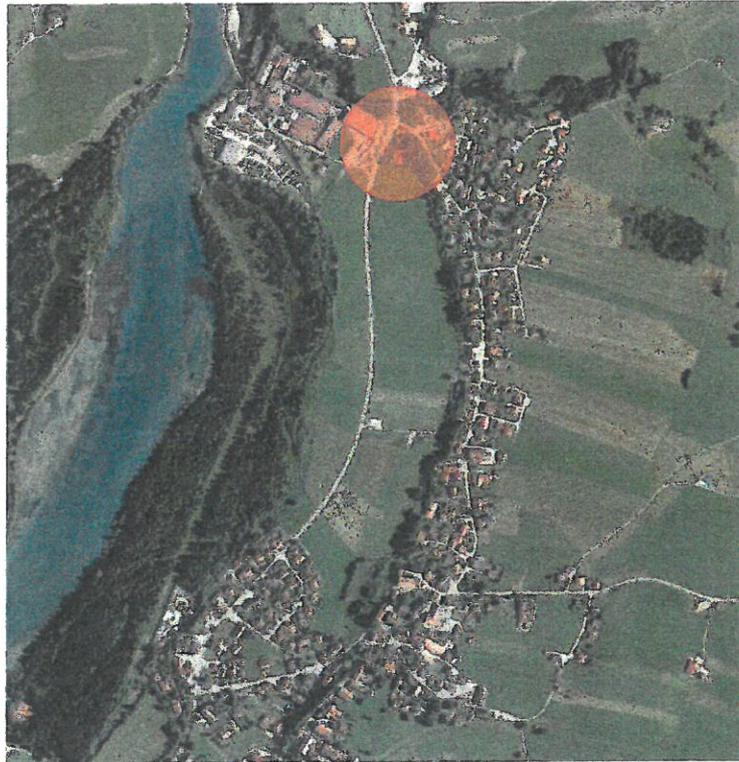


GEMEINDE PREM

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "KÄLBERWEIDE NORD"



SCHONGAU, DEN
GEÄNDERT:
GEÄNDERT:

07.02.2017
20.04.2017

Städtebaulicher Teil:

Landschaftsplanerischer Teil:

**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
ARCHITEKTUR + STADTLANDSCHAFTS-
WEINSTRASSE 7
86956 SCHONGAU
FON : 08861/200116
FAX : 08861/200419
info@architekturbuero-hoerner.de



**LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
FRANK-KRIEGER, DIPLOM-INGENIEURIN**
LINDENSTRASSE 13a
87600 KAUFBEUREN

Tel.: 08341/41697
Fax: 08341/41435
Frank-Krieger@t-online.de



4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "KÄLBERWEIDE NORD" DER GEMEINDE PREM



NUTZUNGSSCHABLONE

MI	
GFZ 0,3	II
o	WH 5,0 m
SD	DN 18⁰ - 25⁰

NUTZUNGSSCHABLONE

MI	
GFZ 0,3	III
o	WH 5,0 m
SD	DN 18⁰ - 25⁰

PRAAMBEL

Die Gemeinde Prem erlässt bzw. ändert aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a,3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des §§ 13a Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), Art. 6 Abs. 5 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch Entscheidung des BayVGh vom 09.Mai.2016 (GVBl. S. 89), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- in der Fassung der Bek. vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.Dezember 2015 (GVBl. S. 458) und der Verordnung der baulichen Nutzung der Grundstücke -BauNVO- i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.Januar1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), die folgende **Bebauungsplanänderung "Kälberweide Nord"** als Satzung.

Das Gebiet umfasst die Flurnummern:

725/176 2235/6 und 752/92

I. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN



Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung



Baugrenze

GFZ 0,3

maximale Geschossflächenzahl, hier 0,3 (Fläche mit privaten Grünflächen)



maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier z.B. 3

WH 5,0 m

maximale Wandhöhe hier z.B. 5,0 m



offene Bauweise

SD

Satteldach

DN 18° - 25°

Dachneigung hier z.B.18 - 25 Grad



private Grünfläche



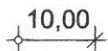
zu pflanzender Baum, Standort vorgeschlagen



zu pflanzende Buschgruppe, Standort vorgeschlagen



geplantes Gebäude



Maßzahl in Metern



Wasserlauf in renaturierter Form gem. Urbebauungsplan

II. FESTSETZUNG DURCH TEXT

Das Baugebiet wird als Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

Die Wandhöhe wird auf 5,00 m, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußboden im EG an der Außenwand bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut festgesetzt.

