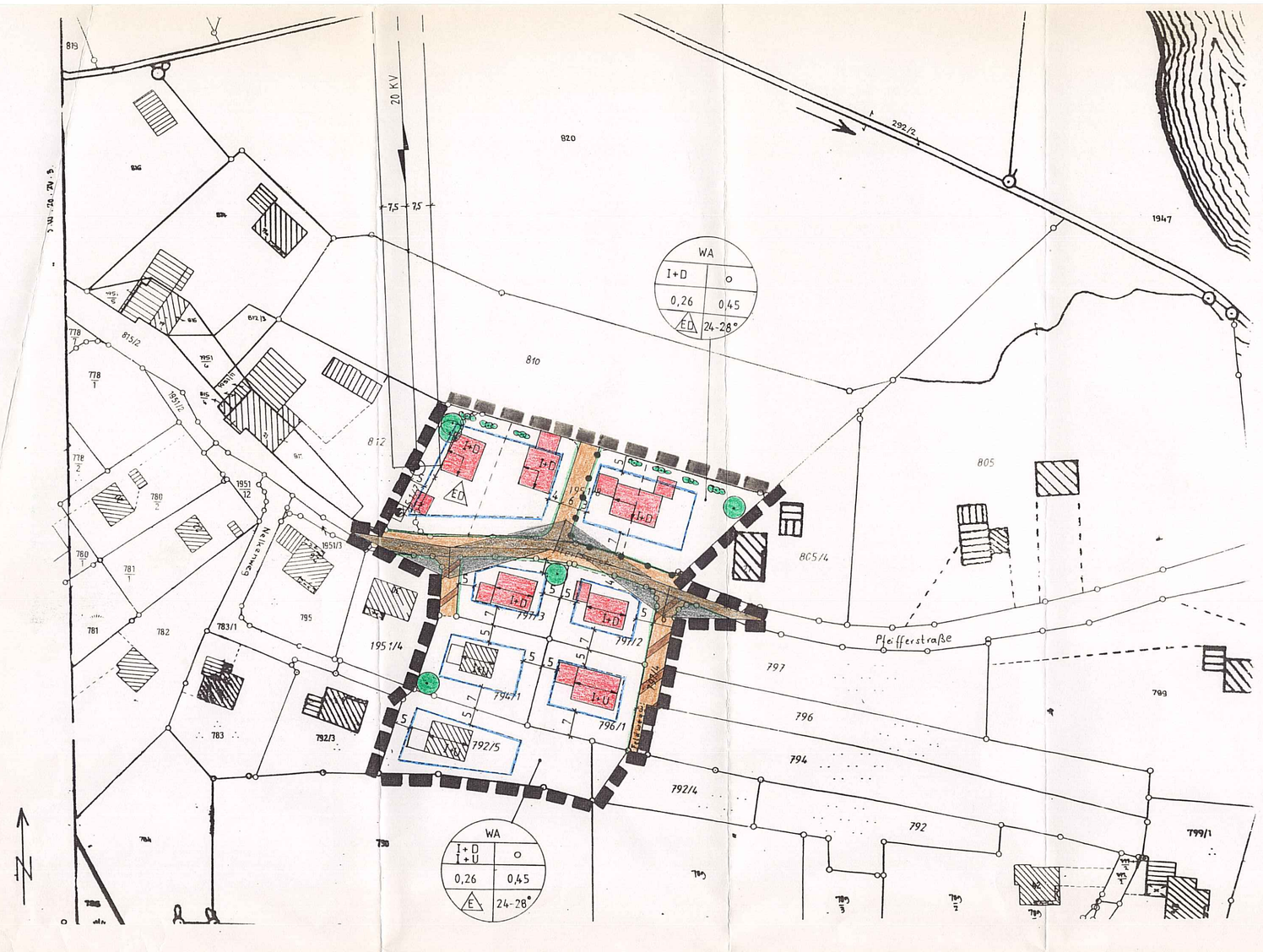

1. ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHEN

1.1. **Festsetzungen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des qualivizierten Bebauungsplanes
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- Verkehrsberuhigter Bereich
- Private Grünfläche, Ortseingrünung
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO
- Sträucher sind zu pflanzen
- Laubbaum ist zu pflanzen
- 0,25 — Grundflächenzahl, höchstzulässig
- 0,40 — Geschoßflächenzahl, höchstzulässig
- I+U — zulässig ist ein Erdgeschoß und ein Untergeschoß. Das Untergeschoß darf ein Vollgeschoß sein.
- I+D — zulässig ist ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß. Das Dachgeschoß darf ein Vollgeschoß sein.
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Wahlweise Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig
- SD — Satteldach
- Hauptfirstrichtung
- Gebäude, deren Hauptfirstrichtung um 90° verdrehbar ist. Dabei muß die Hauptfirstrichtung parallel zur Längsachse des Gebäudes verlaufen.
- 24°-28° — Dachneigung, untere und obere Grenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen
- 5 — Maßangaben in Meter
- Trafostation
- 20 KV-Leitung

1.2. **Hinweise**

- Vorhandene Haupt-und Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Aufzulassende Grundstücksgrenzen
- Vorgeschlagene Grundstücksteilung
- 810 — Flurstücksnummern
- 0,75 — 4,50 — 0,75 — Straßenbegleitgrün (Straßenprofil)
- Unverbindlicher Vorschlag für Baukörpersituierung
- Sichtdreiecke

2. FESTSETZUNGEN DURCH DEN TEXT

2.1. **Art und Nutzung:**
Als allgemeines Wohngebiet (WA), gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO.

