



# **GEMEINDE BERNBEUREN**

## **Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

### **„ERWEITERUNG LECHWEG OST II“**

## **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
Geändert

**26.01.2016**  
18.04.2016

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
**Architektur + Stadtplanung**  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/200116  
Fax: 08861/200419  
mail: [info@architekturbuero-hoerner.de](mailto:info@architekturbuero-hoerner.de)

Landschaftsplanerischer Teil  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING**  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
Fax: 08341/41435  
mail: [Frank-Krieger@t-online.de](mailto:Frank-Krieger@t-online.de)

Die Gemeinde Bernbeuren erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) den folgenden **Bebauungsplan „Erweiterung Lechweg – Ost II“** als Satzung.

# SATZUNG

## § 1

### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet innerhalb des, in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung in der Fassung vom 26.01.2016, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Gebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Bernbeuren mit folgenden Flurnummern:  
899 und 900

## **A. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

### § 2

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Bauland ist nach §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise mögliche Zulässigkeit von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Gartenbaubetrieben und Tankstelle ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

## § 3

### Maß der baulichen Nutzung

#### 3.1 Die höchstzulässige Grundfläche beträgt 160 m<sup>2</sup>.

Grundflächen von angebauten und freistehenden Garagen mit Nebengebäuden dürfen 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Werden Garagen in das Hauptgebäude, einschließlich möglicher Widerkehr integriert und mit einer Hauptnutzung überbaut, so erhöht sich die zulässige Grundfläche bei Doppelgaragen um 25 m<sup>2</sup> und bei Einzelgaragen um 15 m<sup>2</sup>. Für Balkone und Terrassen darf die Grundfläche um bis zu 20% überschritten werden. Überschreitungen der Grundfläche für Anlagen nach §19 Abs. 4 sind nach BauNVO zulässig.

Bei einer Teilung von Grundstücken gilt die BauNVO. Für Balkone und Terrassen ist ebenso eine Überschreitung der Grundflächen bis zu 20% zulässig.

#### 3.2 Im gesamten Baugebiet sind höchstzulässig 2 Vollgeschosse festgesetzt.

#### 3.3 Traufseitige Wandhöhen von Hauptbaukörpern sind auf 5,50 m über der festgesetzten Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss zu begrenzen. Die maximale Höhe des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude, ist im Planteil mit einer absoluten Höhe (769,50 m) ü. NN festgesetzt. Bei Grenzbebauung gelten die Wandhöhenbestimmungen der BayBO.

Die Wandhöhe von Widerkehren und Zwerchgiebeln dürfen die Wandhöhe der Hauptbaukörper höchstens um 0,50m überschreiten. Die Wandhöhen sind bis zum Schnitt zwischen Gebäudeaußenwandflucht und Dachoberkante an der Traufseite des Hauptgebäudes zu messen.

## § 4

### Bauweise

Die Mindestgrundstücksgröße für je ein Einzelhaus beträgt 600 m<sup>2</sup>. Zulässig sind 2 Wohnungen je Einzelhaus.

Die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

## § 5

### Freiflächengestaltung

- 5.1** Veränderungen des natürlichen Geländes durch Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Erhaltung des natürlichen Geländeverlaufes auf max. 80 cm begrenzt. Entsprechendes gilt für Stützmauern und Terrassenaufschüttungen. Jedes Grundstück ist ohne Höhensprung an die Nachbargrundstücke anzuschließen. Aufschüttungen und Stützmauern sind mindestens einen Meter vor der Grenze benachbarter Baugrundstücke abzurücken, in ihrem sichtbaren Teil auf 80 cm Höhe zu begrenzen und sind als Natursteintrockenmauern auszuführen.
- 5.2** Befestigte Flächen (Wohnwege, Garagenzufahrten, offene Stellplätze und Hauszugänge sowie Terrassenflächen) sind mit Schotterrasen, wassergebundener Kiesdecke, Rasensteinen oder trocken verlegtem Pflaster bzw. Platten zu befestigen. Bituminöse Beläge, sowie mit Pressfugen verlegte Verbundsteine, soweit das Steinmaterial selbst nicht wasserdurchlässig ist, sind unzulässig.

