



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SCHNITZER" GEMEINDE BERNBEUREN

Das Gebiet umfasst die Flurnummern: 28/2, 28/1, 29/4, 32/2, 41/11 Teill., 28, 41/7 Teill., 32/6 Teill.

Die Gemeinde Bernbeuren, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 19.03.2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BaunVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan "Schnitzer" als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden werden ausgeschlossen.

MI Mischgebiet, gem. § 6 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung:

GRZ 0,6 maximale Grundflächenzahl, hier 0,6 (Fläche mit privaten Grünflächen). Die Bereiche der Nutzungsschablone 2 und 3 können bei der Berechnung zusammengefasst werden.

II maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier z.B. 2

2.1 Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die max. Grundflächenzahl, die Geschosflächenzahl und die höchstzulässige Wandhöhe der Gebäude. Betrieblich bedingte Sonderbauteile (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.

2.2 Verkaufsfläche Die Verkaufsfläche im Bereich der Nutzungsschablone 2 wird auf eine Höchstgrenze von 800 m² beschränkt.

3. Bauweise, Baugrenzen:

- Baugrenze
- Baulinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

WH 6,3 m maximale Wandhöhe hier z.B. 6,3 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante.

WH BESTAND bestehende Wandhöhe des Einzeldenkmals

770,90 maximale Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens, hier z.B. 770,90 m ü. NN

Bestand bestehende Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens, diese ist unverändert einzuhalten

- a** abweichende Bauweise
- o** offene Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 In der Nutzungsschablone 3 (Einzeldenkmal) wird bei der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze auf die Einhaltung der Abstandsfläche verzichtet.

3.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder in den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Besuchern sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Die Anzahl und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Bernbeuren bestimmt.

4. Verkehrsflächen:

- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- Sichtdreieck
- Private Erschließungs- und Stellplatzfläche, versickerungsfähig

4.1. Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinter stellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

5. Grünflächen:

- Private Grünfläche, auf die Grundfläche anrechenbar
- zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen

5.1. Grünordnung

Die unbebaute Grundstücksfläche ist - soweit sie nicht unbedingt notwendig für Geh- und Fahrlflächen oder Stellplätze erforderlich ist - innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbau zu pflanzen; je 50 m² Grünfläche ein Strauch. Dem Eingabeplan ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorlegen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt

5.2. Artenschutz

Gebäude: Eine Ansiedlung von gebäudebrütenden Tierarten ab dem kommenden Frühjahr kann nie ausgeschlossen werden. Um eine Schädigung durch den Abriss vollkommen zu vermeiden sollte der Abriss außerhalb der Brutzeit erfolgen, oder, falls dies nicht möglich ist, ist durch eine Kontrolle vor dem Abriss sicherzustellen, dass keine Tierarten, die sich kurzfristig angesiedelt haben, betroffen sind.

Bäume: Fällungsarbeiten sind gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG (Art. 13a BayNatSchG) vom 01. Oktober bis 28. Februar auszuführen (Verbot vom 1. März bis 30. September), da sich dann sowohl Brutten von Vögeln als eine Beeinträchtigung von Fledermäusen auf jeden Fall ausschließen lassen.

6. Sonstige Festsetzungen:

— Geltungsbereich des Bebauungsplanes

- SD** Sateldach
- DN 30° - 35°** Dachneigung hier z.B. 30° - 35 Grad
- GA** Grabenbaukörper außerhalb der Baugrenzen
- D** Einzeldenkmal

6.1. Bauliche Gestaltung

Die geplanten Gebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung. Innerbetriebliche Leitungen aller Art sind - soweit technisch möglich - als Erdleitungen auszuführen. Die Rechte der Telekom nach dem TWG bleiben unberührt.

