
BEBAUUNGSPLAN

"IMMENTAL"



GEMEINDE PREM

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND :

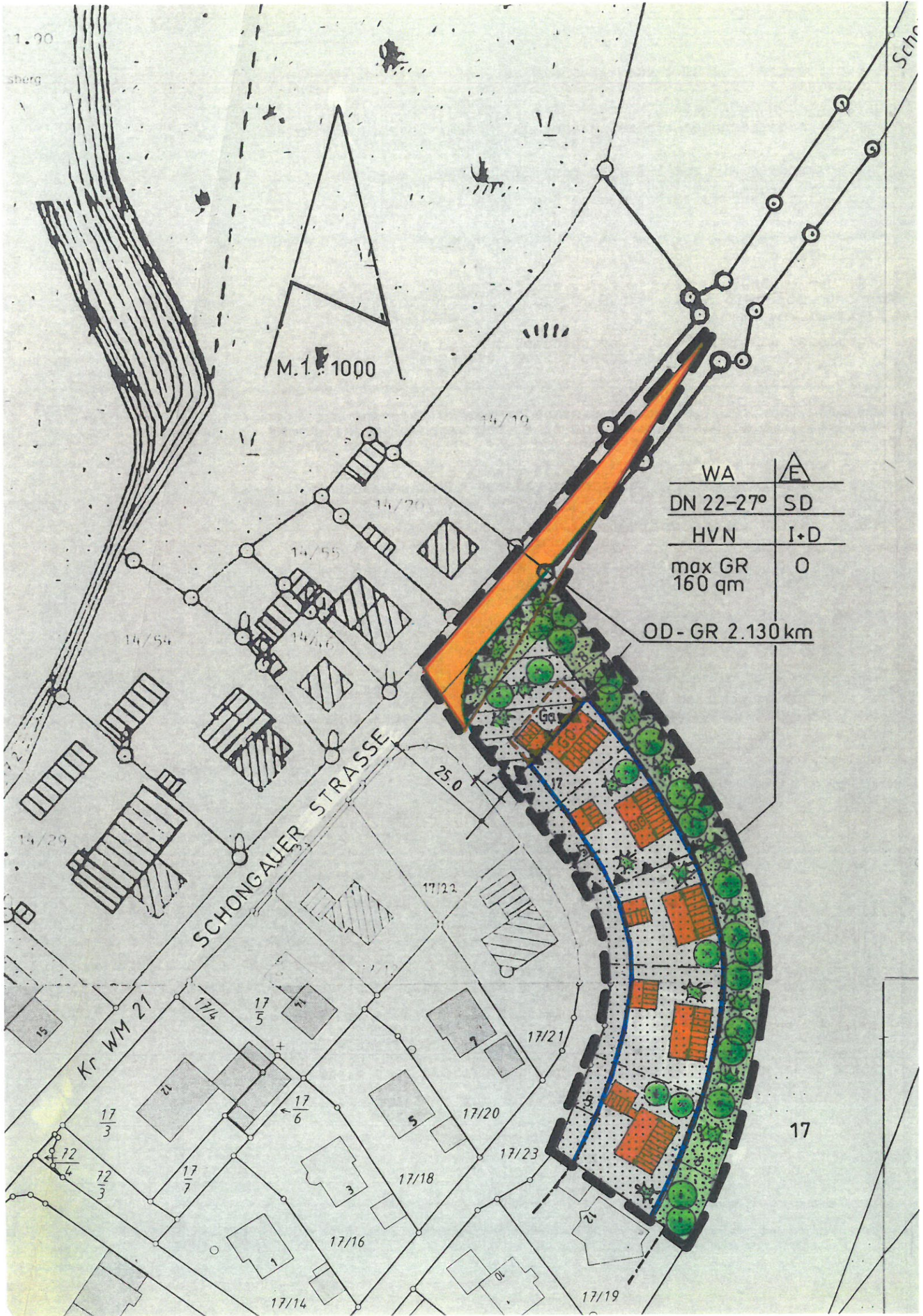
- ENTWURF
- FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
- GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ENDFASSUNGEN

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTRICHSTR. 8
82362 WEILHEIM I.OB.

