

Präambel:

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

A) Festsetzungen

1. **Grenze des Geltungsbereiches** **räumlichen**
2. **Art der Nutzung**
 - 2.1 Dorfgebiet Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
3. **Höchstzulässige Wohnheiten** **Zahl der**
- 3.1 Bis 600 m² Grundstücksfläche (= Baugrundstück) sind zwei Wohnheiten (2 WE) in Wohngebäuden zulässig.
- 3.2 Über 600 m² Grundstücksfläche gilt folgender Verteilerschlüssel:

Anzahl der höchstzulässigen Wohnheiten (WE)	Grundstücksfläche (m ²)
3 WE	601 bis 1000 m ²
4 WE	1001 bis 1500 m ²
5 WE	1501 bis 2100 m ²
6 WE	2101 bis 2800 m ²
über 2800 m ² 1 zusätzliche WE	je vollendete 1000 m ²

3.3 Maßgeblich für die Ermittlung der höchstzulässigen Zahl der Wohnheiten ist die Größe des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.

3.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 6 festgesetzt.

4. **Bauweise, Baulinie**
 4.1 Es wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Dabei gilt ein Doppelhaus als ein Gebäude.
 4.2 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 Ein Zurückspringen der mit Baulinie festgesetzten Gebäude darf bis max. 1,00 m ins Grundstück ist im Einzelfall zulässig.

5. **Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken**
 Für Baugrundstücke (ausgenommen Bestand) wird eine Mindestgrundstückgröße von 500 m² festgesetzt

6. **Gestalterische Festsetzungen**
 6.1 Baukörpergrundform
 Die Traufseite des Gebäudes muß mind. 1/5 länger als ihre Giebelseite sein.

6.2 Fassadengestaltung
 Fassaden sind als Putz- und/oder Holzfassade zu gestalten

6.3 Dachform und -neigung

6.3.1 Es sind nur Satteldächer zulässig. Bei eingeschossigen, untergeordneten Neubauten an Hauptgebäuden sind auch Putzdächer zulässig.

6.3.2 Es sind nur Dachneigungen von 20 – 28° und 35 – 38° zulässig.

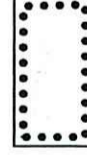
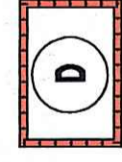
6.4 Dachflächen / Dachgauben
 Alle Dachflächen sind mit Dachziegeln oder Dachsteinen in natürlichen Farbtönen einzudecken. Dachbegrünungen sind zulässig.
 Dachgauben sind nur für Gebäude ab 35° Dachneigung zulässig. Es sind nur Einzelgauben mit einer max. Außenbreite von 1,80 m gestattet. Der Abstand von Einzelgauben untereinander muß mind. 1,50 m betragen.

6.5 Einfriedungen
 Die Höhe der Einfriedungen wird straßenseitig auf max. 1,10 m beschränkt.

Hinweis: Im Bereich von Einmündungen ist auf eine ausreichende Sichtfreiheit zur kreuzenden Verkehrsfläche zu achten. Nach den Richtlinien für Anlagen für Straßen, Teil Knotenpunkte, RAS-K 1 beträgt die max. Höhe bei Knotenpunkten 0,80 m.

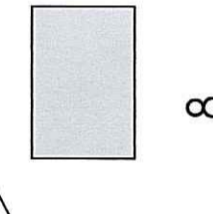
6.6 Garagen und Nebengebäude
 Garagen und Nebengebäude müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 4,5 m einhalten. Die Abstände gem. § 2 Garagenverordnung (GarV) sind immer einzuhalten.

7. **Abstandsflächen**
 Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Art. 6 und 7.



GO

B) Hinweise



8

1. bestehende Flurstücksgrenzen
3. bestehendes Wohngebäude
4. Flurstücksnummer
5. Bodenkennler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DStHG und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Dazu sind sowohl der Besitzer und Eigentümer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten am Grundstück verpflichtet.