2.2. **Maß der Nutzung:**
Je Grundstücksparzelle ist nur eine einzeilige Bebauung möglich.
Die Grundflächen (Gr) der Bebauung sind beschränkt auf:
max 160 m2 Gr je Einzelhaus,
max 200 m2 Gr je Doppelhaus,
max 60 m2 Gr für Garagen und Nebengebäude,

2.3. **Stellung und Größe der baulichen Anlagen**
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. Pro Doppelhaus ist nur ein Wiederkehr zugelassen.
Die gesetzlichen Abstandflächen gemäß BayBO sind einzuhalten.
Doppelhäuser sind gestalterisch abzusetzten.

2.4. **Größe der Baugrundstücke:**
Die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung beträgt 600 m2.
Für Doppelhäuser 400 m2 je Doppelhaushälfte.

2.5. **Dachform (Hauptgebäude):**
Dächer sind mit roten Tonziegeln oder roten Betondachsteinen zu decken. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 m2 Glasfläche beschränkt und höchstens auf jeder Seite zweimal je Einzelhaus bzw je Doppelhaushälfte zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Die Dachneigung wird im Bereich von 24°-28° zugelassen.

2.6. **Höhenlage baulicher Anlagen:**
Die Höhenlage der Gebäude wird in der Straßenplanung bestimmt. Die Erdgeschoßrohbauenhöhe ist im nördlichen Teil max. 0,50m über der Pfeifferstraße anzuordnen. Im Bereich südlich der Pfeifferstraße (Hanglage) darf bei Haustypen I+D die sichtbare Sockelhöhe talseitig max 0,80m (bis FOK-EG) und bei I+U-Gebäuden die UG-FOK Höhe max. 0,20m über talseitigen Geländeausschnitt liegen. Die Höhenlage ist in Verbindung mit der Gemeinde bei der Aussteckung festzulegen.
Endgültige Aufschüttungen, Vermessungen, sowie Grenzsteinsetzungen sind erst bei vollständiger Bebauung des Baugebietes möglich. Sich dadurch ergebende Beeinträchtigungen können nicht gegenüber der Gemeinde geltend gemacht werden. Durch die abschließende Vermessung können sich noch geringfügige Veränderungen der Grundstücksgrößen ergeben. Die Höhenfestsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes und einzuhalten, sofern in der Baugenehmigung, bzw. bei der Aussteckung keine andere Festlegung getroffen wird.

2.7. **Nebengebäude und Garagen:**
Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Garagendächer müssen in Ihrer Eindeckung dem Hauptgebäude entsprechen. Die Dachneigung und die Dachüberstände sind proportional dem Hauptgebäude anzupassen. 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.
Doppelgaragen an gemeinsamen Grenzen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und mindestens um 0,50m und max. 3,00m versetzt anzuordnen, um eine durchlaufende Traufe zu vermeiden.

2.8. **Fassaden:**
Bei der Außengestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder erdfarbenem 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. Farblich abgesetzte Sockel an Gebäuden sind nur in dezenten Farben erlaubt

2.9. **Kniestöcke:**
Kniestöcke sind beim Haustyp I+D bis zu einer Höhe von 1,60m bei einem Haustyp U+I ist eine max. Kniestockhöhe von 40cm, gemessen an der Außenwand zwischen Oberkante Rohdecke und Unterkante Sparren zulässig.

2.10. **Einfriedungen:**
Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 0,90m hohe Holzzäune ohne Betonsockel (jedoch keine Jägerzäune) zugelassen. Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig. Die Höhe der Sichtschutzpflanzen darf 2,0m nicht überschreiten.

2.11. **Unbebaute Grundstücksflächen:**
Nicht bebaute und nicht als Verkehrsflächen genutzte Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m2 Grundstücksfläche mind 1 heimischer standorttypischer Laubbaum zu pflanzen.

Arten Laubbäume

Acer pseudoplantanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Purnus avium	Vogelkirsche
Purnus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia coradata	Winter-Linde

Zusätzlich ist je 50m2 Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Entlang der Grundstücksgrenze können frei wachsende Hecken gepflanzt werden. Der Ortsrand soll mit einer aufgelockerten Buschhecke, durchsetzt mit Laubbäumen eingegrünt werden.

