GEMEINDE BERNBEUREN

3. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN „RIEDLE II“

TEXTTEIL

Schongau, den **28.05.2024**
Geändert 15.10.2024
Endfertigung: 26.11.2024

Städtebaulicher Teil

HÖRNER & Partner
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Die Gemeinde Bernbeuren, Landkreis Weilheim Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 26.11.2024 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), 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 3. Änderung Bebauungsplan „Riedle II“ als Satzung.

SATZUNG

C. Festsetzungen durch 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 26.11.2024.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den jeweiligen Nutzungsschablonen, durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und der Grundflächenzahl bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,35 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden.

4. Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Es werden sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zugelassen.

5. Stellung und Größe der baulichen Anlagen

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.

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO anzuwenden.

6. Größe der Baugrundstücke

Die Mindestgrundstücksgröße für die Einzelhausbebauung beträgt 650 m², für eine Doppelhaushälfte 350 m².

7. 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. 80 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Die Dachneigung wird im Bereich von 23°-28° zugelassen.

8. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Wandhöhe wird mit maximal 7,2 m, gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche mit der Oberkante Dachhaut festgesetzt.
Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschoßes (OKFF) im Hauptgebäude wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt.

9. 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 6 BayBO. Nebengebäude müssen zum öffentlichen Straßengrund einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.

Garagen die an das Hauptgebäude angebaut sind (keine Grenzgaragen) dürfen auch als begehbare Flachdächer ausgeführt werden. Die nicht begehbaren Flächen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die maximale Höhe wird auf 3,0 m gemessen ab OK FFB festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich abstandsflächenrechtlich privilegierte Garagen i. S. v. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO ihre Privilegierung verlieren, sobald auf der Garage eine Dachterrasse errichtet wird. Dies gilt auch dann, wenn die Terrasse 3 m von der Grundstücksgrenze zurückversetzt auf dem Garagendach errichtet wird.

Garagendächer müssen in ihrer Eindeckung und Dachneigung dem Hauptgebäude entsprechen. Die Dachüberstände sollen 40 - 80 cm betragen. 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 0,50 m versetzt anzuordnen, um eine durchlaufende Traufe zu vermeiden.

10. 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 und waagrechter 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.

11. Einfriedungen

lm 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 pseudoplantanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Purnus padus	Traubenkirsche
Cuercus robur	Stieleiche
Tilia coradate	Winterlinde

Zusätzlich ist je 50 m² 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 alpium	Alpen-Johannisbeere „Schmidt“ 5-7 Triebe
rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohr-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Hollunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum opulus	Schneeball
Viburnum lantane	wolliger 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 versitzfähiger 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 Annäherungssichtbereich, 10 m vom Fahrbahnrand gemessen, sind einzelne hochstämmige Bäume zulässig.

18. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze 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 60 cm 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. Überflutung durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt wer-den können, sind verboten.

Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.

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

Hinweise

a) 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.

b) 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.

c) Die Gemeinde kann im Einzelfall anstelle des Freistellungsverfahrens ein Baugenehmigungsverfahren verlangen und darin die Höhenlage der Gebäude festlegen.

d) 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 / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplans „Riedle II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Bernbeuren,

Karl Schleich
1. Bürgermeister