IA

BILEN

PLANFASSUNG
27.09.1993
GEANDERT
07.06.94 Bilen



1.90
sberg

M.1: 1000

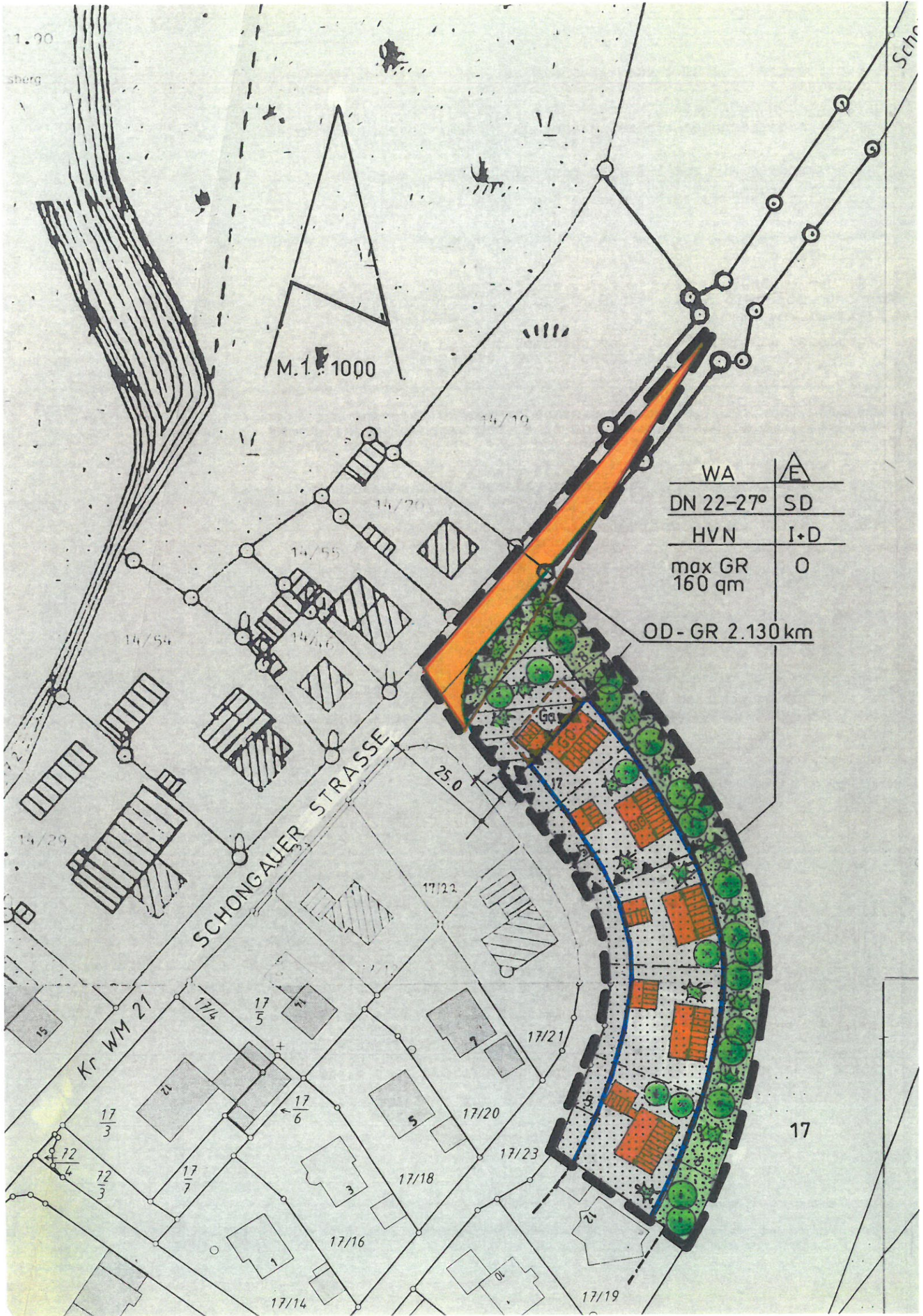
WA	△
DN 22-27°	SD
HVN	I+D
max GR 160 qm	0

