

Präambel:

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

A) Festsetzungen

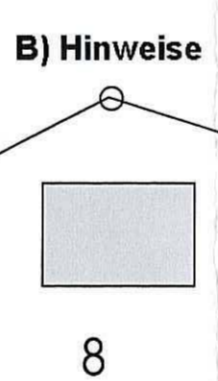
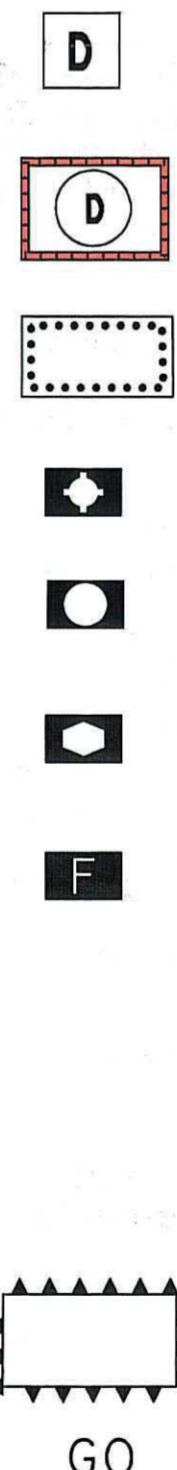
- 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 2. Art der Nutzung
- 2.1 Dorfgebiet
Der gesamte Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten
- 3.1 Bis 600 m² Grundstücksfläche (= Baugrundstück) sind zwei Wohneinheiten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

Anzahl der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten (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 Wohneinheiten ist die Größe des Baugrundstücks zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes.
Hinweis: Ein Baugrundstück ist der Teil eines Flurstücks, der innerhalb der Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.
- 3.4 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 6 festgesetzt.
Hinweis: Befinden sich in bereits bestehenden Wohngebäuden mehr Wohnungen als zulässig, so haben diese Bestandsschutz.
- 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 Zurückspülen der mit Baulinie festgesetzten Gebäudewand bis max. 1,00 m ins Grundstücksinnere ist im Einzelfall zulässig.
- 5. Mindestmaße für die Größe von Baugrundstücken
Für Baugrundstücke (ausgenommen Bestand) wird eine Mindestgrundstücksgröße 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 Anbauten 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 naturroten Farbtonen 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 von 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 1,5 m einhalten. Die Abstände gem. § 2 Garagenverordnung (GaV) sind immer einzuhalten.
- 7. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Art. 6 und 7.

- 8. Einzelanlagen dem Denkmalschutz unterliegen
- 9. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
- 10. Fläche für Gemeinbedarf
- 10.1 Kirche
- 10.2 öffentliche Verwaltung
- 10.3 Kindergarten
- 10.4 Feuerwehr
- 11. Immissionsschutz
Hinweis: Im Bereich der Kreisstraßen WM 2, WM 3 (Nord), WM 3 (Süd), WM 19 und WM 20 werden die in der 16. BImSchV für ein Dorfgebiet festgesetzten Immissionsgrenzwerte rechts und teilweise auch tagsüber überschritten. Es ist erforderlich, Maßnahmen zur Abhilfe (z. B. Grundriektorientierung) vorzusehen.
Umgrenzung der Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Grundriektorientierung



Entlang der WM 2 müssen Schlaf- und Kinderzimmer mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster mit einem Mindestabstand von 10 m zur Fahrbahnmitte 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 Fahrbahnmitte
- mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite besitzen,
- durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. (von der straßenabgewandten Seite belüftbar) belüftet werden können, oder
- eine schalldämmte 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 Fahrbahnmitte
- mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster auf der straßenabgewandten Gebäudeseite besitzen,
- durch einen vorgelagerten, vom Raum abtrennbaren Wintergarten o.ä. (von der straßenabgewandten Seite belüftbar) belüftet werden können, oder
- eine schalldämmte Belüftungseinrichtung aufweisen."

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

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

- 1. bestehende Flurstücksgrenzen
- 3. bestehendes Wohngebäude
- 4. Flurstücksnummer
- 5. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG 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 Vorschaltung von Rückhalteeinrichtungen (z.B. Zisternen und Gartenteiche sowie Rigolen) erfolgen. Bei Baumaßnahmen im Hangbereich sind Vorkehrungen gegen wild abfließendes Niederschlagswasser zu treffen.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und den dazugehörigen technischen Regeln zu entnehmen. Für das erlaubnisfreie Einleiten in ein Oberflächengewässer gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer.

