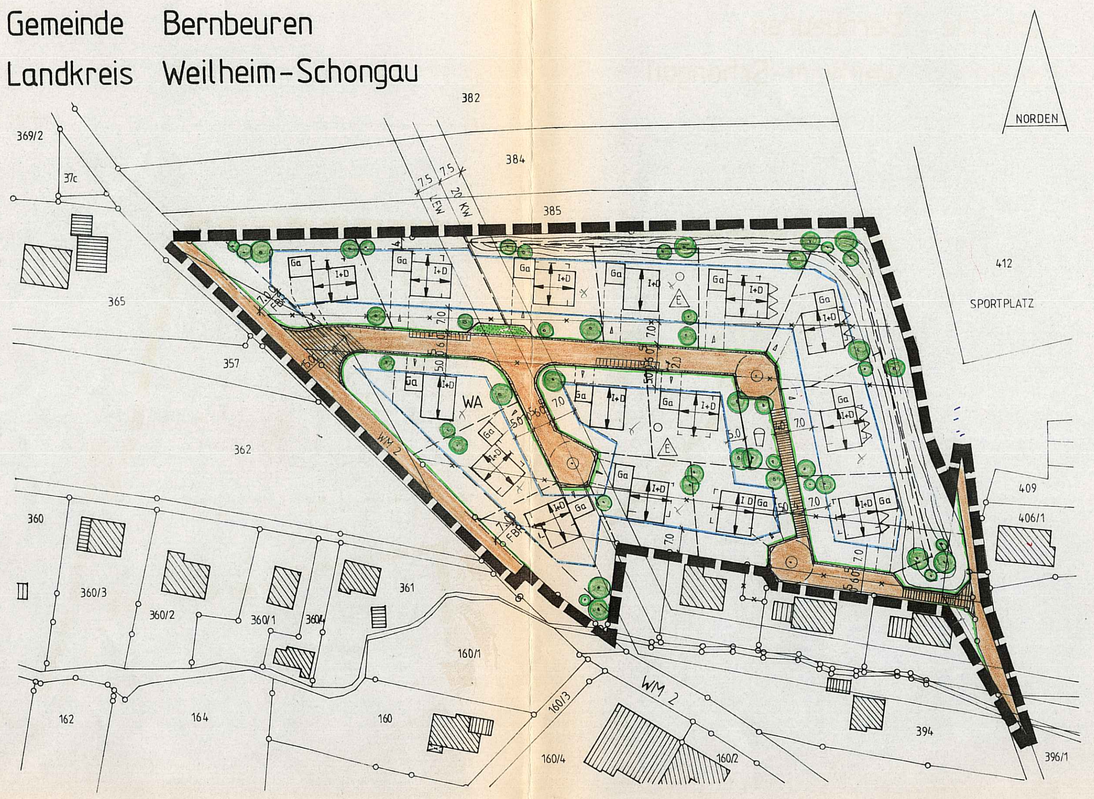
BEBAUUNGSPLAN „HARRES"

M 1:1000

Gemeinde Bernbeuren

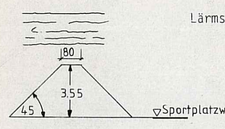
Landkreis Weilheim-Schongau



A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- Verkehrsfläche mit Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Baugrenzen
- I + D — Haustyp I+D: Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau zulässig; Kniestock max. 1/7 der Giebelseite, jedoch höchstens 1,60 m; überbaute Grundfläche des Wohnhauses (ohne Ga) max. 160 m².
- offene Bauweise
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Sichtdreieck
- 7.00 — Maßzahlen in Meter
- Bepflanzung bindend (symbolische Darstellung, keine Lagefestsetzung)
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- WA — allgemeines Wohngebiet
- Wahlmöglichkeit der Firstrichtung
- festgesetzte Firstrichtung

- Wohn- und Schlafräume an dieser Seite unzulässig
- Lärmschutzwall ansteigend unter 45° auf h=3,55m



B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Teilungsvorschlag
- bestehende Wohn- und Nebengebäude
- Garagenzufahrt
- 385 — Flurstücksnummer
- 5,5 / 6 / 5,5 — Vorschlag für Straßenausbau
- Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
- gepflasterte Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen

FBR Fahrbahnrand der Kreisstraße WM 2

C) Festsetzungen durch den Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Ziff. 9 BauNVO werden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch nicht als Ausnahme zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, dem zulässigen Gebäudetyp und die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird 0,4 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen oder Grundflächenbegrenzung ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist. Im Geltungsbreich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig. Bei gewerblicher Fremdenverkehrsnutzung werden je 5 Gästebetten einer Dauerwohnung gleichgesetzt.

