


Bebauungsplan

"Gartenweg"

Gemeinde Bernbeuren

M 1:1000


Bernbeuren, den


Bürgermeistersiegel)
(Schmid)

gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Bernbeuren

Bernbeuren, den 13.07.99
geändert 02.12.99

Dipl. Ing. (FH) Alois Suiter
i. A.:

**ALOIS SUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
BAU-GESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 14a | 86975 BERNBEUREN
Telefon (08860) 231 · Telefax (08860) 82 55

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom 30. MRZ. 2000
Nr. *610-2/30 Bg. 405 Me/Je*
Landratsamt Weilheim-Schongau
- Dienststelle Schongau -


Messerschmid



Inhaltsverzeichnis

- **Begründung**
- **Übersichtsplan**
- **Festsetzungen in Textform**
- **Planzeichen**
- **Bebauungsplanzeichnung**
- **Höhenplan**

Reisgang

Böllenburg

Übersichtsplan

M 1:9000

„Gartenweg“

Haslacher See

(765)

Bad

Riedhof

Seemühle

BERNBEUREN

(733)

Tanneneck

Stenz

Sportplatz

Tennisplätze

Alpenblick

Allgäustr.

Riedleweg

Tankstelle

Bayernstr.

Schönauer Str.

Erdlingstr.

