

## **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 fünfmal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. In seiner Sitzung am 08.12.2010 hat der Gemeinderat Prem beschlossen, den Bebauungsplan erneut zu ändern.

## **Begründung:**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Wandhöhe von 4,70 m, gemessen von der Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand, festgesetzt. Von dieser Wandhöhe werden auch Quer- oder Zwerchgiebel, Wiederkehre, Erker und sonstige untergeordnete Bauteile erfasst. Dies bedeutet, dass solche Dachvorbauten im Grunde ausgeschlossen sind. Dieser Ausschluss war von der Gemeinde Prem jedoch zu keiner Zeit beabsichtigt. Die Gemeinde Prem ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes vielmehr davon ausgegangen, dass solche Dachvorbauten von der festgesetzten Wandhöhe ausgenommen sind.

Im Rahmen einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass die maximal zulässige Wandhöhe bei der Mehrzahl der bereits gebauten Wohnhäuser im Gebiet „Brockenfeld“ durch Quer- oder Zwerchgiebel, Wiederkehre, Erker oder sonstige untergeordnete Bauteile überschritten wurde.

Der Gemeinderat Prem hat vor diesem Hintergrund beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und Dachvorbauten zuzulassen bzw. die bereits bestehenden Vorbauten nachträglich zu sanktionieren.

Die Bauteile werden dabei wie folgt definiert:

- Zwerchgiebel: Fassadenbündig, kein Vortreten
- Quergiebel (Standgiebel): Vortreten bis zu 75 cm vor die Fassade
- Wiederkehr: Vortreten zwischen 75 cm und 150 cm vor die Fassade

Die organisch gewachsene Siedlungsstruktur in der Gemeinde Prem und der Charakter des Baugebiets „Brockenfeld“ werden mit dieser Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Eine negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes ist mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes für das Gebiet „Brockenfeld“ werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Durch die Änderung wird insbesondere keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter erkennbar. Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann abgesehen werden.

gefertigt: 21.12.2010  
geändert am 02.03.2011  
Verwaltungsgemeinschaft Steingaden  
I.A.



Krönauer