## § 6

### Bauliche Gestaltung

- 6.1** Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern in eine Dachneigung von 23° bis 28° zu errichten. Pultdächer sind zulässig, wenn der Pultfirst an die Wand eines höheren Hauptkörpers angebaut ist. Die Längsachse von Hauptkörpern muss ein Fünftel länger sein als die Giebelbreite.

Nebengebäude und an den Hauptbaukörper angebaute oder freistehend errichtete Garagen können mit Satteldächern oder mit extensiv begrünten Flachdächern ausgeführt werden.

Geneigte Dächer sind mit einfarbigen roten, braunen oder anthrazitfarbigen Tonziegeln oder Betondachsteinen zu decken. Wintergärten sind davon ausgenommen. Zur Nutzung von Solarenergie sind auch sogenannte Energiedächer zulässig.

- 6.2** Widerkehre und Zwerchgiebel sind auf eine Breite von höchstens 40% der Hauslänge zu beschränken. Der First des Quergiebel muss mindestens 50 cm unter dem First des Hauptdaches einbinden.

Auf jeder Dachfläche des Hauptgebäudes bei Einzelhäusern ist je ein Wiederkehr oder ein Zwerchgiebel zugelassen.

Gauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster sind auf 2,50 m<sup>2</sup> Glasfläche je Dachfläche zu beschränken und höchstens dreimal, bei Widerkehren höchstens zweimal je Dachfläche zugelassen. Solarkollektoren und Photovoltaikmodule sind nur ohne Aufständigung in der Dachebene in zusammenhängender rechteckiger Fläche zulässig. Bei Widerkehren ist zu Kehllinien ein Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten.

Geneigte Dachflächen sind allseitig mit Dachüberständen von mindestens 80 cm, bei Nebengebäuden, Garagen und Widerkehren von mindestens 40 cm zu versehen. Die gilt aus gestalterischen Gründen auch für grenzständige Gebäude, soweit die Zustimmung des Nachbarn vorliegt (BGB). Kastengesimse sind unzulässig.

- 6.3 Außenwände von Hauptgebäuden und Garagen sind zu verputzen oder ganz oder in Teilen in senkrecht oder waagrecht Holzschalung zu verkleiden. Gebäude in Massivholzbauweise sind zulässig, ausgenommen Naturstammhäuser. Als Anstrich für alle Bauteile sind gedeckt weiße oder pastellfarbene Anstriche zu verwenden. Farblich abgesetzte Sockel an Gebäuden sind nur in grauen oder braunen Naturfarben erlaubt. Die Verwendung von Zyklopenmauerwerk sowie von aufgesetzten Kunststoff- und Metallplatten an Fassaden, Gebäudeteilen und Außenanlagen ist nicht zulässig. Energiewände dürfen nur in der Fassade integriert eingebaut werden.

## § 7

### **Nebengebäude, Garagen und offene Stellplätze**

Garagen und Nebengebäude sind mit einem Mindestabstand vom 1,50 m zur Grundstücksgrenze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind weitest möglich in die Hauptkörper zu integrieren.

Die Regeln der BayBO betreffend Grenzbebauung sind einzuhalten. Vor Garagen ist ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten, der nicht eingefriedet werden darf.

Wellblechgaragen sind unzulässig.

- 8.2 Offene Stellplätze sind im Bereich der Straße bis zu einer Tiefe von 7,50 m, gemessen von der Straßenkante aus, auf dem Grundstück zugelassen.

## § 8

### Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Pro Grundstück ist ein heimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Zusätzlich ist je angefangene 50 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens 1 Strauch zu pflanzen (siehe Artenliste Sträucher).

