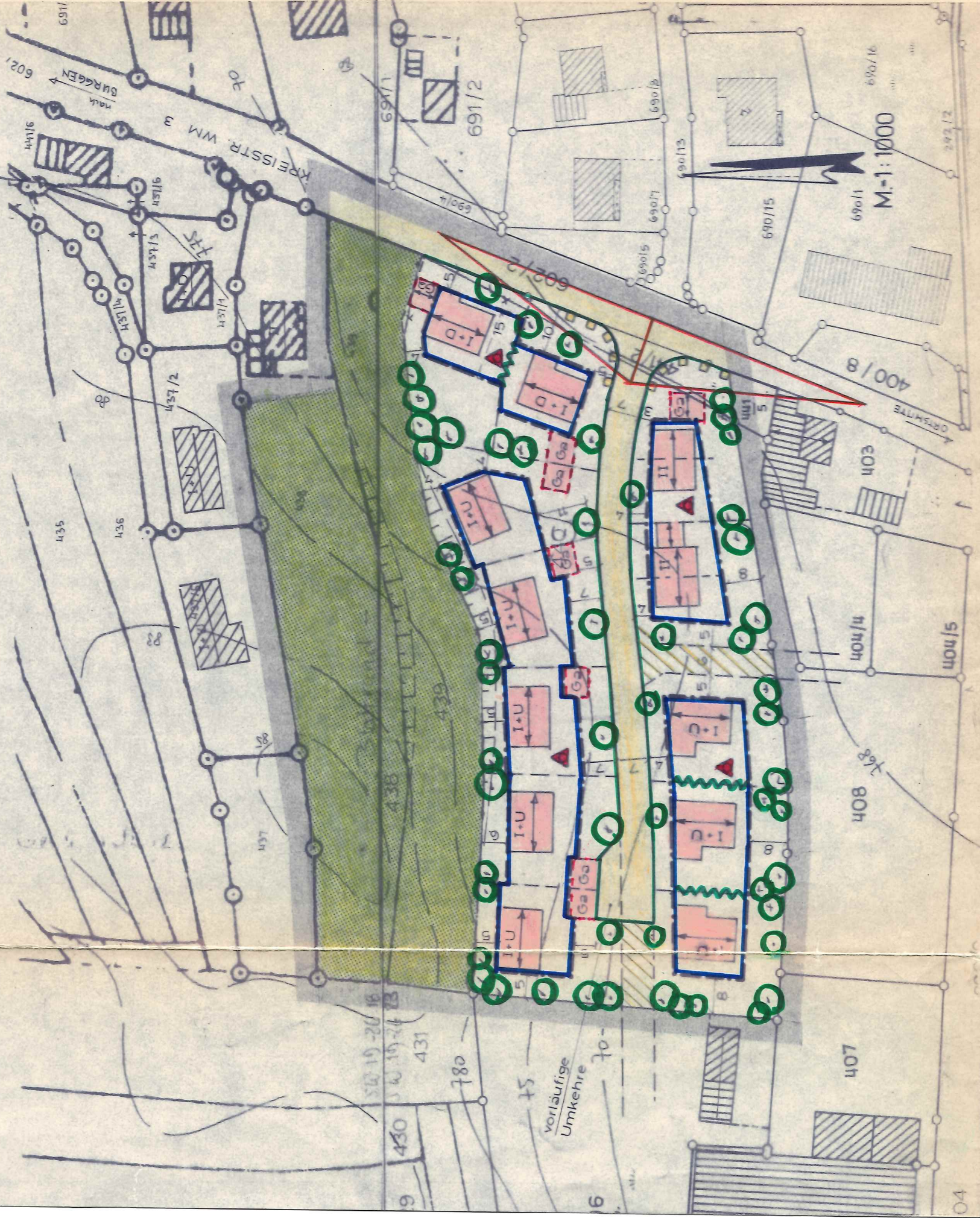


# BEBAUUNGSPLAN ALPENBLICKSIEDLUNG BERNBEUREN

Landkreis Weilheim-Schongau



## B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzubauende Flurstücksgrenzen
- bestehende Wohn- und Nebenbauten
- Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
- Flurstücknummer
- unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- Höhenlinien üb. NN
- Geländestufe, Böschung

