

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Brockenfeld“, in der Fassung vom 02.07.1998, zuletzt geändert am 25.11.1999, wurde am 16.02.2000 bekannt gemacht und ist seither rechtsverbindlich.

Der Bebauungsplan wurde bisher einmal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. Die erste Änderung des Bebauungsplanes ist nach vollzogener Bekanntmachung am 07.06.2001 in Kraft getreten. .

Begründung:

Mit dem Bebauungsplan für das Gebiet „Brockenfeld“ hat die Gemeinde Prem 12 Baugrundstücke ausgewiesen, auf denen nur Einzelhäuser zulässig sind.

Um eine verträgliche Einbindung der Baukörper in die Landschaft zu erreichen wurde im Bebauungsplan die Höhenlage der Erdgeschossfußböden (Oberkante der Kellerrohdecke, bezogen auf Normal Null) für jedes Baugrundstück festgesetzt.

Nach dem zwischenzeitlich erfolgten Bau der Erschließungsstraße hat sich gezeigt, dass sich die Höhenfestlegung des Erdgeschossfußbodens (Oberkante der Kellerrohdecke) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 642/17 der Gemarkung Prem nicht mit dem Straßenniveau in Einklang bringen lässt. Bei Einhaltung der Höhenfestsetzung (741,00 m ü.N.N.) würde sich von der Straße zum Gebäude ein ungünstiges Gefälle ergeben.

Die Aktualisierung der Höhenkoten auf dem Flurstück Nr. 642/17 der Gemarkung Prem ist deshalb erforderlich.

Die Änderung ist städtebaulich begründet. Durch die neue Höhenfestsetzung wird vermieden, dass das auf dem genannten Grundstück geplante Wohngebäude zu tief in das Gelände eingebunden wird. Dies würde sich z.B. bei Starkregenereignissen sehr negativ auswirken (Wasserzulauf von der höher gelegenen Straße). Die Anhebung der Kellerrohdecke um 0,15 m auf 741,15 m über N.N. ist verträglich und berücksichtigt auch die Belange der Eigentümer der umliegenden Nachbargrundstücke in ausreichendem Maße.

Die Änderung berührt nicht die Grundzüge des Bebauungsplanes „Brockenfeld“. Die Änderung des Bebauungsplanes kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen.

gefertigt:
Verwaltungsgemeinschaft Steingaden
Steingaden, den 21.01.2004
I.A.


Krönauer