8.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Fahr- und Terrassenfläche oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge angelegt sind, unbefestigt zu halten, gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

8.3 Gehölzauswahl

Die Gehölze sollen aus nachfolgenden Listen ausgewählt werden:

#### **Artenliste Bäume 1. Wuchsordnung:**

Abies alba	- Weißtanne
Acer platanoides	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Betula pendula	- Weiß-Birke
Fagus sylvatica	- Rot-Buche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winter-Linde
Tilia platyphyllos	- Sommer-Linde

#### **Artenliste Bäume 2. Wuchsordnung:**

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Alnus incana	- Grau-Erle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus mahaleb	- Steinweichsel
Prunus padus	- Trauben-Kirsche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Sorbus terminalis	- Elsbeere

Pflanzqualität: Hochstamm oder Stammbusch 3xv.m.B. St-U 12-14

**Artenliste Sträucher:**

Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Sambucus nigra	- schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgröße: 3-5 Triebe 60-100 cm

**Obstgehölze:**

standortgerechte Hochstammsorten

- Apfel: Kaiser Wilhelm / Maunzenapfel / Wetringer Taubenapfel
- Birne: Gute Graue / Oberösterreichische / Weinbirne, Alexander Lucas
- Zwetschge: Hauszwetschge / Wangenheimer Frühzwetschge

Pflanzqualität: Hochstamm 3xv.m.B. St-U 10-12

- 8.4 Die Pflanzungen von Scheinzypressen, Thujen- und Fichten als Hinterpflanzung von Einfriedungen sind unzulässig, ebenso das Pflanzen von fremdländischen Nadelgehölzen wie Zedern und Zypressen, von blauen Formen der Fichte und Tanne sowie von Hängeformen der Birke, Buche, Esche und Ulme.
- 8.5 Als Einfriedung der Grundstücke sind max. 0,90 m hohe, für den Sichtschutz mit Sträuchern hinterpflanzte Holzzäune ohne Betonsockel zwischen den Baugrundstücken nur Maschendrahtzäune, zugelassen.
- Geschlossene, durchgehend blockdichte Hecken sind unzulässig.
- 8.6 Die nach den Festsetzungen 8.3 gepflanzten Baume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume müssen auf Kosten der Eigentümer nachgepflanzt werden.

## § 9

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die ökologischen Kompensationsmaßnahmen, die notwendig sind zum Ausgleich und Ersatz für nach Durchführung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibenden negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft, werden auf den östlichen Teilflächen der Flurstücke 899 und 900 umgesetzt. Die Flächengröße beträgt 813 m<sup>2</sup>.

Der Forstbestand ist einen standortgerechten Mischwald umzubauen mit heimischen Arten, ca. 75 % Laubbaumanteil und gemischter Alters- und Artenzusammensetzung. Der westliche Waldrand ist als mind. 10 m breiter, buchtiger, stufig aufgebauter, artenreicher Streifen auszuführen aus beerenreichen Sträuchern und Bäumen der 2. Wuchsordnung (z.B. Elsbeere, Vogelbeere, etc.).

Die Gehölzauswahl ist der Artenliste § 8.3 zu entnehmen. Es ist ausschließlich autochtones Pflanzmaterial zu verwenden und mit Herkunftszertifikat nachzuweisen.

Die Umsetzung der Maßnahmen (Pflanzung, Entwicklungspflege etc.) übernimmt der Grundstückseigentümer. Die rechtliche Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Darin wird geregelt, dass für den Fall der Nichterfüllung die Gemeinde berechtigt ist, auf dem dienenden Grundstück alle Maßnahmen, insb. Gestaltungs-, Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen, durchzuführen bzw. durchführen zu lassen, die zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich oder zweckdienlich sind, und zu diesem Zweck das dienende Grundstück durch beauftragte Personen betreten und befahren zu lassen. In diesem Vertrag sind zudem auch die entsprechenden Verantwortlichkeiten zu regeln.



## **B. HINWEISE**

### **1. Grünordnung**

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten. Die Grenzabstände von Bäumen (über 2 m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Sträuchern bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

### **2. Versorgungsanlagen**

2.1 Bei Anpflanzung von Bäumen und tief wurzelnden Sträuchern im Bereich der Wasserleitung ist DVGW-Arbeitsblatt GW 125 zu beachten. Für alle Hausanschlussleitungen gilt entsprechendes.

2.2 Bei auftretendem Grund- und Schichtwasser sind Keller wasserdicht auszuführen. Wasserrechtliche Erlaubnisse sind bei Bedarf einer Wasserhaltung einzuholen.