Am Graben

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Am Hügel

Verwaltungsgemeinschaft
Verkehrsbüro
Standesamt

Grönenbach

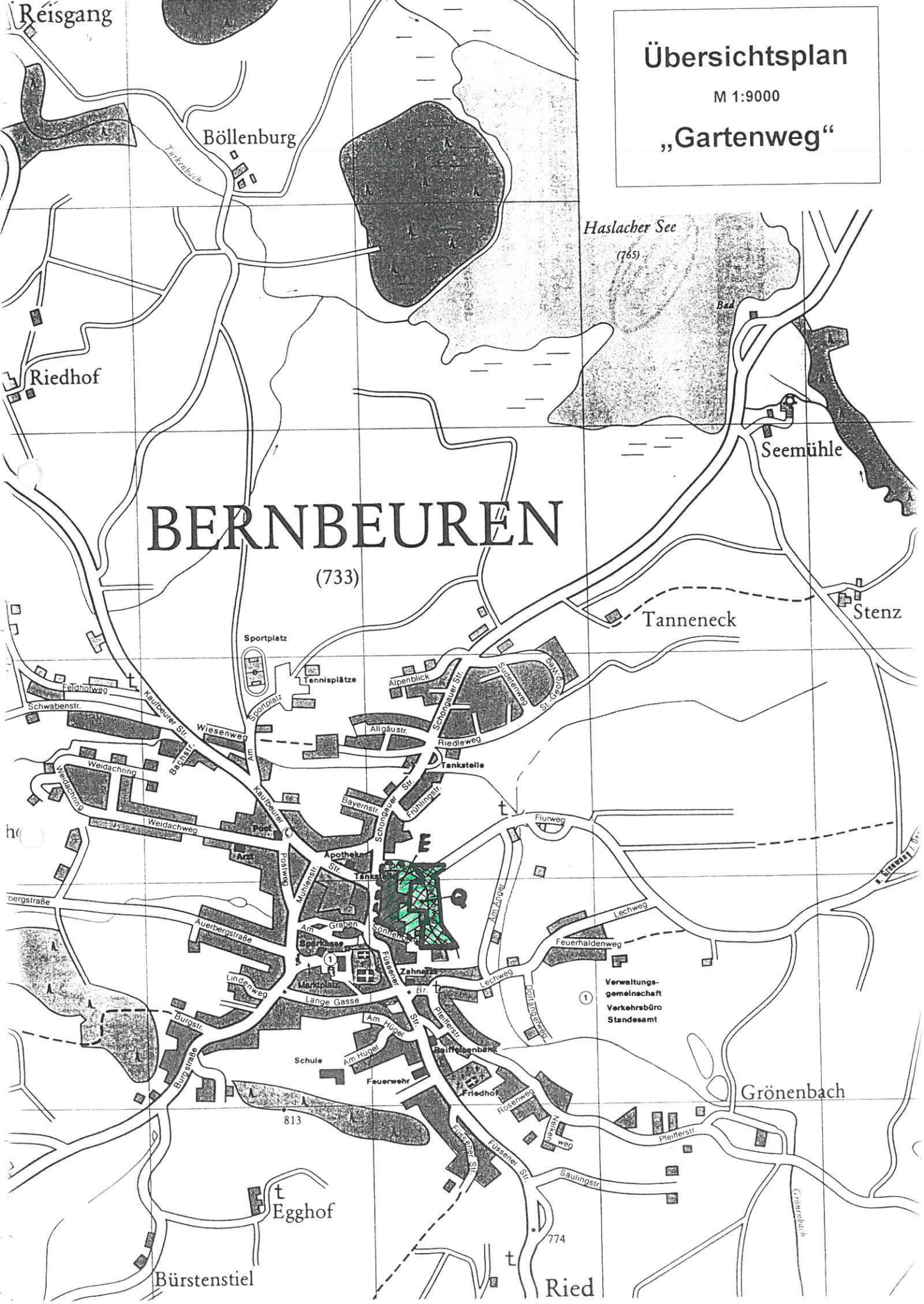
Egghof

Bürstenstiel

Ried

813

774



Präambel

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 für das Gebiet

„Gartenweg“

als

SATZUNG

Der Bebauungsplan ist aufgliedert in einen

Qualifizierten Bebauungsplanteil (Q)

und einen

Einfachen Bebauungsplanteil (E)

Festsetzungen in Textform:

In Ergänzung zu den Planungszeichnungen wird folgendes festgesetzt:

I. Qualifizierter Bebauungsplanteil (Q)

A: Planrechtliche Festsetzungen (§9 BauGB und BauNVO)

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. vom13.07.1999.geändert 2.12.1999.....

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 m² Gr je Einzel- und Doppelhaus

max. 60 m² Gr für Garagen,

max. 80 m² Gr für Garagen mit Nebengebäuden,

max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus

max. 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte

Für Grenzgaragen und Nebengebäude gilt Art. 7 Abs.4 BayBO.

4. Stellung und Größe der baulichen Anlagen:

Eine offene Bauweise 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 m².

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 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80cm vorzusehen. Die Dachneigung wird im gesamten Bereich von 23°-28° oder von 35°-38° zugelassen.

7. Wandhöhen und Höhenlage baulicher Anlagen:

7. **Wandhöhen und Höhenlage baulicher Anlagen:**

Beim Kniestockhaus (I+D) sind Wandhöhen (WH) von max. 5,00 m und für Gebäude mit zwei Vollgeschossen (II) max. 6,50 m zugelassen, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte an der Außenseite der Aussenwand bis Oberkante Dachhaut.

Terrassenartige Erdanschüttungen höher als 80 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.

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 pastellfarbenem 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. Die Verwendung von Zyklopenmauerwerk, sowie von Kunststoff- und Metallplatten an Fassaden, Gebäudeteilen und Außenanlagen ist nicht zulässig.

10. **Kniestöcke:**

Bei Wohnhäusern mit der Bezeichnung I+D und einer Dachneigung von 23°-28° darf der Kniestock maximal 1,60 m betragen. Im Bereich 35°-38° darf der Kniestock maximal 0,90 m hoch sein. Für Gebäude mit der Bezeichnung II wird die max. Kniestockhöhe auf 0,40 m beschränkt.

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 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer standortstypischer Laubbäum zu pflanzen.

Vorschlagsliste für Laubbäume:

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

Zusätzlich ist je 50m² Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Entlang der Grundstücksgrenze können frei wachsende Hecken gepflanzt werden.

Vorschlagsliste für Strauchbepflanzungen:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche

Amelanchier lamarckii
Cornus mas
Corylus avellana
Philadelphus coronarius
Ribes alpinum

Rosa canina
Salix aurita
Sambucus nigra
Syringa vulgaris
Viburnum opulus
Viburnum lantane

Felsenbirne
Kornellkirsche
Haselnuß
Bauernjasmmin
Alpen-Johannisbeere
"Schmidt" 5-7 Triebe
Hundsrose
Ohr-Weide
Schwarzer Hollunder
Flieder
Schneeball
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.

- b) Bestehende Bäume und Sträucher die ökologische Bedeutung haben sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten, bzw. wieder nachzupflanzen.

13. **Bodenversiegelung:**

Eine Bodenversiegelung der unbebauten Grundstücksteile ist zu vermeiden. Garagenzufahrten und Vorplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Verbundsteinpflaster Rasenpflaster, Kies, Splitt) 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 versickertfähiger Untergrund vorhanden sein, sind die Wasser in einem Rückhalteraum zu speichern und erst dann in den Regenwasserkanal einzuleiten. Der Rückhalteraum muß 2 m³ pro 100 m² versiegelter Fläche betragen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist vom Bauherrn nachzuweisen.

