

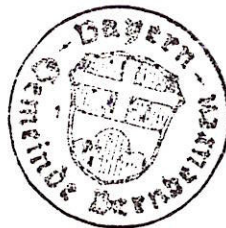
Bebauungsplan

„Riedle - II“

Gemeinde Bernbeuren

M 1:1000

Bernbeuren, den




.....
(Bürgermeistersiegel)

gefertigt im Auftrag der
Gemeinde Bernbeuren

Bernbeuren, den 18.04.1997
geändert: 03.11.1997
geändert: 18.03.1998
Dipl. Ing. (FH) Alois Suiter
i. A.,

 **ALDIS SUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
BAUGESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 14 · 70634 BERNBEUREN
Telefon (08860) 231 · Telefax (08860) 82 55

Inhaltsverzeichnis

- Übersichtsplan M 1:5000**
- Bebauungsplanzeichnung M 1:1000**
- Planzeichen**
- Festsetzungen in Textform**
- Begründung**

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

„Riedle - II“

SATZUNG

C. Festsetzungen durch den Text:

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 18.04.97 und der Änderung vom 18.03.1998.
2. **Art und Nutzung:**
Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung als allgemeines Wohngebiet (WA) lt. § 4 BauNVO festgesetzt: Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 Ziff. 9 BauNVO nicht zugelassen.
3. **Maß der Nutzung:**
Je Grundstücksparzelle ist nur eine einzeilige Bebauung möglich. Die Grundflächen (Gr) der Bebauung sind beschränkt auf:
max. 160 m² Gr je Einzelhaus
max. 180 m² Gr je Doppelhaus
max. 60 m² Gr für Garagen,
max. 80 m² Gr für Garagen mit Nebengebäuden,
max. 2 Wohneinheiten pro Einzel- und Doppelhaushälfte
Für Grenzgaragen und Nebengebäude gilt Art. 7 Abs.4 BayBO.
4. **Stellung und Größe der baulichen Anlagen:**
Eine offene Bauweise, die Firstrichtung und die Baugrenzen sind die bestimmenden Elemente für die Stellung der Baukörper im Baugebiet.
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. Die Firsthöhe des Wiederkehrs ist der des Hauptgebäudes deutlich (mind. 50 cm) unterzuordnen. Der Wiederkehr muß mind. einen Meter über die Gebäudeflucht hinausragen.
Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldach zu errichten. Pultdächer sind zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Gebäude angebaut ist.
Bei Doppelhäusern muß die Giebelrichtung parallel zur Erschließungsstraße verlaufen.
Die gesetzlichen Abstandsflächen sind unabhängig von der Baugrenzendarstellung gültig.
5. **Größe der Baugrundstücke:**
Die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung beträgt 650 m², für eine Doppelhaushälfte 350 m².

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. Kastengesimse sind unzulässig. Die Dachneigung wird im Bereich von 23°-28° zugelassen.
7. Höhenlage baulicher Anlagen:
Beim Haustyp I+D sind talseitige Wandhöhen von max. 5,80 m und beim Haustyp II max. 7,0 m zugelassen. Die Wandhöhen sind abhängig vom mittleren natürlichen Gelände. Terrassenartige Erdanschüttungen höher als 60 cm sind unzulässig. Die Höhenlage des Gebäudes mit natürlichem und modelliertem Gelände ist im Eingabeplan darzustellen. In Verbindung mit der Straßenplanung wird die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe durch die Gemeinde festgelegt.
8. Nebengebäude und Garagen:
Nebengebäude und Garagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht innerhalb eines Sichtdreieckes und in den 4 Bauparzellen südlich der Erschließungsstraße. Für Grenzgaragen gilt Artikel 7 Abs.4 BayBO. Nebengebäude müssen zum öffentlichen Straßengrund einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
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 grauen oder braunen Naturfarben erlaubt. Die Verwendung von Zyklopenmauerwerk, sowie von Kunststoff- und Metallplatten an Fassaden, Gebäudeteilen und Außenanlagen ist nicht zulässig.
10. Kniestöcke:
Kniestöcke sind beim Haustyp I+D bis zu einer Höhe von 1,60m, beim Haustyp II bis zu einer Höhe von 0,40m zugelassen.
11. Einfriedungen:
Im Geltungsbereich sind 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.

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

Vorschlagsliste für 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.

Vorschlagsliste für Strauchbepflanzungen:

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Euinymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
	"Schmid" 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 10% betragen. Nadelgehölze sind nur in den rückliegenden Gartenbereichen zulässig. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

- b) 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. Verbundsteinpflaster, Rasenpflaster, Kies, Splitt) zu befestigen. Teer, Asphalt und Betongroßflächen als Freiflächenbefestigung auf den Bauparzellen sind nicht zugelassen.

14. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuleiten. Anfallende Oberflächenwasser sind vorrangig auf dem Grundstück zu versickern. Sollte kein versickertfähiger Untergrund vorhanden sein, sind die Wasser in den Kanal 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.