2.3 Strom- und Telefonleitungen sind zu verkabeln.

### **3. Niederschlagswasser, Brauchwasser, Verrieselung**

Das Niederschlagswasser ist vorrangig auf dem Grundstück zu versickern, soweit es nicht als Brauchwasser für Toiletten, Waschmaschinen und Gartenbewässerung genutzt wurde.

Die Planung und Ausführung der Verrieselung hat nach DVWK Arbeitsblatt M 153 und A 138 zu erfolgen. Sollte kein versickerungsfähiger Untergrund vorhanden sein und die Ausnahmefähigkeit 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.

#### **4. Immissionsschutz**

An das Baugebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die mit der landwirtschaftlichen Nutzung einhergehenden Lärm- und Geruchsemmissionen, insbesondere die Ausbringung von organischen Düngern sind zu tolerieren.

#### **5. Bauvollzug**

Die nach diesem Bebauungsplan festgesetzten Bepflanzungen, Befestigungen, Einriedungen und sonstigen Nebenanlagen sind einem Freiflächengestaltungsplan, i.d.R. ausreichend in Form eine auf das gesamte Grundstück ausgeweiteten Grundrisses, nachzuweisen. Dabei sind die Höhen des natürlichen Geländes einzutragen sowie alle geplanten Geländeänderungen durch ein auf Normal Null bezogenes Nivellement darzustellen.