## C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung  
Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauWV festgesetzt.
  2. Maß der Nutzung  
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Bauanreize, dem zulässigen Haustyp und die höchstzulässige Geschosshöhenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird 0,35 festgesetzt.  
Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen (WE) zulässig. Doppelhäuser sind als ein Wohngebäude zu betrachten.
  3. Grundform - Grundfläche  
Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die äußere Hausseite muß parallel zur Flurstücksgrenze verlaufen.  
Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten. Die höchstzulässige überbaubare Grundfläche des Wohnhauses (ohne Garage) wird auf max. 180 qm je Gebäudeeinheit beschränkt.
  4. Dachform (Wohnhaus)  
Die Wohngebäude sind mit einem 21 - 26 ° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betonziegeldecken in rötlichem Farbton zu erfolgen.  
Dachschichten (negative Gärten) und Dachaufbauten (Gärten) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden auf 0,8 qm Größe beschränkt und höchstens zweifach nebeneinander sowie zueinander. Es sind allseitig Dachüberstände von mind. 1 m vorzusehen.  
H.v. Lehrstuhl
- Dem Übersichtsplan der zulässigen Planungsrichtpege) entlang der Kreisstraße WM 3 ist in der ersten Zeile durch eine entsprechende Grundorientierung der Räumlichkeiten Rechnung zu tragen, Fensteranordnungen von Schlaf- und Kinderzimmern in östlicher Richtung sind nicht zulässig.

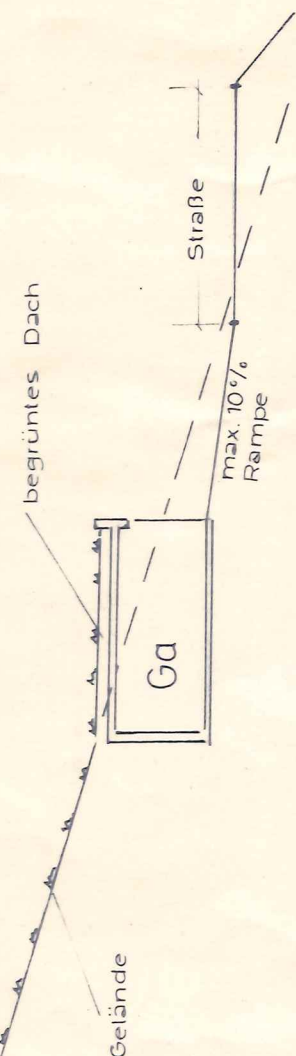
## A) Festsetzungen durch Planzeichen:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Baugrenze
- Haustyp: Erdgeschoß mit zulässigem Ausbau des Dachgeschosses, Kniestock max. 1,6 m
- Haustyp: Haushaus; Untergeschoß teilweise zu Wohnzwecken nutzbar; kein Kniestock
- Haustyp: entweder 2 Vollgeschosse ohne Kniestock oder Haustyp I+D zulässig
- offene Bauweise, nur freistehende Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Fläche für Garagen und Nebengebäude soweit außerhalb den Bauanreizen zulässig
- Grenzbebauung - auch für Garagen - untersant
- festgesetzte Hauptflurstückung
- landwirtschaftlich genutzte Grundfläche
- Sichtdreiecke
- Maßzahlen in Meter
- erst bei Weiterführung der Erschließung auszubauende Straßenanteile
- Eingrünung, Bepflanzung (keine Lanefestsetzung)
- Verbot einer Grundstücks- oder -ausfahrt

Bausächlich genehmigt gemäß Bescheid vom 23.11.1981 Nr. 010-1/10/14/14 Schongau, den 27.11.1981  
Landratsamt Weilheim-Schongau -  
Dionastin Schongau -  
L.A.

5. Sonnenkollektoren  
Die Anordnung von Sonnenkollektoren auf dem Hausdach ist nur unter der Dachoberfläche zulässig. Die Abdeckung mit Glaschaplatten muß eine zusammenhängende Fläche ergeben. Kollektoren auf der Dachfläche sind nur auf Nebenbauten (Garage etc.) zulässig und sollen möglichst für eine bauseitige Vollflächig auszuführen werden. Sonnenkollektoren anstelle der vorgesehenen Dachdeckung nach Ziff. 4 sind in kupferfarbigem Farbton und vollflächig je bauseitig auszuführen.

6. Nebenbauten und Garagen  
Nebenbauten u. Garagen sind nur innerhalb den Bauanreizen oder in den hierfür, besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Gesamtumrissflächen der Nebenbauten und Garagen darf je Grundstück 60 qm nicht übersteigen.  
Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.  
Dachform: Sofern geländebestimmt die Rückseite der Garage mit der Dachoberfläche in der Höhe der Geländeoberfläche zu liegen kommt, wird bepunktetes Flachdach festgesetzt.



