

B E R G Ü N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BaugB)
zum Bebauungsplan "Alpenblick" Gemeinde Bernbeuren

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Bernbeuren besitzt einen genehmigten, geänderten Flächennutzungsplan. Der Geltungsbereich dieser 2. Erweiterung des Bebauungsplanes ist darin noch nicht als Bauland ausgewiesen. In seiner Sitzung am 26. 08. 1993 beschloß der Gemeinderat von Bernbeuren die 2. Erweiterung dieses Bebauungsplanes.
2. Die Gemeinde Bernbeuren braucht dringend Bauflächen für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Die Dringlichkeit der Flächenausweisung als Wohngebiet macht die Aufstellung des Bebauungsplanes notwendig.
3. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Bernbeuren am 26. 08. 1993 die Aufstellung dieser 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Alpenblick" beschlossen. Der Auftrag zur 2. Erweiterung des Planentwurfs wurde der Firma Suiter, Bernbeuren erteilt.
Die Firma Suiter hat dem Gemeinderat verschiedene Erschließungs- und Bauungsvarianten vorgelegt. Dabei wurde das nun vorliegende Konzept ausgewählt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am Nordrand von Bernbeuren. Es liegt innerhalb der bestehenden Bebauung.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 2600 m². Das Gelände ist nach Süden hin abfallend.
3. Der untergrund besteht aus Kies Material. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 8 m unter Gelände.
4. Erhaltenwerter Bestand an Großbäumen ist nicht vorhanden.
5. Das Gelände wird bisher als landwirtschaftliches Grünland genutzt.

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Das Baugebiet soll als Einfamilienhausbebauung verwirklicht werden. Die Bebauung soll, angepaßt an den vorhandenen Ortscharakter, nach innen und außen vielfältig gegliedert erscheinen.

Grundlage der Gestaltung ist ein abwechslungsreiches Erschließungssystem. Da die Siedlung keinen Durchgangsverkehr aufzunehmen hat, ist auf einen separaten Gehsteig bei der Erschließung zu verzichten.

Dadurch kann der Straßenraum freundlich gestaltet werden, was zur Steigerung des Wohnwertes der Siedlung entscheidend beiträgt. Anstelle der Gehsteige werden Grünstreifen neben der befestigten Fahrbahn angelegt, in die auch wieder ein Straßenbaum (Laubbaum) gepflanzt werden kann. Die Straßenprofilbreite kann im vorliegenden Fall auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Flächenverluste sind geringer und auch die Ausbaurkosten werden durch die reduzierten Fahrbahnbreiten (4,0 - 6,0 m) gesenkt.

Im Geltungsbereich ist eine Bauparzelle ausgewiesen. Der zulässige Haustyp ist unter Berücksichtigung der Ortsrandlage und der vorhandenen Bebauung mit I+U gewählt worden.

Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Eine monotone "Einheitsbebauung" soll vermieden werden. Die Text einschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

Die Unterbringung von Garage und Nebengebäuden ist innerhalb der Baugrenzen und das dafür ausgewiesene Flächen vorgesehen.

Flächenverteilung:	Nettowoohnbau land:	ca. 2240 m ² (86%)
	öffentliche Verkehrs- und Grünflächen:	ca. 260 m ² (10%)
	privates Grünland:	ca. 100 m ² (4%)
	Geltungsbereich:	ca. 2600 m ²

Einwohner im Geltungsbereich:

1 Parzellen mit durchschnittlich 1,5 WE = 1,5 WE * 3 Pers. =
= ca. 4 Einwohner

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.
2. Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken.
3. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.
4. Die Abwässer werden über Einzelkläranlagen in den Untergrund geleitet.
5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.


E) Erschließungskosten

1. Die Kosten für den Anschluß an die Wasserversorgung sind von den Bauherren auf der Grundlage der Satzung zu tragen.
2. Der finanzielle Aufwand für die verkehrstechnische Erschließung des Baugbietes und der Anlage und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Bauparzelle umgelegt.
Für den Straßenbau und die Grüngestaltung werden überschlägig die Gesamtkosten (ohne Grunderwerbskosten auf 30.000,-- DM) geschätzt.
Nach Abzug des 10%igen Pflichtteils der Gemeinde verbleiben an beitragspflichtigen Erschließungskosten pro m² Nettoauplatzfläche:
ca. 12,-- DM (Nur Herstellungskosten)

Unter Berücksichtigung der Grunderwerbskosten für die öffentlichen Flächen ist mit einem Satz von ca. 27,-- DM m² Nettoauplatzfläche an Erschließungskosten zu rechnen.

Bernbeuren, den 14,03,1994

Gemeinde Bernbeuren


.....
Bürgermeister

Aufgestellt:
Bernbeuren, 14,03,1994

Firma Suiter


ALOIS SUITER
Dipl.-Ing. (FH)
B.A.V.G.E.S.C.H.Ä.F.T
Kaufbeurer Straße 14a · 86975 BERNBEUREN
Telefon (08960) 231 · Telefax (08960) 82 55