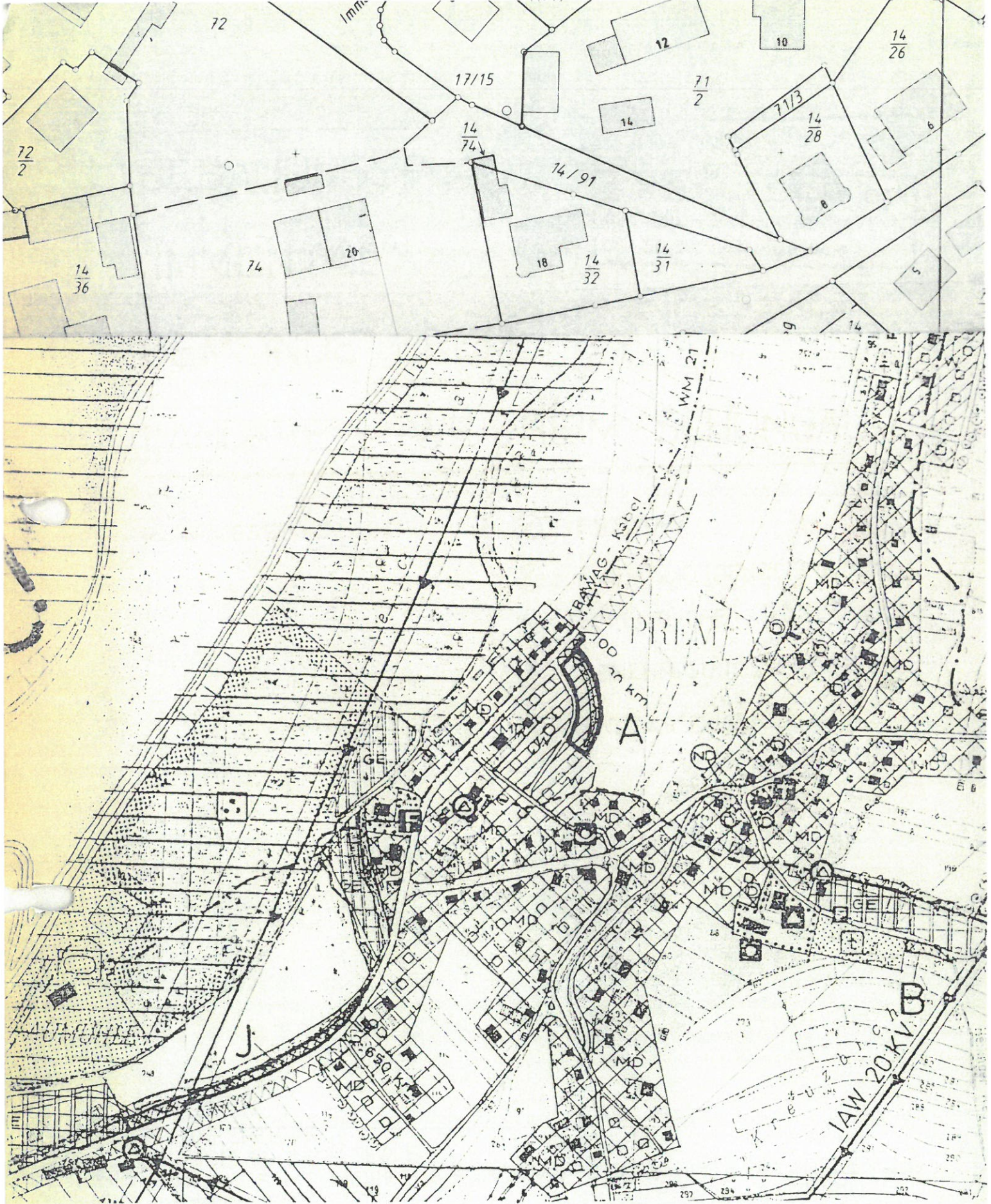
OD- GR 2.130 km

SCHONGAUER STRASSE

Kr WM 21

17









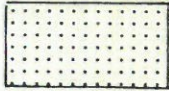

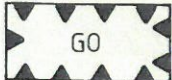
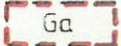




