

Bebauungsplan "Im Riedle"

Gemeinde Bernbeuren

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Bernbeuren besitzt einen genehmigten Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich ist darin noch als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.
2. Der Flächennutzungsplan wird derzeit geändert. Im Änderungsverfahren wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Im Riedle" als Wohnbaufläche ausgewiesen (Teilfläche b). Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange brachte für das Baugebiet "Im Riedle" keine grundsätzlichen Bedenken.
3. Zur Vermeidung einer Verzögerung soll der Abschluß der Flächennutzungsplanänderung deshalb nicht abgewartet werden. Der Bebauungsplan wird im "Parallelverfahren" aufgestellt.
4. Das Baugebiet soll für den örtlichen Bedarf ausgewiesen werden. Die Gemeinde tritt dabei als Zwischenkäufer auf und vergibt dann die Bauparzellen an örtliche Bewerber.
5. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde die Aufstellung dieses Bebauungsplanes am 12.04.1984 beschlossen. Der Auftrag für die Planausarbeitung wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebiets

1. Das Baugebiet liegt am Nordostrand von Bernbeuren, südlich der Kreisstraße WM 3 nach Burggen. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung am Riedleweg und an der Sudetenstraße an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,42 ha. Das Gelände ist südlich der Kreisstraße ca. 35 m tief, mittel bis teilweise steil geneigt und fällt dann weiter in mäßiger Neigung nach Süden ab.
3. Der Untergrund besteht aus Lehmigen Kies bis Kies..... Material. Der Grundwasserstand liegt bei der südlichen Bauzeile ca. 4,50..... m unter der Geländeoberfläche.

4. Als erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich lediglich die Allee südseitig der WM 3 zu nennen. Sie sollte nach Westen bis zur Geltungsbereichsgrenze durch einige Neupflanzungen fortgesetzt werden.
5. Das Gelände wird bisher landwirtschaftlich genutzt.
6. Die benachbarte Bebauung ist maximal zweigeschoßig.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Die gewünschte Entwicklung zu einer dörflichen Mischstruktur wird dadurch gegenüber dem "Reinen Wohngebiet" nicht ausgeschlossen. Trotzdem werden die Bauflächen vorwiegend der Wohnnutzung dienen.

Das Baugebiet liegt bis auf die westseitige Anbindung an die bestehende Siedlung im freien Landschaftsraum. Eine sorgfältige Gestaltung des Bebauungsplanes mit entsprechenden Eingrünungsmaßnahmen ist deshalb unverzichtbar.

Im Geltungsbereich sind 11 Bauparzellen ausgewiesen. Der zul. Haustyp ist unter Berücksichtigung der Geländeneigung und der Ortsrandlage abwechselnd mit I+U (Hanghaus) und I+D (Kniestockhaus) gewählt. Durch häufigen Wechsel der Firstrichtung und Gebäudestellung soll die Struktur belebt werden, um eine bessere Anpassung an den dörflichen Ortskern zu erreichen. Eine schematische Aufreihung typischer Neubaugebiete der Vergangenheit soll vermieden werden. Auch durch den Ausbau und durch die Gestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit bepflanzten Grünstreifen anstelle von Hochbordsteinen soll die dörfliche Siedlungsstruktur betont werden. Das Erscheinungsbild des Straßenraums wird dadurch freundlicher und trägt zur Steigerung des Wohnwerts der Siedlung entscheidend bei.

Dazu soll auch die leicht geschungene Straßenführung und eine zentrale Platzgestaltung im Kern der Siedlung beitragen. Der erforderliche Kinderspielplatz ist in diese Platzgestaltung zu integrieren. Seine Größenbemessung sollte auch den Fehlbedarf der bestehenden Siedlung berücksichtigen.

Die Fortsetzung des Riedlewegs ist mit beiseitig bepflanztem Grünstreifen geplant. Der Weg trennt das Baugebiet von den angrenzenden feuchten Wiesen und sollte durch eine optische Gestaltung verbessert werden. Wegen der Randlage kommt dieser Wegbegrünung eine erhöhte ortsplanerische Bedeutung bei.

Die teilweise steile Böschung zur Kreisstraße WM 3 sollte nordöstlich des geplanten Neubaus aus städtebaulichen Gründen und mit Rücksicht auf das Orts- und Landschaftsbild nicht mehr bebaut werden. Zur Absicherung dieser Planungsabsicht ist diese Teilfläche als "landwirtschaftliche Fläche" ausgewiesen worden.

Um einen harten Übergang der Randzeilen zur freien Landschaft hin möglichst zu vermeiden wurden hierfür besondere Auflagen für die Fassadengestaltung (Holzverkleidung) festgesetzt.

Damit die unterschiedlichen Ansprüche der Bauwerber möglichst berücksichtigt werden können, sind verschiedene Haustypen sowie variable Grundstücksgrößen eingeplant. Teilungsmöglichkeiten für städtisch wirkende Doppelhausbebauungen werden nicht gestattet.

Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenze genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Eine monotone "Einheitsbebauung" soll möglichst vermieden werden. Die Text einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist normalerweise innerhalb den Baugrenzen vorgesehen. In Einzelfällen werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten durch separate Flächen extra festgesetzt.

Die Anbindung Sudetenweg an die WM 3 ist wegen spitzwinkliger unübersichtlicher Lage nicht als Ausfahrt sondern nur als Einfahrt (Einbahnregelung) zugelassen.

Flächenverteilung:	Nettowohnbauland	ca. 0,93 ha	(66%)
	Verkehrs- u. Grünfl.	ca. 0,29 ha	(20%)
	landw. Fläche	ca. 0,20 ha	(14%)
	Geltungsbereich	ca. 1,42 ha	(100%)

=====

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
3. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über Einzelkläranlagen in den Untergrund geleitet. Die Versickerungsfähigkeit ist im Einzelfall vor Erteilung der Baugenehmigung nachzuweisen.
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

E) Erschließungskosten:

Die Kosten für den Anschluß an die Wasserversorgung sind von den Bauherrn auf der Grundlage der Satzung zu tragen.

Der finanzielle Aufwand für die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebiets und die Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Bauparzellen umgelegt.

Für den Straßenausbau und die Grüngestaltung werden überschlägig die Gesamtkosten (ohne Grunderwerbskosten) auf^{215 000,-} geschätzt. Nach Abzug des 10%igen Pflichtanteils der Gemeinde verbleiben an beitragspflichtigen Erschließungskosten pro m² Nettobauplatzfläche

ca.^{20,-}..... DM (nur Herstellungsaufwand)
ca.^{25,-}..... DM (einschließlich Grunderwerb)

Bernbeuren, ^{18.2.85}.....
Gemeinde Bernbeuren


.....
Bürgermeister

Aufgestellt:

Weilheim i.OB, 01.08.1984
Kreisplanungsstelle



Hirschvogel
TA

berichtigt: 4.2.85 fl.