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite.
Die Mindestgrundstücksgröße beträgt:
800 m² für ein Zweifamilienhaus
600 m² für ein Einfamilienhaus

4. Abstandflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.
Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BAyBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit der Grenzbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist. Aus gestalterischen Gründen ist auch an der Grenzwand ein Vordachüberstand einzuplanen, sofern kein Nachbaranbau erfolgt.

5. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 23° - 28° geneigtem Satteldach auszuführen. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. 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. 80 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren und Absorbern auf den Dachflächen ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortganges oder an der Traufe zulässig.
Sog. Ernergiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 5 sind nur zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachfläche ausgeführt werden.

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtgrundfläche der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 m² nicht übersteigen.
Garagen sind in Massiv- bzw. Holzskelettbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen.
Garagen und Nebengebäude sind -sofern sie nicht im Wohngebäude integriert sind- mit flachgeneigtem Satteldach zu errichten. 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.

8. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baummaterialien sind nur Holz (mittelhellbraun) und Putz (gedeckte Weistöne) zulässig.
a) Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.
b) Zyklopenmauerwerk, sowie die Verwendung von metallener, kunstoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig; ebenso Sichtblenden aus Strohmatten und Ornamentsteinen.

9. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,0 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zulässig.

a) Zwischenzäune können aus verzinktem Maschendraht an Rundeisensäulen errichtet werden. Sie sind in der Höhe den Strassenzäune anzugleichen.
b) Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden. Geschlossene Hecken sind nicht zulässig. Die Höhe der Sichtschutzpflanzen darf 2,0 m nicht überschreiten.
c) Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Zäune und Bewuchs nicht höher als 0,80 m sein, oder der Astansatz muß höher als 2,50 m sein.

10. Gartenflächen

a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten 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 und je 5 ar Grünfläche ein Sträuch zu pflanzen.
b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzern für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzen zu beachten.

11. Bodenversiegelung

Eine Bodenversiegelung des unbebauten Grundstückteils ist zu vermeiden.

12. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwasser sind in 3-Kammern-Ausfaulgruben nach DIN 4261 teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwasser sind über Versitzgruben bzw. Verrieselungsanlagen in den Untergrund einzuleiten.

13. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

14. Leitungen

Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

15. Sichtdreiecke

Die Sichtdreicke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe, bezogen auf Straßenmitte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,50m Höhe) sind zulässig.

16. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrakplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.
Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen über 2 m³, Wohnwagen sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

Hinweise:

a) Straßenprojektierung

Vor der Schnurgerüstabnahme ist ein Straßenprojekt auszuarbeiten aus welchem die Höhenlage der neuen Fahrbahn ersichtlich ist.
Höhenbezugspunkte sind anzugeben.

b) Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 176 kp/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

Verfahrensvermerke

Bebauungsplan "Harres"

Gemeinde Bernbeuren

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

a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem § 2 a Abs. 2 BBaug/ § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 6.3.89 / 7.1.92 gemäß § 2 Abs 5 BBauG/ § 4 BauGB an Aufstellungsverfahren beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 a Abs. 6 BBauG/ § 3 Abs. 2 BauGB vom 7.1.92 bis 10.2.92 in Vg. Bernbeuren öffentlich ausgelegt.

d) Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß vom 6.2.92 den Bebauungsplan gem § 10 BBauG/BauGB als Satzung beschlossen.

☐ e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom..... gem. § 11 BauGB genehmigt.

Weilheim i OB..... I.A.

SIEGEL

München,.....

☐ f) Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom..... dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

- ○ innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB nicht widersprochen, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.
- ○ mit Schreiben vom..... ohne Auflagen zugestimmt
- ○ mit Schreiben vom..... mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Gemeinderat durch Beschluß vom ..... beigetreten ist.

g) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am ..... durch ..... gem § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.
Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

....., den .....

SIEGEL

..... (Bürgermeister)

Anfechtungsfristen:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BBauG/BauGB beim Zustandekommen diese Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschrften über Satzungsbeschluß/Genehmigung/Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht wurde. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 7 Jahren schriftlich darzulegen (§ 215 BauGB).

Planfertigung:

Bernbeuren, 3.12.91

Firma
Alois Sutter Dipl.Ing.(FH)
Kaufbeurer Str. 12
8924 Bernbeuren