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

ORTSKERN II

GEMEINDE BERNBEUREN
LANDKREIS WEILHEIM - SCHONGAU



Endfertigung 11.01.2007
Textteil
PLANFERTIGER:
PLANUNGSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTCHSTR. 3 82392 WEILHEIM
TEL.: 0881/681-378 FAX: 0881/681-296
E-MAIL: b.bardenheuer@ira-wm.de



Dipl.-Ing. Brigitte Bardenheuer

Der rechtskräftige Bebauungsplan Ortskern II wird im gekennzeichnetem Bereich "Teilaufhebung-1" außer Kraft gesetzt.

Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für die Teilaufhebung-1 des Bebauungsplanes Ortskern II, wird dieser Bereich des Bebauungsplanes ungültig.
Die Zulässigkeit für Bauvorhaben im aufgehobenem Bebauungsbereich richtet sich ab da nach dem BauGB § 34 "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile"

- (1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.
- (2) Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Abs. 1, im Übrigen ist § 31 Abs. 2 entsprechend anzuwenden.
- (3) Von Vorhaben nach Absatz 1 oder 2 dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein.
- (3a) Vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung

- 1. einem der nachfolgenden genannten Vorhaben dient:
 - a) der Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines zulässigweise errichteten Gewerbe- oder Handwerksbetriebes,
 - b) der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigweise errichteten, Wohnzwecken dienenden Gebäudes oder
 - c) der Nutzungsänderung einer zulässigweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung.
- 2. städtebaulich vertretbar ist und
- 3. auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

*Satz 1 findet keine Anwendung auf Einzelhandelsbetriebe, die die Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können.

Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss vom _____ (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- 2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom _____ bis _____ (§ 3 Abs. 1 BauGB)
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom _____ bis _____ (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 4. Öffentliche Auslegung vom _____ bis _____ (§ 3 Abs. 2 BauGB)
- 5. Satzungsbeschluss am _____ (§ 10 BauGB)

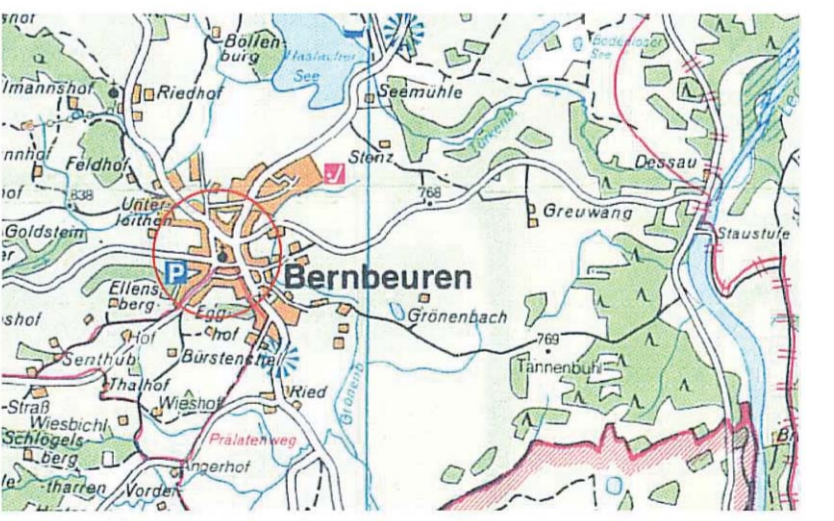
Ort, Datum 1. Bürgermeister
6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom _____ bis _____ bzw. am _____
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am _____

Ort, Datum 1. Bürgermeister

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

ORTSKERN II

GEMEINDE BERNBEUREN
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU



TEILAUFBEBUNG - 1

VOM: _____

Textteil

PLANUNG: ARCHITEKTURBÜRO HUNGERBICHLWEG 5, 86977 BURGGEN
TEL.: 08860-922613-0
E-mail: info@Ullmann-Architekt.de
MANFRED ULLMANN
86977 BURGGEN
FAX: 08860-922613-9
Info@Ullmann-Architekt.de

BURGGEN, 31.07.2018

GEZ.: ULL / dg