsplan „Ortskern I“ hat.

Es wird die Anzahl der Wohneinheiten beschränkt und sonst nur gestalterische Festsetzungen getroffen.

Die bauliche Nutzung bemißt sich abgesehen von der Beschränkung der Anzahl der Wohnungen, nach § 34 BauGB. Um eine städtische Struktur zu vermeiden, werden Hausgruppen (H) ausgeschlossen.

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bebauung.

3.1. Kriterien für die Verteilung der Wohneinheiten.

- 3.1.1. Bereich Hofstelle (H) und der Althofstelle (A):
Zur Berechnung der Wohneinheiten werden die Baumassen im Bereich der Hofstelle (H), der Althofstelle (A) und die Restgrundstücksgröße @ herangezogen:
So sollen sich eine große Baumasse und eine große Grundstücksgröße günstig auf die Anzahl der Wohneinheiten auswirken.
Hierfür sind folgende Eckdaten zu erheben:
Die Gesamtgrundstücksgröße G, die Gesamtgrundfläche im Bereich der Hofstelle bzw. Althofstelle, überschlägig die Kubatur im Bereich der Hofstelle bzw. Althofstelle, und die Restgrundstücksfläche (R)

Für die überschlägige Ermittlung des Rauminhaltes wurden eine Wandhöhe von 6,5 m, gemessen von OK FFB bis OK Dachhaut, und eine Dachneigung von 35° zugrunde gelegt. Ist der Wohnteil vom Wirtschaftsteil getrennt, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten für H bzw. A aus der Gesamtkubatur von Wohn- und Wirtschaftsteil ermittelt.

3.1.2. Bereich B (mit Wohn- und Gewerbegebäuden bebaute und freie Bauparzellen):
Für alle unbebauten oder bereits mit Wohngebäuden bzw. Wohn- und Kleingewerbe bebauten Flurstücke wird die Grundstücksgröße für die Verteilung der WE zugrunde gelegt.

Folgende Verteilerschlüssel wurden zugrunde gelegt:

3.1.2.1. Kubatur: (Bereich H und A)

Unter 600 m ³	0 WE (WE= Wohneinheiten in Gebäuden auf dem Flurstück)
600 bis 1200 m ³	max. 1 WE
1200 bis 1700 m ³	max. 2 WE
1700 bis 2400 m ³	max. 3 WE
über 2400 m ³	max. 4 WE = Obergrenze

Der Restrauminhalt soll einer gewerblichen Nutzung gem.§5 Abs. 2 Nr. 1, 4-9 BauNVO zugeführt werden.

3.1.2.2. Grundstücksfläche: (Bereich R)

bis 700 m ²	max. 0 WE (in Gebäuden auf dem Grundstück)
700 bis 1000 m ²	max. 1 WE
1000 bis 2000 m ²	max. 2 WE
2000 bis 2700 m ²	max. 3 WE
2700 bis 3500 m ²	max. 4 WE
3500 bis 4000 m ²	max. 5 WE
über 4000 m ²	max. 6 WE = Obergrenze

3.1.2.3. Grundstücksfläche: (Bereich B)

Unter 500 m ²	max. 0 WE (in Gebäuden auf dem Grundstück)
500 bis 600 m ²	max. 1 WE
600 bis 850 m ²	max. 2 WE
850 bis 1200 m ²	max. 3 WE
1200 bis 1600 m ²	max. 4 WE
1600 bis 2100 m ²	max. 5 WE
über 2100 m ²	max. 6 WE = Obergrenze

In der Zahl der höchstzulässigen Wohneinheiten sind die bereits vorhandenen Wohneinheiten mit enthalten.

Eine detailliertere Regelung ist kaum möglich, weil eine künftige Entwicklung nicht genauer vorhersehbar und differenzierbar ist.

Flurstücke mit gleichem Eigentümer werden, sofern sie aneinandergrenzen, bei der Berechnung der Wohneinheiten zusammengefaßt. Damit sollen vor allem sehr kleine, für sich allein nicht bebaubare Flurstücke nach Zusammenlegung bebaubar sein. Bei größeren Flurstücken sollen, wegen der auch oft ungünstigen Zuschnitte, besser zu bebauende Parzellen entstehen. Auch soll die oft fehlende Erschließung gesichert werden.