Die Oberkante des FFB im EG wird auf 15 cm über der bestehenden Asphaltkante der Rötenbachstr. festgesetzt. Diese ist in Hausmitte der Straßenzugewandten Traufseite zu messen.

Aufschüttungen sind zum Angleichen an das bestehende Gelände am Hangbereich des Grundstücks zulässig.

Sichtbereiche an der Grundstückszufahrt sind von Bewuchs freizuhalten.

Vor Garagen ist ein Stauraum zum öffentlichen Grund von 5,0 m einzuhalten

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kälberweide Nord" bleiben rechtswirksam.

III. HINWEISE



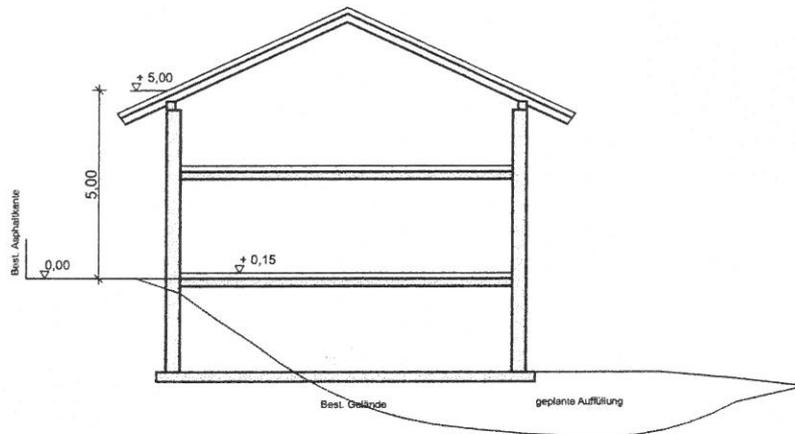
Es ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräumen, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Hangwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser hat gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW zu erfolgen. Ansonsten ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.

Es wird auf die DWA-Merkblatt 153 und das Arbeitsblatt A 138 hingewiesen.

Es wird auf den Art. 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.



SCHEMASCHNITT

III. VERFAHRENSVERMERKE

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "KÄLBERWEIDE NORD" DER GEMEINDE PREM

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Prem hat in der Sitzung vom 08.11.2016 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kälberweide Nord" beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2017 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2017 bis 03.04.2017 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.02.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2017 bis 03.04.2017 beteiligt.
5. Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.04.2017 hat in der Zeit vom 02.05.2017 bis 16.05.2017 stattgefunden.
6. Der Gemeinderat Prem hat mit Beschluss vom 24.05.2017 die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kälberweide Nord" gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 20.04.2017 als Satzung beschlossen.
7. Hiermit wird bestätigt, dass die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kälberweide Nord" in der Fassung vom 20.04.2017 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 24.05.2017 zu Grunde lag.

Gemeinde Prem, 13. Juni 2017


Herbert Sieber
1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kälberweide Nord" wurde am 14. Juni 2017 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Prem, 14. Juni 2017


Herbert Sieber
1. Bürgermeister





GEMEINDE PREM

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

"KÄLBERWEIDE NORD"

BEGRÜNDUNG

nach § 9 Abs. 8 BauGB

Schongau, den
Geändert

07.02.2017
20.04.2017

Städtebaulicher Teil

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
WEINSTRASSE 7
86956 SCHONGAU
FON 08861 93377-0
FAX 08861 93377-10
info@architekturbuero-hoerner.de



Landschaftsplanerischer Teil:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING.
LINDENSTRASSE 13a
87600 KAUFBEUREN
FON.: 08341/41697
Fax: 08341/41435
Frank-Krieger@t-online.de



A.) Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für die Gemeinde Prem existiert ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan, gen. von der Reg. v. Obb. mit Schreiben vom 06.11.1986, bekanntgemacht am 24.11.1988. Der Bebauungsplan „Kälberweide Nord“ vom 05.05.1992 wurde in der Vergangenheit bereits dreimal geändert.

Am 07.02.2017 hat der Gemeinderat der Gemeinde Prem die 4. Änderung des Bebauungsplanes "Kälberweide Nord" beschlossen.

Das Verfahren soll nach dem § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren nach § 13a wird auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung verzichtet. Damit entfällt auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts, einer zusammenfassenden Erklärung, sowie zur Durchführung von Monitoringmaßnahmen. Ein Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

B.) Anlass der Bebauungsplanänderung

Das Grundstück mit der Flurnummer 752/95 befindet sich im Besitz der Gemeinde Prem. Auf Grund des vorherrschenden Drucks aus der heimischen Bevölkerung zur Schaffung innerörtlicher Baugrundstücke sieht die Gemeinde Prem hier eine sinnvolle Nachverdichtung einer Teilfläche Ihres Grundstücks und somit die Möglichkeit einen Bauplatz mit der Möglichkeit einer mischgebietsverträglichen Gewerbe- und Wohnnutzung zu ermöglichen.