15. **Wasserversorgung:**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen

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 Annäherungsbereich, 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 m³ Größe ist nicht erlaubt.

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.

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/m² 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.

II. Einfacher Bebauungsplanteil (E)

1. Umgrenzung:

Die Grenzen der bebauten und unbebauten Bereiche für das Gebiet "Gartenweg" ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1:1000. (Bebauungsplan)
Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

2. Art und Maß der Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) festgesetzt gem. § 5 BauNVO.
Vergnügungsstätten werden nicht zugelassen.
Beherbergungsbetriebe sind im Geltungsbereich nur ausnahmsweise zulässig.
Hausgruppen (H) werden ausgeschlossen. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

3. Anzahl der Wohneinheiten:

Aus besonderen städtebaulichen Gründen wird die Anzahl der Wohneinheiten in bestehenden oder zu errichtenden Wohngebäuden innerhalb der Bauräume für den Bereich der Hofstelle (H), der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsstelle, sogenannte „Althofstelle“ (A) und des Restgrundstückes (R) sowie für freie bzw. mit Wohnbaubestand oder Gewerbe versehene Parzellen (B) festgesetzt. Die Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachausbau ermöglicht werden, sowie Ferienwohnungen. Die Anzahl der Wohneinheiten verstehen sich einschließlich bereits vorhandener Wohneinheiten.

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden im Geltungsbereich wird wie folgt beschränkt:

Bereich Hofstelle (H) und ehemalige Landwirtschaftliche Betriebsstelle („Althofstelle“ = A)

- a) Bei Umbau, Anbau bzw. Ersatzbau von Landwirtschaftlichen Betriebsstellen oder „Althofstellen“ wird die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden innerhalb des Bauraumes auf maximal den für H oder A in der Planzeichnung festgesetzten Wert beschränkt. Als Hofstelle bzw. „Althofstelle“ gilt der innerhalb des durch die Baugrenze festgelegten Bauraumes für die Hof- oder Althofstelle (H oder A). Die zulässigen Wohneinheiten für H oder A sind getrennt festgesetzt. Bei getrenntem Wohn- und Wirtschaftsteil kann eine getrennte Festsetzung erfolgen (H1 und H2). Untergeordnete Anbauten wie z.B. Schuppen, Garagen, Milchkammern, Silos, Remisen, Holzlegern, Kleintierställe etc. zählen nicht zur Hauptbaumasse der Wirtschaftsstelle und besitzt keinen Anspruch auf Ausbau zur Wohnnutzung
- b) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch einen Dachgeschoßausbau möglich werden.
- c) Definition des Wohngebäudes im Bereich H oder A:
Als Wohngebäude gilt der Wohnteil der Hofstelle, solange der Stall nicht zu Wohnzwecken umgenutzt wird. Wird der Stallteil zu Wohnzwecken ausgebaut, so gilt die gesamte Hof- bzw. Althofstelle als ein Wohngebäude. Dies auch, wenn nach dem Umbau ein Doppelhaus entsteht.

Bereich Restgrundstück(R):

- a) In einem vorhandenen oder zu errichtenden Wohngebäude auf den Restgrundstück (R) dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichen festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden.
- b) Die zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück (R) können ganz oder teilweise im Bereich der Hofstellen (H) oder „Althofstelle errichtet werden. das Restgrundstück (R) kann dann nicht mehr oder nur noch teilweise mit Wohnungen bebaut werden.

Maximal sind im Bereich H oder A nur 6 Wohneinheiten zulässig.
Die Festsetzung der zulässigen Wohneinheiten auf dem Restgrundstück kann auch in mehreren Baubereichen erfolgen (R₁, R₂.....).

- c) Definition des Wohngebäudes im Bereich (R):
Als ein Wohngebäude gilt auch ein Doppelhaus

Bereich sonstiger Parzellen (B)

- a) In einem vorhandenen oder zu errichtenden Wohngebäude auf den Flurstücken i Bereich B dürfen insgesamt nicht mehr als die nach Planzeichen festgesetzten Wohneinheiten errichtet werden, je Gebäude jedoch nicht mehr als 6 Wohneinheiten. Die Festsetzungen der zulässigen Wohneinheiten auf den sonstigen Bauparzellen kann auch in mehreren Baubereichen erfolgen (B₁, B₂, ...).
- a) Die Anzahl der Wohneinheiten beinhaltet auch Wohneinheiten, die durch eine Dachgeschoßausbau möglich werden.
- b) Definition des Wohngebäudes im Bereich (B)
Als ein Wohngebäude gilt auch eine Doppel- oder Reihenhaus.

