

**Gemeinde
Bernbeuren**

Bebauungsplan

**Freizeit – Erholung
Seemühle / Stenz**

Planverfasser:

Dipl.-Ing. Heidi Frank-Krieger
Landschaftsarchitektin BDLA

Lindenstraße 13 A
87600 Kaufbeuren
Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435

Planungsbüro Peter Kern

Fürst-Fugger-Straße 3
87727 Babenhausen
Tel.: 08333/8087
Fax: 0833/3659

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Seemühle – Stenz", Gemeinde Bernbeuren

Planfassung vom 11. Oktober 1995, ergänzt am 19. März 1996

2. Präambel

2.1. Satzungsbeschluß

Die Gemeinde Bernbeuren beschließt aufgrund von § 10 Baugesetzbuch vom 08.12.86 (BGB1. I S. 2253) und Art. 98 der Bayer. Bauordnung, in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.09.89 den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung mit Textteil vom 11. Oktober 1995 als Satzung.

2.2. Rechtsgrundlage

Der Bebauungsplan wurde auf Rechtsgrundlage der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) und Art. 23 der Gemeindeordnung aufgestellt.

3. Festsetzungen durch Text

3.1. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Sondergebietes SO 1 sind Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit den dazugehörigen Betriebswohnungen zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen zulässig. Ferner ist das Abstellen von Campingfahrzeugen innerhalb von Nebengebäuden zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 sind Wohngebäude, land- und forstwirtschaftliche Betriebe, Einzelhandelsnutzung mit einem auf die Golfanlage ausgelegten Warensortiment, dem Golfplatz dienende bauliche Anlagen, Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsbetriebe zulässig.

Innerhalb sämtlicher öffentlicher und privater Grünflächen und des Parkplatzes am Haslacher See (Badestelle) ist eine Zeltplatznutzung unzulässig.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung bestimmt sich aus der maximalen Größe der Grundfläche pro baulicher Anlage von 300 qm, aus der Zahl der Vollgeschosse, der in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie den unter Punkt 3.5.3. enthaltenen Angaben zu den Wand- und Firsthöhen.

Die im Sondergebiet SO 3 zulässige Einzelhandelsnutzung darf eine Verkaufsfläche von max. 100 qm aufweisen. Bei landwirtschaftlich genutzten Gebäuden ist die Beschränkung der Grundfläche nicht anzuwenden.

3.3. Anzahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude

Innerhalb von Wohngebäuden sind neben Fremdenzimmern und Ferienwohnungen maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

3.4. Bauweise

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

3.5. Stellung der baulichen Anlagen

Die Längsachse der Gebäude ist parallel zur Hauptfistrichtung anzuordnen.

3.6. Garagen und Nebengebäude / Stellplätze

3.6.1. Garagen und nicht landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die gemäß Art. 69 BayBO genehmigungsfreien Gebäude, die keiner landwirtschaftlichen Nutzung dienen, dürfen ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur auf öffentlichen Parkplatzflächen, öffentlichen Verkehrsflächen und auf den mit St gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der mit St₁ gekennzeichneten Fläche ist auch eine Campingnutzung als touristische Kurznutzung (max. 3 Wochen) während der Sommersaison von Mai bis Oktober zulässig. Eine Dauercampingnutzung und das Abstellen von Booten ist unzulässig.

3.6.2. Die Garagenvorplätze sind auf eine Tiefe von mindestens 5 m als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.

3.6.3. Stellplätze dürfen nicht versiegelt werden.

3.7. Gestaltung der Gebäude

3.7.1. Gebäudeproportion

Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 20% länger als die Giebelseite ausgebildet werden.

3.7.2. Dachgestaltung

Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Die Minstdachneigung für Garagen und Nebengebäude beträgt 25°. Außer Satteldächer können auf Garagen und Nebengebäuden ausnahmsweise auch Pultdächer zugelassen werden, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird.

Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in naturziegelroter Farbe einzudecken. Andere Materialien für die Dacheindeckung sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie der Solarenergiegewinnung dienen.

Der Dachüberstand muß bei Hauptgebäuden zwischen 60 cm und 80 cm betragen, bei Nebengebäuden mindestens 30 cm.

Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen einzuhalten:

- Der Firstpunkt der Gaube ist deutlich unter dem Hauptfirst anzuordnen.
- Pro Dachfläche darf nur eine Gaube errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 9,0 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben muß mindestens 1,20 m betragen.
- Die Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens $\frac{1}{4}$ der Längsseite des Daches einhalten.
- Negative Dachausschnitte und Loggien sind unzulässig.

3.7.3. Wandhöhe, Firsthöhe

Die gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO zu bemessene Wandhöhe auf der Traufseite darf talseitig max. 7,50 m in Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche betragen.

3.7.4. Kniestock

Der Kniestock über dem 2. Vollgeschoß darf max. 0,4 m hoch ausgebildet werden. Als Maß für den Kniestock gilt der Abstand von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.

3.7.5. Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses darf bergseitig maximal 0,30 m über der natürlichen Gebäudeoberfläche angeordnet werden.