C.) Planungskonzept

Die im rechtswirksamen Bebauungsplan eingetragen östliche private Grünfläche (Auszug Planzeichenerläuterung: private Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand) soll in einem Teilbereich mit einem Baurecht versehen werden.

Der Baumbestand im Hangbereich musste an dieser Stelle abgeholzt werden, da die Standsicherheit der Bäume auf Grund von Rotfäule nicht mehr gegeben war. Zwei der Bäume waren bereits bei einem Sturm umgestürzt.

Demzufolge war es schlüssig die bereits bestehende einzeilige Bebauung westlich der Röthenbachstraße ortsplannerisch fortzusetzen.

Aus diesem Grunde wurde in der ehemaligen privaten Grünfläche ein Baufenster konzipiert.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kälberweide Nord" bleiben rechtswirksam.

D.) Lage, Größe, Höhenentwicklung und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Änderungsgebiet liegt im Norden der Gemeinde Prem und wird im Norden und Osten durch die Röthenbachstraße, im Westen durch die bestehende Bebauung und im Süden durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.



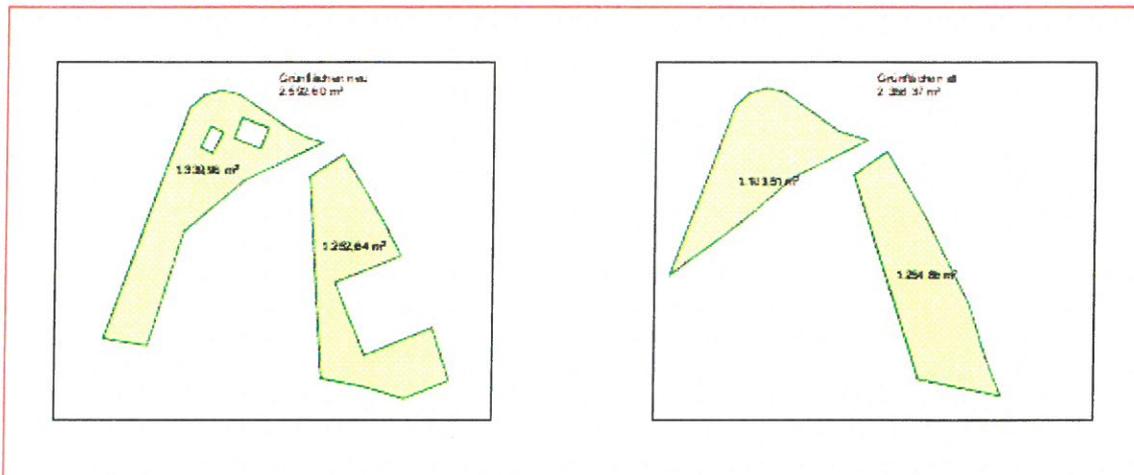
Quelle Bayernatlas, unmaßstäblich

Die Fläche des Änderungsbereiches der 4. Änderung umfasst ca. 5.700 m².

Das Gelände weist im Osten einen nach Norden hin auslaufenden Steilhang auf. Ansonsten ist das weitere Gelände als weitestgehend eben zu bezeichnen.

E.) Grünordnung:

Der gem. derzeit rechtsgültiger Festsetzung am östlichen Rand des Geltungsbereichs zu erhaltende Baumbestand musste wegen Rotfäule und Umsturzgefährdung gefällt werden. Ein Teil der Änderungen der gegenständlichen 4. Änderung des Bebauungsplans erfolgt in diesem Bereich durch Umwidmung der privaten Grünfläche in Wohnbebauung. Die private Grünfläche wird nach Westen vergrößert. Ebenso wird die östliche private Grünfläche vergrößert. Insgesamt erhöht sich die ursprüngliche Fläche für privates Grün von 2.358,37 m² um 234,23 m² gemäß vorliegender 4. Änderung auf 2.592,60 m².



F.) Änderungen:

Das Änderungsgebiet wird von einem eingeschränkten Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO in ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO abgeändert.

Festsetzen eines neuen Baufensters.

Die nicht geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes "Kälberweide Nord" bleiben rechtswirksam.

Bis auf die Änderung der Lage und der Flächengröße bleiben die weiteren grünordnerischen Festsetzungen der derzeit rechtsgültigen Fassung durch die gegenständliche 4. Änderung unberührt.