Hinweis:

Die festgesetzte Zahl der Wohneinheiten stellt eine Obergrenze dar. Diese kann nur dann ausgeschöpft werden, wenn andere öffentlich rechtlichen Belange nicht beeinträchtigt werden.

4. Mindestgrundstücksgröße

Baugrundstücke (ausgenommen Bestand) müssen eine Mindestgröße von 500 m² haben.

5. Garagen- und Nebengebäude, Stellplätze.

Garagen und Nebengebäude sowie Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Landwirtschaftliche Betriebseinrichtungen sind ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zulässig.

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung(BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

7. Gestalterische Festsetzungen:

- a) Baukörpergrundform:
Bei Um- bzw. Erstbaumaßnahmen im Bereich der Hofstelle (H) und der ehemaligen Hofstelle (A) ist die Grundform des Gebäudes (Einfirsthof, Winkelhof etc.) zu erhalten und darf nicht geändert werden. Dies gilt auch für Anbauten. Die Traufseite des Gebäudes muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite.
- b) Fassadengestaltung:
 Fassaden sind zu verputzen und in lichten Farbtönen zu streichen. Fassadenverkleidungen sind nur als Holzmantel zulässig
Bei Um- oder Ersatzbauten von Hofstellen und Althofstellen ist das äußere Erscheinungsbild eines landwirtschaftlichen Anwesens insoweit zu erhalten bzw. wiederherzustellen, daß eine optische Gliederung in Wohnteil und (ehem.) Tennenteil ablesbar bleibt.
- c) Dachflächen/Dachgauben:
Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.
Pultdächer für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweiser zulässig, wenn die Firstseite an eine höheres Hauptgebäude angebaut wird.
Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgaben mit einer max. Außenbreite von 2,50 m und Firsthöhe von max. 2,00 m (Fensterstock- UK bis Gaubenfirst - OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben

Alle Satteldachflächen sind mit Ton- oder Betondachsteinen in naturroten Farbtönen einzudecken.

Pultdächer für untergeordnete Anbauten/Nebengebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Firstseite an eine höheres Hauptgebäude angebaut wird.

Dachgauben sind nur für Wohngebäude über 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgaben mit einer max. Außenbreite von 2,50 m und Firsthöhe von max. 2,00 m (Fensterstock- UK bis Gaubenfirst - OK) gestattet. Der Abstand von Einzelgauben muß mindestens 1,50 m betragen. Gauben sind mit Sattel- oder Walmdächern abzudecken. Schleppgauben sind ausnahmsweise bei Dachneigung über 40° zulässig.

d) **Einzäunungen:**

Stauräume vor Garagen dürfen nicht eingezäunt werden. Die Zaunhöhe wird auf max. 1,25 m beschränkt. es sind straßenseitig nur Holzzäune oder im Bereich von Hausgärten ausnahmsweise auch Schmiedeeisenzaunfelder in handwerklicher Qualität zulässig. Vorhandenen Schmiedeeisenzäune sind zu erhalten. Sie sind ein wesentliches Element der Straßenraumgestaltung. Geschlossenen Mauern sind unzulässig. Sichtschutzwände aus Strohmatte, Kunststoffplatten etc. sind unzulässig. Bei der über Erdkabel mit Strom versorgten Neubauten sind die Kabelverteilerschränke vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

e) **Gartenflächen:**

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Pro 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standorttypischer Laubbaum und je 50 m² ein Strauch zu pflanzen.

Bestehende Bäume und Sträucher sind zu pflegen und müssen wieder ersetzt werden, falls sie bei Baumaßnahmen entfernt werden müssen.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beeresträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

f) **Bodenversiegelung:**

Befestigte Flächen für Zufahrten, Stellplätze etc. sind auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig (z. B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Verbundpflasterung oder Kiesaufschüttung) auszubilden, wobei Stellflächen sowie Zufahrten auf Privatgrundstücken grundsätzlich mit Rasengittersteinen, Rasenfugensteinen oder Kiesaufschüttungen zu erstellen sind.

g) **Lagern, Abstellen etc.**

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackteile und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote ist im Geltungsbereich unzulässig.

h) **Gebäudesockel:**

Gebäudesockel sind als Putzsockel auszuführen und farblich der Hausfassade anzupassen.