#### **6. Bodendenkmäler**

Bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

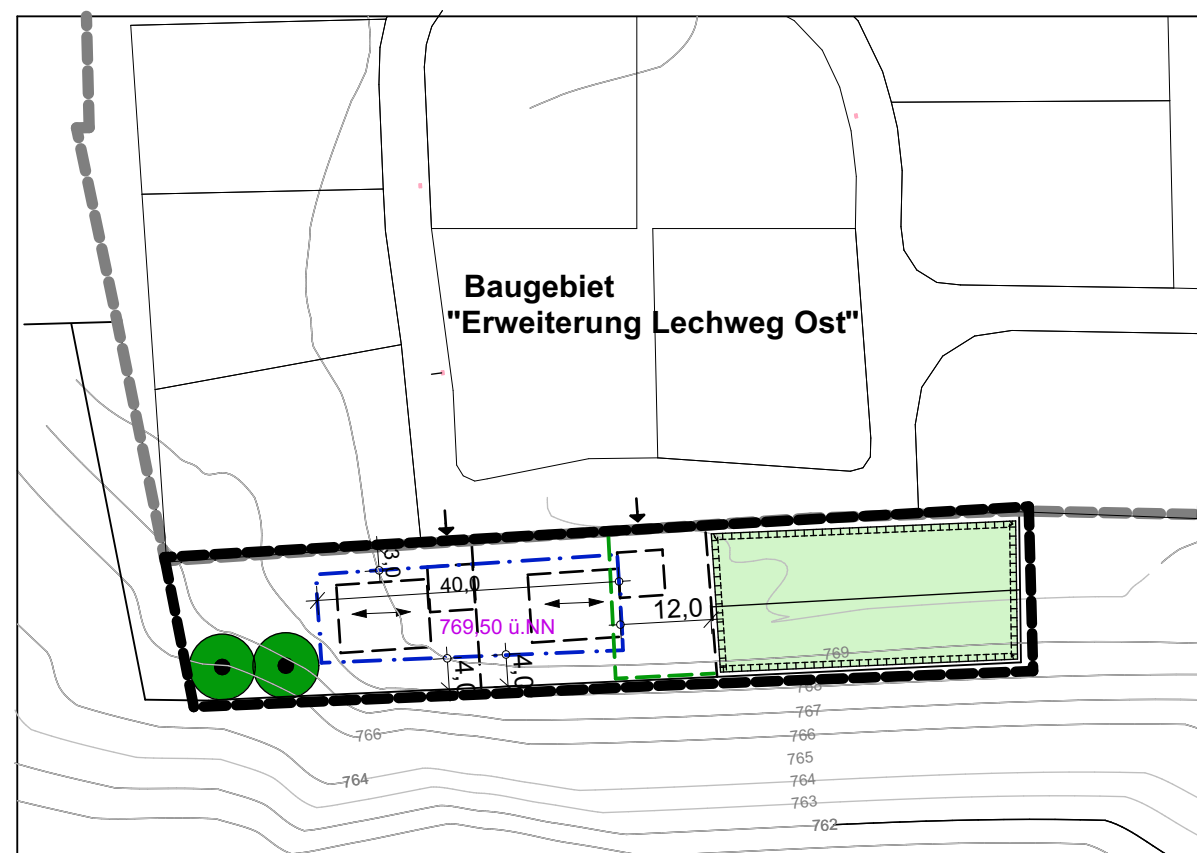
### **C. INKRAFTTRETEN**

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Bernbeuren, den

Martin Hinterbrandner  
1. Bürgermeister

# BEBAUUNGSPLAN "ERWEITERUNG LECHWEG OST II"



### Nutzungsschablone

WA	II
max 160 m <sup>2</sup>	
	SD DN 23°-28°

WH max 5,50 m



M : 1 : 1000

## Festsetzung durch Planzeichen

### Art der Baulichen Nutzung

**WA** allgemeines Wohngebiet

### Mass der baulichen Nutzung

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstma?

max 160 m<sup>2</sup> maximal überbaubare Grundfläche der Hauptbaukörper

WH max 5,50 m maximale Wandhöhe (z.B 5,5 m)

769,50 ü.NN maximale Höhe der OK FFB (Fertigfußboden) des Erdgeschosses im Hauptgebäude

### Bauweise, -linien, -grenzen

**O** offene Bauweise

**E** nur Einzelhäuser zulässig

**SD DN 23°-28°** Dachform mit Angabe der Dachneigung

Baugrenze

Firstrichtung des Hauptkörpers

### sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Grenze des Bebauungsplanes "Erweiterung Lechweg Ost"

bestehende Grundstücksgrenze

geplante Grundstücksgrenze

900 Flurstück Nr. (Bestand)

Maßangaben in Meter

Höhenlinie mit Angabe der Höhe ü.NN

geplantes Gebäude, Standort vorgeschlagen

geplante Grundstückszufahrt, Lage vorgeschlagen

### Grünflächen und Bepflanzung

Zu pflanzender Baum (gem. Artenliste § 8.3 textl. Festsetzungen) Standort vorgeschlagen

Verzicht auf Wiederaufforstung des geschädigten Fichten-Bestandes, waldbauliche Ersatzmaßnahmen siehe unten

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden.

standortgerechter Mischwald mit heimischen Arten (75% Laubbaumanteil), 10 m breiter Waldrand mit beerenreichen Sträuchern und Laubbäumen (Details siehe Umweltbericht).

## VERFAHRENSVERMERKE

### Gemeinde Bernbeuren, Bebauungsplan "ERWEITERUNG LECHWEG OST II"

- Der Gemeinderat der Gemeinde Bernbeuren hat in der Sitzung vom 26.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Erweiterung Lechweg Ost II" der Gemeinde Bernbeuren beschlossen.
- Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.01.2016 hat in der Zeit vom 10.03.2016 bis 15.04.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.01.2016 hat in der Zeit vom 09.03.2016 bis 15.04.2016 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2016 bis 00.00.2016 öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 18.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2016 bis 00.00.2016 beteiligt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 00.00.2016 den Bebauungsplan "Erweiterung Lechweg Ost II" als Satzung beschlossen.

8. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2016 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 00.00.2016 zu Grunde lag.

Martin Hinterbrandner

1. Bürgermeister

Siegel

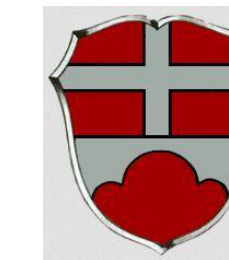
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 00.00.2016 gemäß § 10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Bernbeuren, den .....