Arten für Strauchbepflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier Lamarckii	Felsenbirne
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus	Weißdorn
Euhymus europaeus	Pfaffenhütchen
Kokwitzia amabilis	Kolkwitzie
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylostreum	R.Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Purnus spinosa	Schlehe
Ribes alpium	Alpen-Johannisbeere
"Schmidt"	5-7 Triebe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa pimpinellif.	Bibernellrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantane	Woll.Schneeball

Zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes hat die Pflanzung von
- fremdländischen Nadelgehölzen (Edern, Thujen, Zypressen)
- blauen Formen von Fichten und Tannen
- Hänge-Formen 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 20% betragen. Nadelgehölze sind nur in den rückliegenden Gartenbereichen oder Ortsrandpflanzungen zulässig. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

2.12. **Bodenversiegelung**
Eine Bodenversiegelung der unbebauten Grundstückteile ist zu vermeiden. Garagenzufahrten und Vorplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B Rasenpflaster, Kies, Splitt) zu befestigen. Teer, Asphalt und Betongroßflächen sind als Freiflächenbefestigung auf den Bauparzellen unzulässig.

2.13. **Abwasserbeseitigung**
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuführen. Sollte dies bis zur Bezugsfertigkeit nicht möglich sein, sind die Abwässer in einer 3- Kammer- Ausfaulgrube nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwasser sind über Versitzgruben bzw. Verrieselungsanlagen in den Untergrund einzuleiten.

2.14. **Wasserversorgung**
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen Anschluß und Ausführung nach Anordnung der zuständigen Fachbehörden.

2.15. **Leitungen**
Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln. Im Bereich der 20KV-Leitung sind unter Berücksichtigung von Durchhang und Ausschwingungen der Leiterseile die erforderlichen Brandschutzabstände einzuhalten. Die Bauvorhaben sind in der Entwurfsphase mit dem LEW abzustimmen.

2.16. **Sichtdreiecke**
Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichdreiecke 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 Annäherungssichtbereich, 10 m vom Fahrbahnrand gemessen, sind einzelne hochstämmige Baume zulässig.

2.17. **Lagen, Abstellen etc.**
Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrakplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen über 2 m3 und Wohnwagen ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

2.18. **Aufschüttungen und Abgrabungen**
Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer, Sockel und ohne künstliche Böschung anschließen. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind nicht zulässig.

Hinweise

a) Es ist ein Straßenprojekt auszuarbeiten aus welchem die Höhenlage der neuen Fahrbahn ersichtlich ist. Höhenbezugspunkte sind anzugeben. Das Schnurgerüst ist mit der Gemeinde und dem Bauamt festzulegen.

b) Das neue Baugebiet ist vorranig kanaltechnisch zu erschließen.

c) Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Grundstücksflächen, auf denen keine wassergefährdeten Stoffe oder Flüssigkeiten umgeschlagen und keine Kraftfahrzeuge repariert, gewartet oder gepflegt werden, sollte nicht gesammelt und in Kanäle eingeleitet werden, sondern über Sickeranlagen dem Grundwasser zugeführt werden. Niederschlagswasser von Straßen und Wegen sollte, wenn möglich unter Verzicht auf Entwässerungsgräben, ungebündelt über die Fahrbahnränder abfließen.

d) Der Teilberich nördlich der Pfeifferstraße ist sehr naß, deshalb sind hier wasserdichte Kellerwannen notwendig.

3. PRÄAMBEL

3.1. Satzungsbeschluß:

3.1.1. Die Gemeinde Bernbeuren erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeornung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und des Wohnbauerleichterungsgesetze diesen Bebauungsplan als Satzung.

4. VERFAHRENSVERMERKE:

4.1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 14.12.94 die Aufstellung desBebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.01.95 ortsüblich bekanntgemacht.

4.2. Auf die Bürgerbeteiligung ist nach § 2 Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz verzichtet worden.

4.3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 29.08.95 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 22.09.95 bis 27.10.95 öffentlich ausgelegt.

4.4 Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 30.01.96 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 29.08.95 als Satzung beschlossen.

4.5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.03.96 Nr.: 610-2/22.Sg.405 gemäß § 11BauGB den vorliegenden Bebauungsplan genehmigt.

4.6. Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

4.7. 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 vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Bebauungsplan

„Pfeifferstraße I“

☒ Aufstellung
☐ Änderung
☐ Ergänzung
☐ Aufhebung

genehmigt mit Schreiben vom 22.03.96
Nr. 610-2/22.Sg.405
Landratsamt Weilheim-Schongau
- Dienststelle Schongau -
I. A.
Heinrich

Bernbeuren

M 1:1000

Bernbeuren, den 12.02.96

(Bürgermeister Siegel)
(Schmid)

gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Bernbeuren

Bernbeuren, den 14.12.1994
Dipl. Ing. (FH) Alois Suiter
i. A..

geändert: 20.04.1995
geändert: 29.08.1995

ALOIS SUITER
Dipl.Ing.(FH)
BÜROBESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 12 · 86956 SCHONGAU-BERNBEUREN
Telefon (08860) 218 · Telefax (08860) 8255