

GEMEINDE BERNBEUREN
Landkreis Weilheim-Schongau

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 Wohnbauleichterungsgesetzes, folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan für das Gebiet "Echerschwang", der aufgegliedert ist in einen

Qualifizierten Bebauungsplanteil (Q) und einen
Einfachen Bebauungsplanteil (E)

"ECHERSCHWANG"

SATZUNG

C. Festsetzungen durch den Text:

I. Qualifizierter Bebauungsplanteil (Q)

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. vom 06.10.1995.
2. Art und Nutzung:
Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt:
südlich und westlich der Kreisstraße WM3 als: Dorfgebiet (MD) lt. § 5 BauNVO und westlich der Erschließungsstraße allgemeines Wohngebiet (WA) lt. § 4 BauNVO.
3. Maß der Nutzung:
Je Grundstücksparzelle ist, mit Ausnahme der möglichen Doppelhausbebauung, nur eine einzeilige Bebauung möglich. Die Grundflächen der Bebauung sind beschränkt auf:
max. 160 m² Gr je Einzelhaus,
max. 220 m² Gr je Doppelhaus,d.h. je 110 m² je Doppelhaushälfte,
max. 60 m² Gr für Garagen,
max. 80 m² Gr für Garagen mit Nebengebäuden,
max. 80 m² Gr für genehmigungsfreie bauliche Anlagen für Garagen und Nebengebäude.
max. 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte
4. 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. Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wiederkehrbaukörper pro Doppelhaus zugelassen, und der dann nur mittig. 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.

Werden entlang des Nordrandes der Kreisstraße WM 3 im qualifizierten Teil des Bebauungsplanes Doppelhäuser errichtet, so muß die Firstrichtung parallel zur Erschließungsstraße verlaufen.

5. Größe der Baugrundstücke:

Die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung beträgt 700 m².
Für Doppelhäuser 450 m² je Doppelhaushälfte.

6. 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 zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80cm vorzusehen. Kasten- gesimse sind unzulässig. Die Dachneigung wird im Bereich von 24°-28° zugelassen.

7. Höhenlage baulicher Anlagen:

Beim Haustyp I+D sind talseitige Kellersockelhöhen von max. 80cm zugelassen. Beim Haustyp I+U ist talseitig die max. Wandhöhe auf 6,50m beschränkt und nur 30cm Sockelhöhe zugelassen. Terrassenartige Erdanschüttungen sind zu vermeiden. Vor Baubeginn ist ein Schnurgerüst zu erstellen das von der Gemeinde abgenommen wird. Dabei wird die Höhenlage festgelegt.

8. Nebengebäude und Garagen:

Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht in den ausgewiesenen Ortsrandeingrünungsstreifen. Sie sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen. 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 aneinandergebaute 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. Farblich abgesetzte Sockel an Gebäuden sind nur in dezenten Farben erlaubt

10. Kniestöcke:

Kniestöcke sind beim Haustyp I+D bis zu einer Höhe von 1,60m zugelassen. Beim Haustyp U+I und II sind über dem zweiten Vollgeschoß max.40 cm (Doppelpfette) zugelassen.

11. Einfriedungen:

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 0,90m hohe Holzzäune ohne Betonsockel (jedoch keine Jägerzäune) 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. Die Höhe der Sichtschutzpflanzen darf 2,0m nicht überschreiten.

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 250 m² Grundstücksfläche mind. 1 heimischer standorttypischer Laubbaum zu pflanzen.

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 Annäherungssichtbereich, 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 und Wohnwagen ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

19. Aufschüttungen und Abgrabungen:

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst 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 festzulegen.
- b) Das neue Baugebiet ist vorrangig kanaltechnisch zu erschließen.
- c) 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.
- d) Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,76 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

II. Einfacher Bebauungsplanteil (E)1: Umgrenzung:

Die Grenzen der bebauten Bereiche für das Gebiet "Echerschwang" ergeben sich aus dem beigelegten Lageplan im Maßstab 1:1000. (Bebauungsplan)

Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung

2. Art und Maß der Nutzung:

Der Geltungsbereich wird als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen gem. BauNVO § 5.

Die Zahl der Vollgeschoße wird auf 2 beschränkt.

Pro bestehendem Wohngebäude werden 2 und pro landwirtschaftlichen Hauptgebäude (einschließlich des Betriebsteiles) werden 3 Wohneinheiten zugelassen. Neubauten auf bestehenden Freiflächen dürfen 2 Wohneinheiten enthalten. Der Einbau von Wohnungen in landwirtschaftlichen Nebengebäude (z.B. Garagen, Remisen und der gleichen) ist nicht zulässig.

Arten 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. Der Ortsrand soll mit einer aufgelockerten Buschhecke, durchsetzt mit Laubbäumen eingegrünt werden.

Arten für Strauchbepflanzungen

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornellkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
	"Schmidt" 5-7 Triebe
Rosa canina	Hundsrose
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 (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 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.

- b) Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen, insbesondere der betroffenen Randparzellen für die Ortsrandeingrünung ist vom Bauherrn im Bauantrag darzustellen und einzu-reichen. Der Maßstab muß mind. 1:200 betragen.
- c) Bestehende Bäume und Sträucher 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. Rasenpflaster, Kies, Splitt) zu befestigen. Teer, Asphalt und Betongroßflächen als Freiflächenbefestigung auf den Bauparzellen sind zu vermeiden.

14. **Abwasserbeseitigung**

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuleiten. Bis zum Anschluß an die gemeindliche Kanalisation sind die anfallenden häuslichen Abwässer in einer 3-Kammer-Ausfallgrube nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen und über Versitzgruben bzw. Verrieselungsanlagen in den Untergrund einzuleiten.

15. **Wasserversorgung:**

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

16. **Leitungen:**

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

3. **Größe der baulichen Anlage:**

Die Traufseite des Gebäudes muß 1/5 länger als die Giebelseite sein.

4. **Dachform:**

Es sind Satteldächer mit der Dachneigung 23° - 27° und 34° - 45° zugelassen, dabei sind allseitige Dachüberstände von mind. 80cm vorzusehen

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 16.06.93 . . . die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 10.03.95 . . . ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.95 . . . hat in der Zeit vom 20.03.95 . . . bis . . . 21.04.95 . . . stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom . . . 28.02.95 . . . wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom 20.11.95 . . . bis 22.12.95 öffentlich aus-
gelegt.
4. Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Gemeinderates vom . . . 23.05.96. . . den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom . . . 06.10.95 . . . als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.07.1996
Az: 610-2/17 S40S gemäß § 11 BauGB genehmigt.

Der genehmigte Bebauungsplan wurde am 26.07.1996 gemäß § 12 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.

Gemeinde Bernbeuren
Bernbeuren, 06.10.1995

 **ALDOIS SUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
BAUGESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 14a · 86975 BERNBEUREN
Telefon (08860) 231 · Telefax (08860) 32 55
.....
(Planfertiger)


.....
(Bürgermeister)