8. **Immissionsschutz:**

Bei Neu-, Um - und Erweiterungsbauvorhaben an Gebäuden angrenzend an die Schongauer - bzw. Füssenerstraße

sind Kinderzimmer und Schlafzimmer so anzuordnen, daß sie mind. ein zum Lüften geeignetes stehendes Fenster an der von der Straße abgewandten Gebäudeseite besitzen. Sonstige Wohnräume sind so anzuordnen, daß sie nach Norden, Süden oder Osten gelüftet werden können.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **18.11.1998** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am **26.01.1999** u. **14.07.1999** ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **13.07.1999** hat in der Zeit vom **15.10.1999** bis **23.11.1999** stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **02.12.1999** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom **30.12.1999** bis **31.01.2000** und vom bis öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **10.02.2000** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom **02.12.1999** als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **30.03.2000** Nr.: **610-2/30SG 40S** gemäß § 11 BauGB den Bebauungsplan genehmigt.
6. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am **03.04.2000** 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.

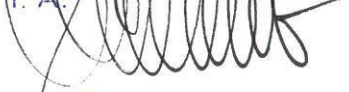
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmen ge-
rechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind
unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungs-
planes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die
Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom **30. MRZ. 2000**

Nr. **610-2/30 SG 40S Me/se**

Landratsamt Weilheim-Schongau
- Dienststelle Schongau -
I. A.



Messerschmid



Gemeinde Bernbeuren
Bernbeuren, 13.07.1999
Geändert 02.12.1999

 **ALOIS SUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
BAUGESCHÄFT
Kaufbeurer StraÙe 44, 88975 BERNBEUREN
Telefon (08860) 231 - Telefax (08860) 8255

.....
(Planfertiger)


.....
(Bürgermeister)



- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom 30. MRZ. 2000
 Nr. 610-2130 Jg. 40 S. Me/Je
 Landratsamt Weilheim-Schongau
 - Dienststelle Schongau -
 i. A.

[Signature]
 Messerschmid










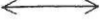


WA	
E	□
ED	23-28°
I+D u. II	35-38°
GR	160

Gemeinde Gemarkung Bernbeuren

ERLÄUTERUNGEN DER PLANZEICHEN

A: Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des einfachen Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegleitgrün
WA	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
MD	Dorfgebiet
H	landwirtschaftlich genutzte Hofstelle
A	ehemalige landwirtschaftliche Betriebsstelle (sog. „Althofstelle“)
R	Restgrundstück ohne Hofstelle (Bereich H und A)
B	sonstige freie Bauparzelle (Baulücken) oder mit Wohngebäuden oder Gewerbebauten bebaute Grundstücke. Die Wohneinheiten werden bezogen auf die Grundstücksfläche einschließlich der bebauten Flächen
2	Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden, hier zwei
	Erhöhung der Zahl der Wohneinheiten durch Bestand
	Laubbaum ist zu pflanzen
	Sträucher sind zu pflanzen
II	maximal zwei Vollgeschosse zulässig (vergleiche auch Textfestsetzung A.7(Q))
O	offene Bauweise
Gr 160	Beschränkung der Grundfläche auf max. 160 m ²
E	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Einzel- oder Doppelhäuser wahlweise zugelassen
SD	Satteldach
	Gebäude mit Hauptfirstrichtung parallel zur Längsachse des Gebäudes



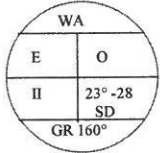
Gebäude, deren Hauptfirstrichtung um 90° verdrehbar ist. Dabei muß die Hauptfirstrichtung parallel zur Längsachse des Gebäudes verlaufen.

23°- 28° oder 33°-38°

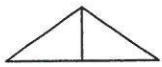
Untere und obere Grenze der Dachneigung



Maßangaben in Meter



Nutzungsschablone



Sichtdreieck

758,60 ü NN

Oberkante Fertigfußboden EG



Wohn- u. Schlafräume nur grundrißorientiert zulässig (vergleiche Immissionsschutz)

B: Hinweise



Vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzulassende Grundstücksgrenzen



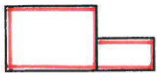
Vorgeschlagene Grundstücksteilung

I+D

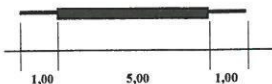
Wohngebäude mit Kniestock bis max. 1,60 m

829

Flurstücksnummern



Unverbindlicher Vorschlag für Baukörperplazierung



Querschnitt öffentlicher Verkehrsfläche