

**BEBAUUNGSPLAN**

**M 1:1000**

**„BROCKENFELD“**

**GEMEINDE PREM**

**LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

- ⊗ Entwurf
- ⊗ Fachbehördenbeteiligung
- ⊗ Öffentliche Auslegung
  
- ⊗ Endfassungen

Planfertiger:  
Kreisplanungsstelle  
Landratsamt Weilheim-Schongau  
I.A.

*Nadler*  
Nadler

Datum: 02.07.98

geändert: 08.09.99

I.A. *Nadler*

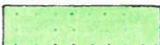
25.11.99

I.A. *Nadler*

## Präambel

Die Gemeinde Prem erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung), sowie grünordnerische Festsetzungen nach Art. 3 BayNatSchG, diesen Bebauungsplan als Satzung.

## A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	öffentliche Verkehrsfläche
	öffentliche Verkehrsfläche (Fußweg)
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	Baugrenze
II	maximal zwei Vollgeschoße zulässig
WH 4,70	Wandhöhe maximal 4,70 m, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand
DN 22-28°	Dachneigung z. B. 22 - 28°
○	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
WA	Allgemeines Wohngebiet
SD	Satteldach
	Maßzahl in Metern
GRmax.	Höchstzulässige Grundfläche für die Hauptgebäude
	private Grünfläche, Ortsrandeingrünung



zu pflanzende Bäume und Sträucher  
(keine Lagefestsetzung)



öffentliche Grünfläche  
(Straßenbegleitgrün und Fläche am Röthenbach)



Sichtdreieck



Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft (s. C Nr. 15)

741,70 ▼

Höhenangabe über N.N. mit Kote



Bezugspunkt für die Höhenfestlegung der  
Hauptgebäude

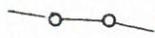


bestehende Böschung



geplante Trafostation

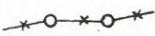
## **B) Zeichenerklärung für die Hinweise**



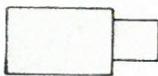
bestehende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



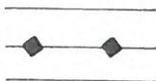
bestehende Wohn- und Nebengebäude



unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung  
der geplanten Baukörper

645

Flurstücksnummer



bestehende 20-KV Freileitung mit Abstandsschutz-  
streifen

## C) Festsetzung durch Text

### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sowie § 4 Abs. 3 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 BauNVO nicht zugelassen.

### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Zahl der Vollgeschosse und die höchstzulässige Grundfläche.

#### 2a. Anzahl der höchstzulässigen Wohneinheiten

Im Geltungsbereich sind j je Einzelhaus nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.

### 3. Grundform - zulässige Grundfläche - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens um  $\frac{1}{5}$  länger sein als die Giebelseite.

Die zulässige Grundfläche für ein Einzelhaus (ohne Garagen und Nebengebäude) wird auf max.  $140 \text{ m}^2$  beschränkt.

Je Parzelle für ein Einzelhaus wird eine Mindestgrundstücksgröße von  $650 \text{ m}^2$  festgesetzt.

### 4. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem  $22 - 28^\circ$  geneigten Satteldach auszuführen.

Die Dachdeckung hat mit Ton- und Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Dachgauben) sind unzulässig.

Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max.  $1,2 \text{ m}^2$  Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite je Gebäude zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind.  $60 \text{ cm}$  vorzusehen.

Kastengesimse sind unzulässig.

## 5. Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Gesamtnutzfläche der Nebengebäude und Garagen darf im Bereich der Einzelhäuser je Grundstück 60 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, sofern diese nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Garagen sind gestalterisch dem Hauptgebäude anzugleichen. Gemeinsame Grenzgaragen sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen. Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ins Wohnhaus integriert sind - mit geneigtem Satteldach, entsprechend dem Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

## 6. Fassaden

Als an der Außenfassade sichtbare Baumaterialien sind nur Holz und Putz (gedeckte Weißtöne) zulässig.