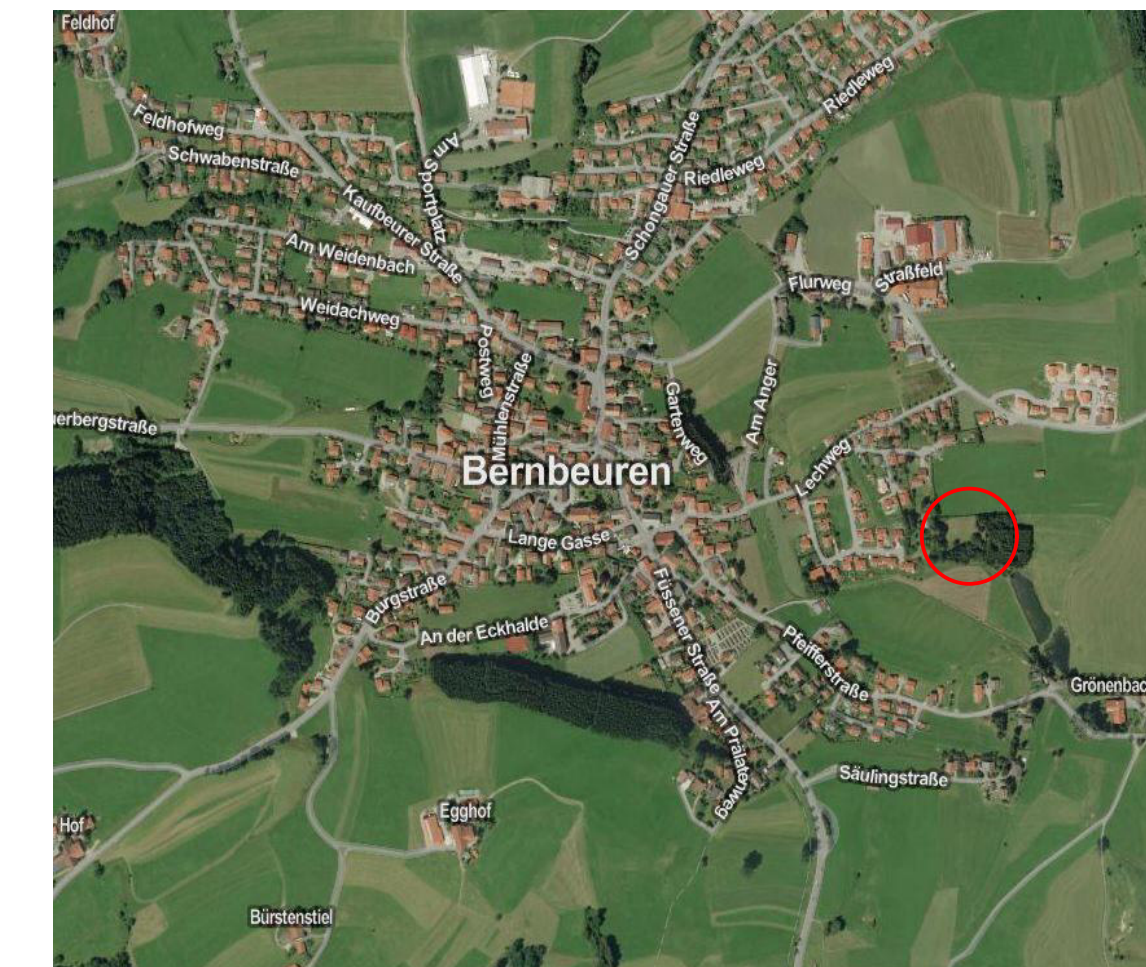
Martin Hinterbrandner

1. Bürgermeister

Siegel



# GEMEINDE BERNBEUREN



## PLANTEIL ENTWURF

gefertigt am:  
geändert am:

26.01.2016  
18.04.2016

Städtebaulicher Teil  
**ARCHITEKTURBÜRO  
HÖRNER**  
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG  
WEINSTRASSE 7  
86956 SCHONGAU  
FON : 0 88 61 / 20 01 16  
FAX : 0 88 61 / 20 04 19  
info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil  
**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN  
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING.**  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697  
Fax: 08341/41435  
mail: Frank-Krieger@t-online.de