

Änderung

Bebauungsplan

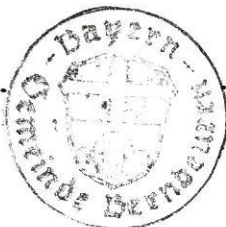
"Riedleweg Süd"

Bernbeuren

M 1:1000

GÜLTIGE FASSUNG

Bernbeuren, den 17. APR. 1997



(Bürgermeister, Siegel)

Gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Bernbeuren

Bernbeuren, den 02.11.1992
Dipl.-Ing. (FH) Alois Suiter
1.A.

geändert am 26.05.1993
01.03.1993
15.03.1997

 **ALOIS SUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
BAUGESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 11a · 89735 BERNBEUREN
Telefon (08300) 231 · Telefax (08300) 0255











ARCSUTTER
 ARCHITECTEN
 GMBH
 GESCHAFT
 Kaufhauser Str. 10
 10557 BERLIN
 Telefon (030) 231 11 231, Telefax (030) 231 82 35






WA	O
DH	I+D
SD	GR 200

1. ERLÄUTERUNGEN DER PLANZEICHEN

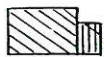
1.1 Festsetzungen:

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
-  Baugrenze
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenverkehrsfläche
-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- Verkehrsberuhigter Bereich
-  Private Grünfläche, Ortsrandeingrünung

- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
-  Laubbaum ist zu pflanzen
-  Wasserflächen

- I Maximal 1 Vollgeschoss unterhalb des Dachraumes
- II Maximal 2 Vollgeschosse
- D Der Dachraum kann bis höchstens 1 Vollgeschoss ausgebaut werden
- DH Doppelhaus
- O Offene Bauweise
-  Nur Einzelhäuser zulässig
- SD Satteldach
-  Hauptfirstrichtung
-  Gebäude, deren Hauptfirstrichtung um 90° verdrehbar ist. Dabei muß die Hauptfirstrichtung parallel zur Längsachse des Gebäudes verlaufen.
- 23-28° Dachneigung, untere und obere Grenze
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und Bauweisen
-  Flächen ohne Einfriedung
- + 5 + Maßangaben in Meter

1.2. Hinweise



Vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzulassende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

360

Flurstücksnummern

F

Fußweg



Straßenbegleitgrün



Unverbindlicher Vorschlag für Baukörpersituierung

2. FESTSETZUNGEN DURCH DEN TEXT

2.1. Art der Nutzung:

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Gewerbebetriebe, gemäß § 4 Abs. 3 BauNOV nach Einzelfallentscheidung zugelassen.

2.2. Maß der Nutzung:

Je Grundstücksparzelle ist nur eine einzeilige Bebauung möglich. Die Grundflächen 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,
- max 40 m² GR für Garagen und Nebengebäude je DDH

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.

2.4. Größe der Baugrundstücke:

Die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung beträgt 600 qm. Für Doppelhäuser 240 m² je Doppelhaushälfte.

2.5. Dachform (Hauptgebäude):

Dächer sind mit roten Tonziegeln oder roten Betondachsteinen zu decken. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 1,0 qm Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 80cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Die Dachneigung wird zugelassen von 23°-28°.

2.6. Höhenlage baulicher Anlagen:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist max. 0,30m über der natürlichen Geländeoberfläche anzuordnen. Die Höhenlage der Gebäude ist in Verbindung mit der Kreisverwaltungsbehörde und der Gemeinde unter Beachtung der vorhandenen Straßenhöhen 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 und das Nivellement der Fa. Suiter, 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 und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechen. Die Dachüberstände sollen proportional zum Hauptgebäude reduziert werden. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Vor den Garagen ist ein mind. 6 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf. Garagen an gemeinsamen Grenzen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und mindestens um 0,50m versetzt anzuordnen, um eine Durchlaufende Traufe zu vermeiden.

2.8. Fassaden:

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) ohne auffällige Strukturen zulässig. Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

2.9. Kniestöcke:

Kniestöcke sind beim Haustyp I+D bis zu einer Höhe von 1,60 m , bei einem Haustyp II 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 0,90 m hohe Holzlattenzäune mit senkrechten Latten ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen festgesetzt. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind Zäune aus verzinktem Maschendraht, an Rundeisensäulen errichtet, zulässig. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen.

Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig. Die Höhe der Sichtschutzpflanzen darf 2,0 m nicht über -schreiten.

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 300 qm Grundstücksfläche mind. 1 heimischer standorttypischer Laubb Baum zu pflanzen.

<u>Arten Laubbäume</u>		<u>Stammumf./Pflanzgr</u>
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	18-20, HST, 3xv. m. B.
Carpinus betulus	Hainbuche	16-20, Sol. STB, 4xv. m. B.
Pernus avium	Vogelkirsche	18-20, HST, 3xv. m. B.
Pernus padus	Traubenkirsche	18-20, HST, 3xv. m. B.
Quercus robur	Stiel-Eiche	18-20, HST, 3xv. m. B.
Tilia cordata	Winter-Linde	18-20, HST, 3xv. m. B.