G.) Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Schmutzwasser) sind durch den Anschluss an das gemeindliche Leitungsnetz sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird an das bereits bestehende Kanalnetz angebunden. Die Abwässer werden der Kläranlage der Gemeinde Prem zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird versickert.

Die Stromversorgung erfolgt durch Anschluss an das Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG.

Die Abfallbeseitigung wird von der Müllabfuhr des Landkreises Weilheim-Schongau (Hausmüll bzw. hausmüllähnlicher Gewerbeabfall) durchgeführt.

H.) Wasserwirtschaftliche Belange und Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasserbeseitigung

Bei gesammeltem Niederschlagswasser von befestigten oder bebauten Flächen handelt es sich nach rechtlicher Definition um Abwasser (§54 Abs. 1, Satz 2 Wasserhaushaltsgesetz). Zur gesicherten Erschließung des Gebietes nach § 30 BauGB gehört deshalb auch eine geordnete Beseitigung des Niederschlagswassers. Hierzu ist nach Art. 34 BayWG die Gemeinde verpflichtet. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann nur dann abgelehnt werden und auf Dritte übertragen werden, soweit die Gemeinde vorher nachweislich sicher stellen kann, dass eine Versickerung in den Untergrund oder eine Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) ordnungsgemäß möglich ist. Dabei ist es nicht maßgebend, ob hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht.

Für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis durch die zuständige Wasserrechtsbehörde erforderlich.

Genehmigungsfreiheit besteht, sofern die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der Erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV mit TRENGW erfüllt sind.

Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich teilweise im wassersensiblen Bereich. Dies bedeutet, dass diese Gebiete durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Nutzungen können hier durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser beeinflusst werden.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine entsprechende Wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

Das Einbringen von Stoffen in ein Gewässer, hier das Grundwasser, - z. B. Kellergeschoss im Grundwasser - ist nach § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 4 WHG erlaubnispflichtig, sofern die Bedingungen des § 49 Abs. 1 Satz 2 WHG nicht eingehalten werden.

Ein Aufstauen des Grundwassers ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht und zum Schutz von Anlagen Dritter zu vermeiden. Falls der Aufstau 10 cm überschreitet bedarf es neben der beschränkten Erlaubnis für die Bauwasserhaltung einer gesonderten Genehmigung.

Altlastenverdachtsflächen

Im Bereich des geplanten Bebauungsplanes der Gemeinde sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 14. April 2011 aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Dem Amt liegen keine Informationen über weitere Altlasten oder Verdachtsflächen in diesem Bereich vor. Ob geplant ist, bei der Fortschreibung des Katasters Flächen aufzunehmen, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, ist beim zuständigen Landratsamt zu erfragen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Anlagen ist vor Inbetriebnahme nachzuweisen.

Industrieabwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gde. Prem) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Daher sollten so wenig Flächen wie möglich versiegelt werden. Wenig frequentierten Verkehrsflächen wie Spiel- oder Anliegerstraßen, Grundstücks- und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind in unversiegelter Form z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Pflaster nur mit Rasenfuge, Rasengittersteine, durchlässigem Verbundsteinpflaster auszuführen.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV - und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser - TRENGW - zu entnehmen. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

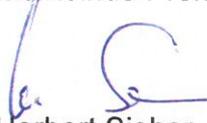
Sollte eine Versickerung nicht möglich sein kann das Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet werden. Dafür gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer -TRENOG- in Verbindung mit dem DWA-Merkblatt 153 und ggf. dem DWA-Arbeitsblatt 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Zur Beurteilung ob die Niederschlagswasserbeseitigung erlaubnisfrei erfolgen kann, wird die Anwendung des Programms BEN empfohlen. Dieses ist im Internet-Angebot des LfU <http://www.lfu.bayern.de/index.htm> zu finden unter: > Themen: Wasser (Abwasser / Niederschlagswasser) > Programm BEN. Der vollständige URL lautet: http://www.lfu_bayern.de/wasser/ben/index.htm

Entsprechende Informationen finden Sie auf der Homepage des Wasserwirtschaftsamt Weilheim im Bereich Service/Veröffentlichungen.

Im hängigen Gelände entsprechen Versickerungsanlagen nur dann den Regeln der Technik, wenn der Nachweis erbracht wird, dass weder Dritte noch das Wohl der Allgemeinheit durch die Anlage negativ beeinflusst werden.

Gemeinde Prem, den 13. Juni 2017


Herbert Sieber
1. Bürgermeister