Alle anderen Garagen sind - sofern sie nicht ohnehin im Wohnhaus integriert sind - mit flächengerechtem Satteldach auszuführen.  
Gemeinsame Grenzgaragen -soweit zulässig- sind in gleicher Front und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

7. Stützmauern  
Stützmauern sind soweit möglich durch steile Aböschungen zu vermeiden. Unvermeidbare Stützmauern sind mit Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden. Sichtbeton ist steinmetzmäßig zu stocken.

8. Fassaden  
Die Fassaden sind in lichten Farbtonen zu vernutzen. Zyklopemauerwerk sowie die Verwendung von metallener Kunststoffe oder zementgebundener Handverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen; vorgebauete Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmaten.  
Balkonverkleidungen sind in Holz auszuführen. Die sinnvolle Verwendung von Holztaubenverkleidungen im Wechsell in Putz ist möglich.

9. Abwasserbeseitigung  
Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Auslaufgruben nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind über Versickergruben bzw. Verrieselungsanlagen in den Untergrund weinzuleiten.

10. Wasserversorgung  
Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

11. Lagern, Abstellen etc.  
Die Aufstellung von Weibechern, Kleintierställen, Wohnwagen sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

## 12. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzlände (Lanichelzäune, Jägerzäun etc.; aber keine umgestülpten waagrecht Bretter) mit überdeckten Säulen festgesetzt. Betonsockel etc. dürfen 0,25 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht an Rundstahlsäulen errichtet werden. Sie sind der Höhe der Straßenzäune anzunehmen.  
Heckenhinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten. Stachelndraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

## 13. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbehinderung über 1 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz mind. über 2 m) sind möglich.

## 14. Gartenflächen

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehwegen genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung bauseitig anzulegen und zu unterhalten.  
Die Bepflanzung soll mit heimischen Gewächsen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

## 15. Natürlicher Geländeverlauf - Höhenlage der Wohngebäude

Der natürliche Geländeverlauf ist weitestgehend zu erhalten.  
Die Höhenlage der Gebäude wird bei der Schnurvermessung festgelegt. Die Höhenhäuser (I+U) sollen so im Gelände situiert werden, daß die FK des Untergeschosses an der Talseite im Mittel nicht über der natürlichen Geländeoberfläche zu liegen kommt.  
Lichtgräben sind nicht gestattet.

## Hinweise:

a) Straßenprojektierung  
Vor der Schnurvermessung ist ein Straßenprojekt auszuarbeiten aus welchem die Höhenlage der neuen Fahrbahn ersichtlich ist.

## b) Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 176 kp/qm waagrechter Grundfläche anzusetzen.

## d) Verfahrensvermerk zum Bebauungsplan ALPENBLICKSIEDLUNG Gemeinde Bernbeuren

Die Gemeinde Bernbeuren erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayMO), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 diesen Bebauungsplan als

## S a t z u n g :

a) Die vorzuziehene Bürgerbeteiligung gem. § 2 a Abs. 2 BBauG wurde durchgeführt in Form einer 10-Bekanntmachung vom 27.10.80. Dabei wurden die Ziele der Planung dargestellt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Bernbeuren, den 29.1.82

Bürgermeister

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden durch Anschriften von 27.10.1980 gem. § 2 Abs. 5 BBauG am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Bernbeuren, den 29.1.82

Bürgermeister

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG vom 13.7.81 bis 18.8.81 in Bernbeuren öffentlich ausgestellt.

Bernbeuren, den 29.1.82

Bürgermeister

d) Die Stadt/Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Stadt/Gemeinderates vom 12.11.81 den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Bernbeuren, den 29.1.82

Bürgermeister

e) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom 23.11.1981 vom 04.07.1978 gem. § 11 BBauG in Verb. mit § 12 Abs. 1 der Delegationsverordnung i.d.F. vom 04.07.1978 (GVBl. S. 432) genehmigt.

Weilheim, den 01.02.1982

Bürgermeister

f) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 4.12.81 bis 8.1.82 in Bernbeuren gem. § 2 Satz 1 BBauG öffentlich ausgestellt. Die Genehmigung oder die Auslagen sind am 4.12.81 ortsüblich durch AöSC 0189 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Bernbeuren, den 29.1.82

Bürgermeister

e) Hinweis: Eine Verletzung von Verfahren oder Formvorschriften des BBauG beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über die Genehmigung oder die Bekanntmachung, ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Bekanntmachung der Genehmigung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde.

## Planfertigung:

gesendet: 15.7.81

Weilheim 1.08.20 10.1980  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
Planungsstelle - Abt. 5/Pl.

H. Schmid  
TA