Zusätzlich ist je 50 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen. Entlang der Grundstücksgrenze können frei wachsende Hecken gepflanzt werden. Die Ortsrandeingrünung soll mit einer aufgelockerten Buschhecke, durchsetzt mit Laubbäumen erfolgen.

<u>Arten für Strauchbepflanzungen</u>		<u>Pflanzgrößen</u>	
Acer campestre	Feldahorn	100-125	2xv. o. B.
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	60-100	2xv. o. B.
Buxus sempervirens	Buchsbaum	30- 40	3xv. m. B.
Cornus mas	Kornelkirsche	60-100	2xv. o. B.
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	60-100	2xv. o. B.
Corylus avellana	Haselnuß	60-100	2xv. o. B.
Crataegus monogyna	Weißdorn	60-100	2xv. o. B.
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	60-100	2xv. o. B.
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie	60-100	2xv. o. B.
Ligustrum vulgare	Liguster	60-100	2xv. o. B.
Lonicera xylostreum	R.Heckckenkirsche	60-100	2xv. o. B.
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin	60-100	2xv. o. B.
Prunus spinosa	Schlehe	60-100	2xv. o. B.
Ribes alpinum	Alpen-Johnnisb.	60-100	2xv. o. B.
"Schmidt"	5-7 Triebe		
Rosa canina	Hundsrose	60-100	2xv. o. B.
Rosa pimpinellif.	Bibernellrose	60-100	2xv. o. B.
Salix aurita	Ohr-Weide	60-100	2xv. o. B.
Sambucus nigra	Schw. Holunder	60-100	2xv. o. B.
Syringa vulgaris	Flieder	60-100	2xv. o. B.
Viburnum opulus	Schneeball	60-100	2xv. o. B.
Viburnum lantana	Woll. Schneebali	60-100	2xv. o. B.

zur Bewahrung des Orts- und Landschaftsbildes soll die Pflanzung von

- fremdländischen Nadelgehölzen
(Zedern, Thujen, Zypressen)
- blauen Formen von Fichten und Tannen
- Hänge-Formen von Birke, Buche, Esche, Ulme, Weide
- rotlaubigen Gehölzzüchtungen

unterbleiben

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

2.12. Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung des unbebauten Grundstückteils ist zu vermeiden. Garagenzufahrten und Vorplätze sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Rasenpflaster, Kies, Splitt) zu befestigen. Teer, Asphalt und Beton-großflächen sind als Freiflächenbefestigung auf den Bauparzellen unzu-lässig. Für die PKW-Abstellflächen auf Flur-Nr.: 690/16 ist eine wasser-gebundene Decke vorgesehen.

2.13. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwasser sind in 3-Kammern-Ausfaulgruben nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwasser sind über Versitzgruben bzw. Verrieselungsanlagen in den Untergrund einzuleiten. Bei vorhandener gemeindlicher Kläranlage ist das Haus an diese an-zuschließen. Maßgebend sind die Festsetzungen der jeweiligen Fach-behörde.

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.

2.16. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80m Höhe, be-zogen auf Straßenmitte, freizuhalten. Einzelne stehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,50m Höhe) sind zulässig.

2.17. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen über 2m³ und Wohnwagen ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

2.18 Aufschüttungen

Die Keller sind dem Haustyp I+D entsprechend aufzufüllen.

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) Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,76 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.
- c) Das neue Baugebiet ist vorrangig kanaltechnisch zu erschließen.

- d) 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 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.

3. PRÄMBEL

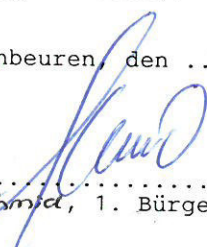
3.1. Satzungsbeschluss

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

V e r f a h r e n s v e r m e r k e :

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ..8.8.96.. die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Riedleweg - Süd" beschlossen.
Für die Bauparzelle Fl.Nr. 690/47 hat der Gemeinderat beschlossen, die Festsetzung Einzelgebäude auf Doppelhaus zu ändern.
2. Die beteiligten Anlieger wurden durch Anschreiben vom ..13.11.96.. von dieser Änderung informiert.
3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.11.96 um Stellungnahme ersucht.
4. Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom ..26.3.97.. die Änderung des Bebauungsplanes "Riedleweg - Süd" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Satzungsbeschluss wurde am ..27.03.97.. ortsüblich an den gemeindlichen Anschlagstafeln bekanntgemacht.
Die Bebauungsplan-Änderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 12 BauGB).

Bernbeuren, den ..1.4.97..


.....
Schmid, 1. Bürgermeister

Gem. § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzes beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle der Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, oder im Falle von Abwägungsmängel nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 und Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.