6.2. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände, in Nutzungsschablone 1 vollumfänglich und für die Nutzungsschablonen 2 und 3 für Anbauten und Nebenanlagen, sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen; Natursteinmauerwerk oder -Verblendungen; nicht verspiegeltes Glas; Holz; Holzwerkstoffplatten; matt gestrichenes oder matt beschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Rahmen, Einfassungen, Blendens); Sichtbeton in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler etc.) zur gestalterischen Gliederung. Die Gestaltung des geplanten Verbrauchermarkts in Nutzungsschablone 2 richtet sich nach den Vorgaben des Denkmalschutzes.

Eine in Teilflächen farbige Gliederung ist bis zu 20% der gesamten jeweiligen Wandfläche, in Nutzungsschablone 1 vollumfänglich und für die Nutzungsschablonen 2 und 3 für Anbauten und Nebenanlagen, zulässig. Nichtzulässige Materialien: Greifflächige oder glänzende Materialien; Waschbeton oder kunststrukturierte Betonoberflächen; Glasbausteinflächen über 1,0 m²; Doppelteppelplatten als Oberlichtbahnen (ähnlich Profil); Wellplatten aller Art;

6.3. Dächer

Die Dachdeckung von geneigten Dachflächen hat mit Tondachsteinen in naturroter Farbe zu erfolgen. Dachschneite (negative Gauben) sowie Dachgauben sind unzulässig.

Es ist ein mindest Dachüberstand von 0,8 m einzuhalten. Diese Festsetzung gilt in Nutzungsschablone 1 vollumfänglich und für die Nutzungsschablonen 2 und 3 für Anbauten und Nebenanlagen.

6.4. Einfriedungen

Im Bereich der Nutzungsschablone mit den Ordnungsziffern 2 und 3 dürfen die Grundstücke zum öffentlichen Grund nicht eingezäunt werden. In den der Nutzungsschablone 1 wird die Zaunhöhe auf max. 1,1 m beschränkt.

6.5. Versiegelung von Flächen, Versickerung, Kanalisation

Die versiegelten Flächen sind zu begrenzen. Alle Lagerflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Gemäß den Berechnungsansätzen der schalltechnischen Untersuchung sind die Fahrgassen auf dem Parkplatz mit einer Asphaltdecke zu befestigen. Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser muss auf dem Grundstück vorrangig versickert werden. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Befruchtungen nicht eingeschränkt werden. Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich. Genehmigungsfreiheit besteht, sofern bei einer Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriEV in Verbindung mit den TRENGW erfüllt sind.

7. Immissionsschutz

7.1 Bei gewerblichen Neubau-, Umbau- und Nutzungsänderungsverfahren ist durch schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i.S.v. § 26b BImSchG nachzuweisen, dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist oder dass an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Summe aller Betrieb eingehalten werden.

7.2 Im Bereich der Nutzungsschablone 1 sind zum Schutz vor Einwirkungen aus umliegendem Straßenverkehr für innerhalb der gekennzeichneten Baugrenze geplante Wohngebäude Kinder- und Schlafzimmer so anzuordnen, dass sie mindestens ein zum Lüften geeignetes, stehendes Fenster nach Süden, Osten oder Westen besitzen.

II. HINWEISE

- Flurstücksnummer
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Wohn- und Gewerbebauten
- Maßzahlen in Metern
- geplante Gebäude
- geplante Stellplätze, Lage vorgeschlagen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

a) Für die Baugrundstücke ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan dem Baugesuch beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt

b) Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult, ing.büro für bauphysik (23054_bpl_gew_gu01_v1) vom 10.10.2023 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

c) Es ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasserereintritt in Kellerräumen, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

d) Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.

e) Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

g) Altlasten

Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

h) Denkmäler

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen Sie der Meldepflicht gem. Art. 6 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde bekannt zu geben.