Balkonverkleidungen und -brüstungen sind in Holz auszuführen. Holzaußenverkleidungen anstelle von Putzfassaden sind grundsätzlich zulässig.

## 7. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1,25 m hohe Holzzäune ohne Betonsockel mit überdeckten Säulen zu errichten (z.B. Hanichelzaun). Zwischenzäune können auch aus verzinktem Maschendraht mit Rundeisensäulen ausgeführt werden. Sie sind in der Höhe den Straßenzäunen anzupassen.

Die Einfriedungen können für den Sichtschutz mit Sträuchern (keine Nadelgehölze) in Gruppen bepflanzt werden.

Geschlossene Hecken sind nicht zulässig.

Die Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Umzäunung einzubauen.

## 8. Gartenflächen

- a) Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb dieser Frist sind pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. 1 heimischer, standorttypischer Laubbaum und 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch zu pflanzen.
- b) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle

blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

c) Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt. Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

d) Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist entlang der Ostseite mit einem gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen einzugrünen. Die Bepflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung) vor Erteilung der Einzelbaugenehmigung zu sichern.

Für Baumpflanzungen sind heimische Laubbaum und Straucharten zu verwenden.

9. Bodenversiegelung

Befestigte Flächen sind nur für Zufahrten, Stellplätze sowie Zugänge und Terrassen zulässig. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig auszubilden.

10. Leitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

11. Lagern, Abstellen etc.

Lager für Schrott, Abfälle sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen und die Anordnung von Stellplätzen für Wohnwagen und Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im freien ist im Geltungsbereich nicht zulässig.

12. Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke sind von allen Sichtbehinderungen über 0.9 m freizuhalten. Ausgenommen sind einzelne, hochstammige Bäume mit einem Astansatz über 2.0 m.

13. Höhenlage der Gebäude, Stützmauern

Die Oberkante der Keller-Rohdecke ist in der im Planteil festgesetzten Höhe zu erreichen.

Stützmauern sind unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Boschungen zu überwinden.

#### 14. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten

#### 15. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Errichtung von Natur- und Landschaft

Der Gehölzbewuchs auf der bachbegleitenden Grünfläche ist zu unterhalten. Lücken im Gehölzsaum sind zu schließen

Die Fläche ist regelmäßig 1x jährlich nach dem 15.06. zu mähen und das Mähgut zu entfernen. Auffüllungen und Geländeausgleich sind hier aber auch im südlich angrenzenden Grundstück nicht zulässig

Der Gehölzbestand ist zu erhalten und durch Neupflanzung zu ergänzen. Baumart: Baumweide (*Salix alba*, STU 8-10)

### D) Hinweise

#### 1. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind bis zur Erstellung der Ortskanalisation über Dreikammer-Ausfallgruben und Verrieselungsanlagen bzw. Versitzgruben mit teilbiologischer Nachreinigung in den Untergrund einzuleiten. Um eine Grundwasserabsenkung zu vermeiden, soll das gesamte Niederschlagswasser, soweit möglich, auf den Baugrundstücken versickert werden.

Nach Errichtung der Ortskanalisation ist an diese anzuschließen

#### 2. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

#### 3. Schneelast

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von  $1,67 \text{ kN/m}^2$  waagrechter Grundfläche anzusetzen.

#### 4. Freileitung

Bei Baumaßnahmen im Bereich der 20-KV-Freileitung ist die Planung mit der Isar-Amperwerke-Geschäftsstelle in Murnau abzuklären. Die erforderlichen Bauabstände sind einzuhalten.

## Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauslegung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 26.09.1998 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.10.1999 bis 04.11.1999 in Prem und Steingaden (Rathaus) öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Prem hat mit Beschluß vom 07.12.1999 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 16.02.2000 durch Anschlag an den Ortstafeln gem. § 10 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Prem, 16.02.2000



1. Bürgermeister

Siegel