Um die Entstehung von einzelnen Wohnblocks zu vermeiden, welche für das Dorfbild untypisch sind, wurde die höchstmögliche Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude in Anlehnung an die Festsetzung der ehemaligen Hofstellen auf 6 begrenzt.

Neben dem Wohnen kann im Rahmen des § 34 BauGB noch die nach den Vorgaben des § 5 BauNVO mögliche Nutzung untergebracht werden.

3.2. Definition des Wohngebäudes:

Eine so weitgehende Definition war erforderlich, da die Wohneinheiten nur je Wohngebäude festgesetzt werden dürfen.

Eine absichtliche Errichtung von mehreren Gebäuden (mehrere Doppel- oder Einzelhäuser) würde trotz der Beschränkung dann am Ziel des Bebauungsplanes vorbeilaufen.

Durch die Festlegung eines Bauraumes mit Baugrenzen allein kann nicht verhindert werden, mehrere Wohngebäude zu errichten.

Der Bebauungsplan will helfen, den Charakter des Ortskernes zu erhalten. Insbesondere soll die Bebauung der Hofgrundstücke durch möglichst wenige, eher großvolumige Baukörper gestaltet

sein um die bisher meist weiträumigen und offenen Grünflächen der Hofstellen weitgehend zu erhalten.

3.3. Baugrenze:

Die Baugrenze wurde so angelegt, um bei Um- und Ersatzbaumaßnahmen im Bereich der Hof- und Althofstellen einen Spielraum zu erhalten (z. B. Brandschutzabstände)
Sie soll weiter helfen bei Bebauung aller freien Flächen noch ausreichend Grünflächen zu erhalten.

3.4. Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben:

Um eine Häufung von Beherbergungsbetrieben im Dorfkern zu vermeiden und im Einzelfall steuern zu können, sollen diese Betriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden.

3.5. Flächenverteilung:

3.5.1	Qualifizierter Teil:	Q	
	Nettowohnbauland und privates Grünland:		ca. 0,73 ha (85%)
	öffentliche Verkehrs- und Grünflächen:		ca. 0,13 ha (15%)
	Geltungsbereich:		ca. 0,86 ha (100%)

Einwohner im Geltungsbereich:

7 Parzellen mit durchschnittlich 1 WE = 7 WE * 3 Pers. = ca. 21 **Einwohner**

Dichte:

21 Einwohner auf 0,73 ha Nettobauland entsprechen ca. **29 Einwohner/ha (Nettodichte)**

3.5.2. Einfacher Teil: E :

Die Fläche des einfachen Bebauungsplanes E umfaßt **1,21 ha**.

4. Erschließung

- 4.1. Das Baugebiet wird über den vorhandenen Gartenweg, der verbreitert wird und die neu zu errichtende Stichstraße mit Wendepalte verkehrsmäßig erschlossen. Die Erschließungsstraße ist untergeordneter Natur, deshalb wird auf einen separaten Gehsteig verzichtet. Anstelle der Gehsteige werden Grünstreifen neben der befestigten Fahrbahn angelegt. Die Straßenprofilbreite kann im vorliegenden Fall auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten (4,5-6,0m) gesenkt.
- 4.2. Die Stromversorgung obliegt den Lech- Elektrizitätswerken.
Aus versorgungstechnischen Gründen werden Kabelverteilerschränke an den Grundstücksgrenzen errichtet, deren Schrankvorderseite mit der Begrenzungslinie der Verkehrsfläche übereinstimmt.
- 4.3. Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz.
- 4.4. Die Abwässer werden über die gemeindliche Kanalisation entsorgt.
- 4.5. Das Baugebiet wird an die öffentliche Müllabfuhr angeschlossen.

Aufgestellt:

Bernbeuren, den 13.07.1999
Geändert 02.12.1999

Bernbeuren, den 22. FEB. 2000

**ALOISSUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
BAU-GESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 14a - 16976 BERNBEUREN
Telefon: (08860) 2311 - Telefax: (08860) 8255
Dipl. Ing. (FH) Alois Suiter




Bürgermeister