3.7.6. Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind verputzte Fassaden mit weißem oder pastellfarbenem Anstrich sowie Gebäude in Holzbauweise und mit senkrechter Holzschalung verkleidete Massivbauten zulässig. Eine farbliche Absetzung des Sockels ist unzulässig. Ebenso sind Klinker, Fliesen und sonstige Keramikmaterialien unzulässig.

Beanspruchten gliedernde Elemente wie Türen, Erker oder Holzverkleidungen weniger als 50% der Fassadenfläche, ist das Anpflanzen von Kletterpflanzen oder Spalierbäumen im Bereich der freien Fassadenflächen vorzunehmen.

3.7.7. Fenster- und Türegestaltung

Im Bereich SO_2 und SO_3 sind bei Tür- und Fensterkombinationen mindestens 50 cm breite Zwischenpfeiler vorzusehen.

Bei Putzfassaden sind Fenster über 1,0 qm Fläche mit Klappläden zu versehen. Im Falle einer Sprossenteilung ist diese so vorzunehmen, daß quadratische bis liegende Formate entstehen. Sprossen sind konstruktiv auszuführen. Sie dürfen nicht auf die Glasaußenflächen aufgesetzt werden.

3.8. Abstandsflächen

Die gemäß Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen sind einzuhalten.

3.9. Einfriedungen

Maschendrahtzäune, Jägerzäune, Mauern und Stützmauern, Sockel sowie Formschnitthecken sind unzulässig.

3.10. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist zu erhalten.
Abgrabungen sind unzulässig.

3.11. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern und wiederzuverwenden.

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Terrassen, Wege und Stellplätze angelegt werden, zu begrünen; der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Befestigte Flächen müssen so wasserdurchlässig sein, daß eine Versickerung der Oberflächenwasser an Ort und Stelle möglich ist.

Die Bäume, die gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung zu erhalten sind, sind auch während der Bauzeit zu schützen.

3.12. Landschaftspflege

3.12.1. Parkplätze

Der Oberflächenbelag des ausschließlich während der Badesaison zu nutzenden Parkplatzes nordöstlich der Kreisstraße WM 3 (P₁) ist als extensiv genutzte, ein- bis zweischürige Wiese beizubehalten, um eine weitestmögliche Eingriffsminimierung in die Boden- und Vegetationsverhältnisse zu gewährleisten. Lediglich der Zufahrtsbereich ist bei Bedarf aufzukieseln.

Der Fußweg im nördlichen Bereich ist als Wiesenweg zu pflegen.
Die gestalterische Einbindung ist entsprechend der vorgegebenen Landschaftsbildsituation vorwiegend über Krautzone und nur punktuelle Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Sowohl als westliche Begrenzung als auch zum Schutz und

Erweiterung des Uferbereiches nördlich des Fußweges ist in einem mind. 5 m breiten Streifen die Entwicklung einer Uferhochstaudenflur zu fördern.

Die Parkplatzfläche östlich der Kreisstraße WM 3 (P₂) ist als Schotterrasen anzulegen. Die Eingrünung zur südlich angrenzenden Grünlandnutzung ist auf landschaftstypische einzelne Gebüschgruppen (z.B. Holunder, Hagebutte- oder Haselnußsträucher) zu beschränken. Entlang des Zufahrtsweges zur Stenz sind zwei Sommerlinden (*Tilia platyphyllos*) so zu pflanzen, daß sie eine Verlängerung der auf der anderen Straßenseite weiterführenden Lindenallee bilden.

3.12.2. Private Grünflächen

Pro 200 qm privater Grünfläche ist mindestens ein Obstbaum (Halb- oder Hochstamm) zu pflanzen. Dies gilt nicht für die als Golfplatz genutzten privaten Grünflächen. Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes SO₂ sind auf der Südseite des Baugebietes mindestens 10 Obstbäume in lockerer, unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen.

Es sind ausschließlich standortgerechte Hochstammsorten aus der folgenden Vorschlagsliste zu wählen:

Apfel 'Wiltshire'
Apfel 'Fromm's Goldrenette'
Apfel 'Danzinger Kantapfel'
Apfel 'Landsberger Renette'
Apfel 'Schöner aus Nordhausen'
Apfel 'Schöner aus Herrenhut'
Apfel 'Josef Musch'
Apfel 'Grahams Jubiläumsapfel'
Birne 'Gute Graue'
Birne 'Philippsbirne'
Zwetschge 'Schönberger'
Zwetschge 'Ersinger Frühzwetschge'

Zur Abpflanzung der Stellplatzfläche St₁ sind nach Norden hin in lückiger Anordnung Einzelbäume und einzelne Strauchgruppen aus folgender Vorschlagsliste zu wählen:

Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Frangula alnus	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

3.12.3. Öffentliche Grünflächen

Die Verwendung von Pestiziden und Herbiziden ist unzulässig..

Innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung erhaltenen Umgrenzungen von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern müssen in der auf die Bezugsfertigkeit bzw. Benutzbarkeit folgenden Pflanzperiode Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Soweit im Plan nicht anders vorgeschrieben, sind sie aus folgenden Arten auszuwählen:

Bäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rubus idaeus	Himbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Viburnum lantana	Gemeiner Schneeball

Pflanzgüte: Hochstämme oder Stammbüsche, mindestens 2 x verpflanzt.
Der Mindeststammumfang (StU) bei Bäumen, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, muß 0,14 m betragen. Nadelgehölzhecken sind unzulässig.

Das Pflanzgebot für eine 1-reihige Baumallee nordöstlich des Zufahrtsweges zum Golfplatz "Stenz" ist entsprechend dem südlichen Anschlußstück mit Sommerlinden (Tilia platyphyllos) auszuführen.

Die Arten der Baum- und Strauchpflanzungen am Parkplatz zwischen Haslacher See und Kreisstraße sind in Anlehnung an den Gehölzbestand des Haslacher See-Ufers zu wählen.

3.12.4. Regenwassernutzung und Versickerung

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken vor Ort flächig zu versickern oder bei ungeeigneten Untergrundverhältnissen in ausreichend großen privaten Sickerschächten zu sammeln. Die Entnahme von Brauchwasser ist zulässig. Der Überlauf ist über Sickergräben der Vorflut zuzuführen. Die Größe der Sickereinrichtungen ist in Verbindung mit dem Bauantragsverfahren festzulegen.

Bei unzureichender Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden innerhalb des Baugebietes SO₂ ist das Regenwasser der dafür bereitzustellenden natürlichen Vernässungs- und Versickerungszone im Talbereich des Haslacher See-Ablaufgrabens (nördlich der Stellplatzfläche St₁) zuzuweisen. Ist aufgrund der topographischen Verhältnisse eine Zuleitung in die Regenwasserversickerungsmulde nicht möglich gilt Satz 1 dieser Festsetzung.

Straßenabwässer sind grundsätzlich flächig vor Ort zu versickern.

3.13. Erhaltung von Gewässern

Das Ufer des Haslacher Sees ist im gesamten Verlauf innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu erhalten und vor Erosion zu schützen. Uferschutzmaßnahmen sind nur mit naturnahen Mitteln und Lebendverbauungsmaßnahmen zulässig.

Sämtliche Gräben sind als offene, naturnahe Gewässer zu erhalten; Verrohrungen und technischer Verbau sind unzulässig. Überbrückungen sind so zu gestalten, daß sie das vorhandene Grabenprofil nicht wesentlich einengen oder verbauen.

3.14. Immissionsschutz

Im südlichen Teil des Bereiches SO₂ dürfen bei Neu-, Um- und Erweiterungsbau-maßnahmen Kinder- und Schlafzimmer mit einem Abstand bis 50 m zum Fahr- bahnrand der Kreisstraße WM 3 nur dann auf der Gebäudewestseite angeordnet werden, sofern sie mindestens ein zum Lüften geeignetes Fenster auf der Gebäudesüd- oder -nordseite besitzen.

4. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist im Zuge des Bauantragsverfahrens in einem Freiflächengestaltungsplan verbindlich darzustellen.

4.1. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle der Abteilung Vor- und Frühgeschichte oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu verständigen.

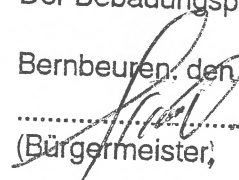
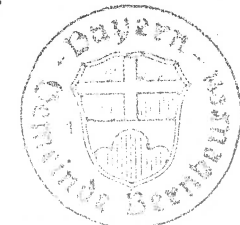
4.2. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt den Teilgeltungsbereich 1 und Teilgeltungsbereich 2.

4.3. Innerhalb der Schutzzonenbereiche der 20-KV-Freileitungen können Bauten gemäß VDE 0210 nur unter Auflagen und bis zu einer bestimmten Höhe errichtet werden. Bauanträge sind der Lech-Elektrizitätswerke zur Prüfung vorzulegen.

Die vorgesehenen Golfbahnen sind so anzulegen, daß die nach DIN/VDE 0210 geforderten Abstände zwischen den Leiterseilen und den Sportflächen eingehalten werden. Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungstrassen sind zu unterlassen bzw. falls unumgänglich der Lech-Elektrizitätswerke zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Höhe von Anpflanzungen wie z.B. Büsche und Bäume ist innerhalb der Schutzzonenbereiche beschränkt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Bernbeuren hat in der Sitzung vom28.3.95..... die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am22.4.95..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..11.10.95 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..5.12.95..... bis ..10.1.96..... öffentlich ausgelegt.
3. Die Gemeinde Bernbeuren hat mit Beschluß des Gemeinderates vom29.5.96..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
4. Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat ~~den Bebauungsplan mit Bescheid vom~~ gemäß § 11 Abs. 1 BauGB genehmigt.
.....
.....
5. ~~Der Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplan~~ wurde am 06.11.2003 gemäß § 12 1. Halbsatz BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Bernbeuren, den 06. November 2003

(Bürgermeister)

6. Verfahrens- und Formvorschriften
Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften – so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens – ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.
Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden, gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.