Für jede Art von Veränderungen an Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4-6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

i) Artenliste

Entsprechend der Bebauungsplanzeichnung vorgesehene Bäume und Sträucher sind spätestens bis zum 01. Mai des auf den Beginn der Gewerbetätigkeit folgenden Jahres zu pflanzen. Sie können aus folgenden Arten ausgewählt werden: (Die mit „*“ gekennzeichneten Bäume unterliegen dem Forstvermehrungsgutzet - FVOVG)

Heimische Bäume I. Ordnung:
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn*
 Fagus sylvatica Rot-Buche*
 Quercus petraea Trauben-Eiche*
 Quercus robur Stiel-Eiche*
 Tilia platyphyllos Sommer-Linde*
 Tilia cordata Winter-Linde*

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. SU 12-14

Heimische Bäume II. Ordnung:

Acer campestre Feld-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche*
 Prunus avium Vogelkirsche*
 Prunus mahaleb Steinweichsel
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Prunus padus Traubenkirsche

Pflanzgüte: Hochstamm oder Stammbusch 3 x v. m.B. SU 12-14

Heimische Sträucher:

Cornus mas Kornelkirsche
 Cornus sanguinea Roter Hartriegel
 Corylus avellana Haselnuss
 Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
 Ligustrum vulgare Gemeiner Liguster
 Lonicera xylosteum Heckenkirsche
 Prunus spinosa Schliehe
 Rosa canina Hundstrose
 Sambucus nigra Schwarzer Holunder
 Viburnum lantana Wolliger Schneeball
 Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe, 60-100 cm

j) Im Teilgebiet 3 sind zwei Sommer-Linden (*Tilia platyphyllos*) als Dorf Linden mit ausreichend großer Pflanzfläche zu pflanzen

k) Wasserwirtschaftliche Hinweise

1) Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellerereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtscharten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

2) Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

3) Niederschlagswasser

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFriEV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

l) Die Emissionen, die von den Kirchen und der Kapelle ausgehen (überwiegend Glockengeläut) sind von den Bewohnern im Umfeld der Kirchen und der Kapelle zu dulden.

m) Ortsübliche landwirtschaftliche Emissionen sind in jedem Fall zu dulden. Die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe, die nahe zum jeweiligen Planungsgebiet liegen, darf nicht eingeschränkt werden.

n) Insektenfreundliche Beleuchtung

Es wird empfohlen das Baugebiet mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten und diese in der Nacht auf ein absolut notwendiges Maß zu reduzieren.

III. VERFAHRENSVERMERKE

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SCHNITZER" GEMEINDE BERNBEUREN

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bernbeuren hat in der Sitzung vom 05.09.2023 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Schnitzer" der Gemeinde Bernbeuren im vereinfachten Verfahren gem. 13 a BauGB beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 17.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2023 bis 04.12.2023 öffentlich ausgelegt.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2023 bis 04.12.2023 beteiligt.

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 19.03.2024 den Bebauungsplan 1. Änderung "Schnitzer" als Satzung beschlossen.

7. Ausfertigung Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.03.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.03.2024 zu Grunde lag.

Bernbeuren, den

Karl Schleich
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

gemäß

Bernbeuren, den

Karl Schleich
Erster Bürgermeister

Siegel



GEMEINDE BERNBEUREN

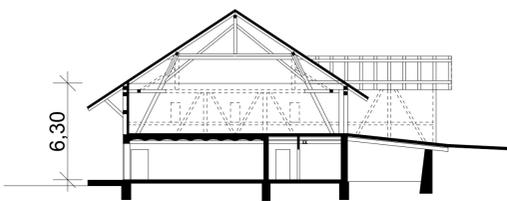
1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "SCHNITZER" GEMEINDE BERNBEUREN



gefertigt am: 17.10.2023
Endfertigung: 19.03.2024

Städtebaulicher Teil:

ARCHITEKTURBÜRO
H Ö R N E R & P A R T N E R
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
AN DER LEITHE 7
86956 SCHONGAU
FON : 08661/933700
info@architekturbuero-hoerner.de



SCHEMASCHNITT MARKT M : 1 : 200