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 Annäherungsbereich, 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, Abgrabungen und Stützmauern:
Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß bis max. 60 cm ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche außerhalb der bebauten Fläche darf nicht verändert werden. Jedes Grundstück ist ohne Absatz an die Nachbargrundstücke anschließen. Unvermeidbare Stützmauern dürfen in ihrem sichtbaren Teil nicht höher als 60cm sein und sie sind mit Natursteinen auszuführen bzw. zu verkleiden. Auf Stützmauern aufgesetzte Zäune sind nur sockellos gestattet. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.
20. Sonnenkollektoren:
Das Anbringen von Sonnenkollektoren auf dem Hausdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Anstelle der Dacheindeckung nach Ziffer 6 sind auch sogenannte Energiedächer zulässig, die in rotem bzw. kupferfarbigem Farbton ausgeführt werden müssen.
21. Immissionsschutz:
Die zur WM 3 parallel verlaufende erste Häuserzeile ist zwingend mit einer Grundrißorientierung zu versehen. Übergeordnete Räumlichkeiten (Kinderzimmer, Wohn- u. Schlafzimmer) dürfen nur dann an der Nord-, Ost- u. Westseite angeordnet werden , wenn sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster an der Südseite des Gebäudes besitzen.
22. Kellerentwässerung:
Bauzeile südlich Riedleweg: Kellergeschosse sind in dichter Bauweise zu erstellen, wegen möglichem Rückstau in Drainagen vom Puida-Bach.

Hinweise:

- a) Das neue Baugebiet ist vorrangig kanaltechnisch zu erschließen.
- b) 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.
- c) Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,76 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.
- d) An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehende Lärm- und Geruchsemmissionen, insbesondere die Ausbringung von organischen Düngern sind zu tolerieren.
- e) Bei Nebengebäuden und Garagen ist aus gestalterischen Gründen auch an der Grenzwand ein Dachüberstand vorzusehen, der die Zustimmung des Nachbarn erfordert (lt. BGB).
- f) Die Gemeinde kann im Einzelfall anstelle des Freistellungsverfahrens ein Baugenehmigungsverfahren verlangen und darin die Höhenlage der Gebäude festlegen.

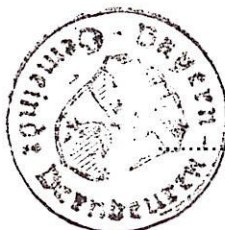
VERFAHRENSVERMERKE:


1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom **16.07.1996** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am **18.07.1996** ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom **18.07.1996** bis **17.09.1996** stattgefunden.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **18.04.1997** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2. BauGB in der Zeit vom **13.06.1997** bis **18.07.1997** und **24.11.1997** bis **31.12.1997** öffentlich ausgelegt.
4. Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Gemeinderates vom **18.03.1998** den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom **18.03.1998** als Satzung beschlossen.
5. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom **10.08.98** . . Nr.: 610-2/26 Sg.40 gemäß § 11 BauGB den Bebauungsplan genehmigt.
6. Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am **14.08.98** . . . gemäß § 12 2. Halbsatz 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 gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.

Gemeinde Bernbeuren
Bernbeuren, 18.04.1997
geändert am 03.11.1997
geändert am 18.03.1998

 **ALOIS SUITER**
Dipl.-Ing. (FH)
INGENIEURGESCHÄFT
Kaufbeurer Straße 11 73114 BERNBEUREN
Telefon: (089 58 0311) Teletax: (089 60) 92 55

.....
(Planfertiger)




.....
(Bürgermeister)














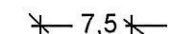
ALOIS SUITER
 Dipl.-Ing. (FH)
 BAUGESCHÄFT
 Kaufbeurer Straße 4 • 87561 BERNBEUREN
 Telefon (08860) 231 • Telefax (08860) 8255

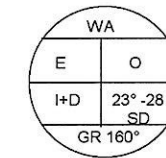
Bebauungsplan Riedleweg II
M = 1:1000

ERLÄUTERUNGEN DER PLANZEICHEN

A: Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes
	Baugrenze
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Bauweisen
	Öffentliche Verkehrsfläche
	Straßenbegleitgrün
WA	allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
	Laubbaum ist zu pflanzen
	Sträucher sind zu pflanzen
I+D	Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß, wobei das Dachgeschoß ein Vollgeschoß sein darf
II	max. 2 Vollgeschoße zulässig
O	offene Bauweise
Gr 160	Beschränkung der Grundfläche auf max. 160 m ²
GA	Standort für Garage oder Nebengebäude
	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Einzel- oder Doppelhäuser wahlweise zugelassen
	Hauptfirstrichtung
	Gebäude, deren Hauptfirstrichtung um 90° verdrehbar ist. Dabei muß die Hauptfirstrichtung parallel zur Längsachse des Gebäudes verlaufen.

23° - 28°
 Maßangaben in Meter



Nutzungsschablone



Sichtdreieck



Kinderspielplatz



Wohn- u. Schlafräume nur grundrißorientiert zulässig (vergleiche Immissionsschutz)

B: Hinweise



Vorhandene Haupt- und Nebengebäude



Bestehende Grundstücksgrenzen



Aufzulassende Grundstücksgrenzen



Vorgeschlagene Grundstücksteilung

690



Flurstücksnummern

Unverbindlicher Vorschlag für Baukörperplatzierung



Querschnitt öffentlicher Verkehrsfläche