6. Das anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich, auf dem eigenen Grundstück versickert werden. Ist dies nicht oder nur langsam möglich, soll die Ableitung in den Ortskanal nur über die Vorsichtung von Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen und Carportbecken sowie Rigolen) erfolgen. Bei Baummaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen.
 Die Anforderungen an das erlaubte schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und den dazugehörigen technischen Regeln zu entnehmen. Für das erlaubte Versickern in ein oberflächennahes Gewässer gelten die oberflächennahen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer.

Entlang der WM 2 müssen Schlaf- und Kinderzimmer mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster mit einem Mindestabstand von 10 m zur Fahrbahnmittlinie besitzen.

Entlang der WM 3 Nord (bis zur Einmündung der WM 2) müssen Wohnräume bis zu einem Abstand von 12 m, Schlaf- und Kinderzimmer bis zu einem Abstand von 22 m zur Fahrbahnmittlinie - mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäuseite besitzen, - durch einen vorgelegten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. (von der straßenabgewandten Seite belüftbar) belüftet werden können, oder - eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung aufweisen."

Entlang der WM 3 Süd (ab der Einmündung der WM 2) müssen Wohnräume bis zu einem Abstand von 13 m, Schlaf- und Kinderzimmer bis zu einem Abstand von 25 m zur Fahrbahnmittlinie - mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäuseite besitzen, - durch einen vorgelegten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. (von der straßenabgewandten Seite belüftbar) belüftet werden können, oder - eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung aufweisen."

Entlang der WM 19 müssen Schlaf- und Kinderzimmer mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster mit einem Mindestabstand von 6 m zur Fahrbahnmittlinie besitzen.

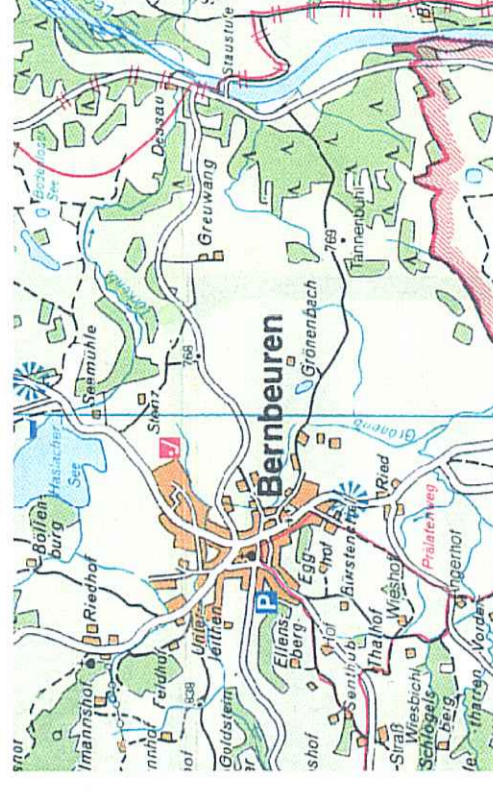
Entlang der WM 20 müssen Schlaf- und Kinderzimmer mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster mit einem Mindestabstand von 6 m zur Fahrbahnmittlinie besitzen."

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ortskern I wird in den Bebauungsplan Ortskern II integriert. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes Ortskern II wird der Bebauungsplan Ortskern I ungültig.

BS/053

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN ORTSKERN II

GEMEINDE BERNBEUREN
 LANDKREIS WEILHEIM – SCHONGAU



Erneuerung 11.01.2007

Textteil

PLANFERTIGER:

PLANUNGSTELLE
 LANDRATSKAMMER WEILHEIM
 PUTZSTR. 8 82482 WEILHEIM
 TEL.: 0931/981-378 FAX: 0931/981-298
 E-MAIL: b.bardenheuer@lra-wm.de

Dipl.-Ing. Brigitte Bardenheuer