Alois Suiter
Dipl. Ing(FH)

Zust	Änderung	Datum	Name
		Bearb.	Datum 29.6.21 / 19.10.21 — Name A.S.

Maßstab 1:1000

1.Änderung

Ortseingang Füssenerstraße

Bebauungsplan

Blatt 1

WA
2Wo
ED | O
SD 23°–28° | FH 7,50/8,50m
GR 160

WA
2Wo
SD 23°–28° | FH 7,50/8,50m
GR 160

Rosenweg
Nelkenweg
Tulpenweg
Pfeifferstraße
Enzianweg
Am Prälatenweg
Säulingstraße
Notweg gedacht

A. Festsetzungen durch Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des qualifizierten Bebauungsplanes

Geltungsbereich der 1.Änderung

Baugrenze

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

öffentliche Verkehrsfläche

öffentlicher Notweg Wassergebunden

Privates Grünland

Straßenbegleitgrün

zu pflanzende Bäume

zu pflanzende Sträucher

Bäume bestehend

Sträucher bestehend

Gebäude mit Hauptfirstrichtung parallel zur Hauslänge

Gebäude, deren Hauptfirstrichtung um 90° verdrehbar ist. Dabei muß die Hauptfirstrichtung parallel zur Hauslänge verlaufen

Maßangaben in Meter

WA — allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

2Wo — Begrenzung auf 2 Wohneinheiten pro Haus

O — offene Bauweise

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH — Firsthöhe bergseitig/talseitig max. zulässig

SD — Satteldach

GR 160 — Beschränkung der Grundfläche auf max. 160 m2

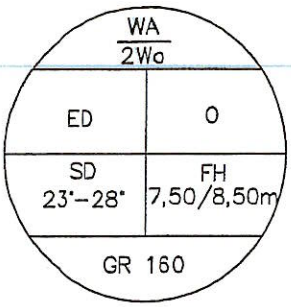
23°–28° — Untere und obere Grenze der Dachneigung

Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen
(1–kV–Stromkreiskabelleitung)

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

Friedhof / öffentliche Grünfläche

B. Hinweise:



Nutzungsschablone

Vorhandene Haupt– und Nebengebäude

Bestehende Grundstücksgrenzen

Höhenlinien mit Höhenangabe

Vorgeschlagene Grundstücksteilung

828 Flurstücksnummern z.B. 828

Unverbindlicher Vorschlag für Form und Lage
des geplanten Baukörpers

Einfahrt

E nur Einzelhäuser zugelassen

ED wahlweise Einzel– oder Doppelhäuser zulässig

C. Hinweise in Textform:

1. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Bei auftretendem Grund- oder Schichtenwasser sind die Keller wasserdicht auszuführen.
Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für das gesammelte Niederschlagswassers ist exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich mit einem Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B nachzuweisen.
Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wird.
Die Planung und Ausführung der Verrieselung hat nach Arbeitsblatt DWA-A 138 zu erfolgen.
Sollte kein versickerungsfähiger Untergrund vorhanden sein und die Aufnahmefähigkeit von Sickerschächten und / oder Rigolen nicht ausreichen, ist ein Notüberlauf in den gemeindlichen Regenwasserkanal herzustellen.
Die Baugrundstücke sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.
Das häusliche Abwasser ist dem gemeindlichen Schmutzwasserkanal zuzuleiten.

2. 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 im Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / Oder mit Aufkantungen. z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder einer Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) 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 NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

4.Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

5. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BayBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

6. Die Erschließung hinterliegender Baugrundstücke hat in Eigenregie zu erfolgen und ist privatrechtlich zu sichern. Leitungsrechte, Geh- und Fahrtrechte, Unterhaltspflichten und Kostenübernahmen sind notariell zu dokumentieren.

7. Bodendenkmalpflegerische Belange sind zu berücksichtigen. Eventuell zu Tage tretende
Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht an das bay. Landesamt für Denkmalpflege oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Präambel

Die Gemeinde Bernbeuren, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom ...19.10.2021 ... aufgrund von §§ 2, 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, die vorliegende 1.Änderung des Bebauungsplanes „Ortseingang Füssener Straße“ als Satzung.

Satzung

§ 1

Der Bebauungsplan „Ortseingang Füssener Straße“ in der Fassung vom 12.08.2004, wird wie folgt geändert.

1. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flur.-Nr.780, 781 und 782 der Gemarkung Bernbeuren

2. Die bestehenden Baugrenzen der Grundstücke 780, 781 und 782 der Gemarkung Bernbeuren werden lt. Plan geändert.

3. Es werden wahlweise Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

4. Nebengebäude und Garagen werden nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen

5. Eine hinterliegende Bebauung wird zugelassen.

6. Der Planteil des Bebauungsplanes „Ortseingang Füssener Straße“ wird durch den Planteil der vorliegenden 1.Änderung in seinem Geltungsbereich ersetzt.

7. Alle nicht geänderten Festsetzungen und Hinweise behalten ihre Gültigkeit bei.

8. Es werden max. 2 WE pro Doppelhaushälfte (DHH) zugelassen.

9. Die Mindestgrundstücksgröße pro Doppelhaushälfte wird auf 400 m² festgesetzt.

10. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude ist mind. 25 cm über dem natürlichen Gelände zu planen. Die berg- und talseitigen Firsthöhen sind ab natürlichem Gelände zu rechnen.
    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:
    In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

11. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

12. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

13. Im Bereich von Zufahrten müssen für wartepflichtige Kraftfahrer ausreichende Sichtfelder freigehalten werden. Die Sichtfelder sind in Höhe von 0,80 m bis 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehindernden Bewuchs frei zu halten.

§ 2
In Kraft treten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Bernbeuren, den 27.10.2021

Gemeinde Bernbeuren

Gemeinde Bernbeuren

Karl Schleich
Erster Bürgermeister