Planfertigung:
Landratsamt Weilheim-Schongau
- Kreisplanungsstelle -

1. Änderung des Flächennutzungsplanes
Kartengrundlage:
Genehmigte Fassung des Flächen-
nutzungsplanes der Gemeinde Prem;
M 1 : 5.000 (Ausschnitt)

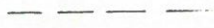
A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Grenzen des Geltungsbereiches
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen
	Baugrenzen
WA	Allgemeines Wohngebiet
I+D	Haustyp: Erdgeschoß und Dachgeschoß, Kniestock max. 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Dachgeschoß als Vollgeschoß möglich.
DN 22-27°	Dachneigung hier 22 - 27°
SD	Satteldach
O	offene Bauweise
max GR 160 qm	max. 160 m ² überbaubare Grundfläche für das Wohnhaus, ohne Garage und Nebengebäude
	nur Einzelhäuser zulässig, freistehend
HVN	Holzverkleidung nordseitig am Gebäude zwischen Decke EG und Dachstuhl zwingend
	Hauptfirstrichtung (Wohnhaus) zwingend
	Sichtdreieck
	private Ortsrandeingrünung und Bepflanzung der Bauparzellen (symbolische Darstellung ohne Lagefestsetzung)
	flächenhafte Auffüllung der Bauparzellen auf mind. 1,20 m über Grundwasserstand (ent- spricht ca. 0,70 m über vorhand. Gelände) zwingend
	Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9, Abs. 1 Nr 24 BauGB) keine Wohnbebauung zulässig nur Garagen und Nebengebäude
	Fläche zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9, Abs. 1 Nr 24 BauGB) Grundrißorientierung: Wohn- und Schlafräume dürfen nur zur Lärmabgewandten Hausseite hin orientiert werden
	Fläche für Garagen und Nebengebäude

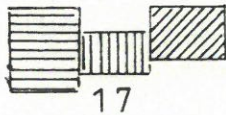
B) Zeichenerklärung für die Hinweise



bestehende Flurstücksgrenzen

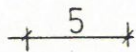


Parzellierungsvorschlag



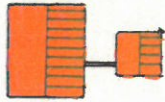
bestehende Wohn- und Nebengebäude

Flurstücksnummer



Maßzahl in Meter

OD-GR 2.130 km Ortsdurchfahrtsgrenze bei km 2.130



Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO wie abgegrenzt festgesetzt. Gemäß § 1 Ziff.9 BauNVO werden die Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO nicht zugelassen.

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Größe der überbaubaren Fläche und die Zahl der Vollgeschoße, (Haustyp). Im Geltungsbereich sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

3. Grundform - Mindestgrundstücksgröße

Für den Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt. Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite. Es sind nur freistehende Einzelhäuser zulässig.

Die Mindestgrundstücksgrößen betragen:
700 m² für ein freistehendes Einfamilienhaus

4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten. Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist. Aus gestalterischen Gründen ist auch an der Grenzwand ein Vordachüberstand einzuplanen.

5. Dachform (Hauptgebäude)

Die Hauptgebäude sind mit einem 22°-27° geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) und Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 m² Glasfläche beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Unterschiedlich geneigte Dachflächen (Gefällewechsel) werden nicht gestattet. Der First ist mittig des Gebäudes auszuführen. Sogenannte einhüftige Dächer werden nicht zugelassen.

6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortganges oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden. Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziff. 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden. Kollektoren/Absorber in der Dachfläche dürfen nicht wesentlich über die Oberfläche der sonstigen Dachdeckung herausragen. Sie sind möglichst dachflächenbündig einzubauen.

7. Nebengebäude und Garagen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den d
zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude
und Garagen dürfen je Grundstück 50 m² nicht überstei-
gen. Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und ge-
stalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzu-
gleichen.

gesondert
gewiesene
Flächen

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit gleichgeneigtem Satteldach zu errichten. Garagendächer dürfen nicht als Terrasse verwendet werden. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen.

Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf.

Bei giebelständigen Grenzgaragen/Nebengebäuden ohne vorgesehenen Nachbaranbau ist das Giebeldreieck zwingend mit einem Holzmantel zu verkleiden.

8. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatte sowie Ornamentsteinen. Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.

Holzverkleidungen im Wechsel zu Putz sind grundsätzlich möglich. Sie sind durch Planzeichen ab FOK Obergeschoß zwingend festgesetzt.

9. Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

Bis zur Realisierung der kanaltechnischen Erschließung des Baugebiets sind die anfallenden häuslichen Abwässer in 3-Kammer-Ausfaulgruben teilbiologisch zu reinigen und nach DIN 4261 dem Untergrund zuzuführen.

Sobald eine Anschlußmöglichkeit an eine gemeindliche Kanalisation gegeben ist, muß die Hauskläranlage mit Versickerung aufgelassen werden.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

10. Lagern, Abstellen etc.

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen, Wohnwagen, Booten sowie oberirdischer Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

11. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzaun, Jägerzaun etc.) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel dürfen 0,10 m sichtbare Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen; sie können auch aus verzinktem Maschendraht errichtet werden. Heckenhinterpflanzungen sind auf max. 20 cm über Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig. Für Einfriedungen in Sichtdreiecken gelten Beschränkungen.

12. Gartenflächen - Ortsrandeingrünung

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Pro 300 m² Grundstücksfläche ist zusätzlich zur Ortsrandeingrünung und öffentl. Bepflanzung auf dem Privatgrundstück mind. 1 Laubbaum (auch Obstbäume zulässig!) zu pflanzen. Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes untersagt.

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 den Gehölzpflanzungen zu beachten.

Das Baugebiet ist entlang der gesamten östlichen Seite mit einem gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen einzugrünen.

Die Bepflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherungsleistung) vor Erteilung der Einzelbaugenehmigung bei den Randparzellen zu sichern. Für Baumpflanzungen sind heimische Laubbaumarten zu verwenden.

13. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

14. Aufschüttungen

Die Baugrundstücke müssen flächig bis zum festgesetzten Grenzwert aufgeschüttet werden.

Als Grenzwert für die Aufschüttung wird festgesetzt:
Aufschüttung auf mind. 1,20 m über Grundwasserstand
(entspricht ca. 0,70 m über vorhandenem Gelände).
Die anliegenden Grundstücksflächen sind auf die Höhe der
aufgeschütteten Grundstücke in flacher Böschung anzu-
gleichen.

15. Bodenversiegelungen

Befestigte Flächen sind wasserdurchlässig auszubilden
(Rasenfugenpflaster, Schotterrasen, Pflaster auf Riesel,
Rasengittersteine, etc). Befestigungen von Freiflächen
mit Teer, Asphalt, Beton werden auf Privatgrundstücken
untersagt.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser
(Dachflächen, befestigte Freiflächen) ist über Versicke-
rungsanlagen dem Untergrund zuzuführen.

D) Hinweise:

Schneelast

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

Keller

Keller sind als wasserdichte Wannen auszubilden

Verfahrensvermerke

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 des Maßnahmengesetzes (MaßnG)/Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wo-BauErlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) 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.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 21. 12. 1993 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.07.1994 bis 08.08.1994 in VG Steingaden und in der Gemeindeverwaltung Prem öffentlich ausgelegt.
- d) Die Gemeinde Prem hat mit Beschluß vom 20.09.1994 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

e) ~~Anzeigeverfahren:~~

~~Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat~~

- ~~innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 3 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.~~
- ~~mit Schreiben vom erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.~~
- ~~mit Schreiben vom mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt-/Gemeinderat durch Beschluß vom beigetreten ist.~~

~~Weilheim, den Siegel i. A.~~

- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 06.03.1995 durch ~~Anschlag an ... Ortstafeln~~ gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Prem, 6.3.1995
den



[Handwritten Signature]
Bürgermeister

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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.
Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.