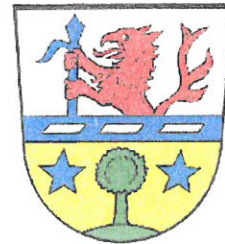


Gemeinde Prem



1. Änderung des Bebauungsplanes

„Mühlfeld“

vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
**MÜHLEGG & WEISKOPF** GmbH
Beratende Ingenieure

Mühltalweg 9
87640 Biessenhofen
Telefon 0 83 41 / 9 36 40 Info@muehlegg-weiskopf.de
Telefax 0 83 41 / 93 64 28 www.muehlegg-weiskopf.de

Gegenstand: 1. Änderung des
Bebauungsplanes „Mühlfeld“
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Prem
Schulweg 6
86984 Prem

Tel.: 08862/8350
Fax: 08862/6470

vertreten durch:
Herrn Erster Bürgermeister Herbert Sieber

Auftragnehmer: Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlitalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 0 83 41 / 93 64 -0
Fax.: 0 83 41 / 93 64 - 28
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
www.muehlegg-weiskopf.de

Dipl.-Ing. Hubert Brand

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|------|--------------------------------------|----------|
| I. | Satzung | 4 |
| II. | Zeichnerischer Teil | 6 |
| III. | Textliche Festsetzungen | 7 |
| | A Rechtsgrundlagen | 7 |
| | B Verfahrensvermerke | 8 |

Begründung

| | | |
|---|-------------------------------------|-----------|
| 1 | Vorbemerkung | 9 |
| 2 | Rahmenbedingungen | 10 |
| 3 | Inhalt der 1. Änderung | 10 |

Anlage 1 Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

I. SATZUNG

Aufgrund

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- in Verbindung mit §§ 2, 10 und 13 Baugesetzbuch (BauGB)
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

erlässt die Gemeinde Prem folgende Änderungssatzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfeld“ umfasst mit einer Gesamtfläche von ca. 0,38 ha die Flächen der Fl.-Nrn. 116/9 mit 116/14; alle Gemarkung Prem. Maßgebend ist die Abgrenzung des Geltungsbereichs im zeichnerischen Teil im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfeld“ besteht aus dem vom Ingenieurbüro Mühlegg & Weiskopf GmbH ausgearbeiteten zeichnerischen Teil in der Fassung vom xx.xx.2015, den textlichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2013 sowie den Änderungen nach § 3 dieser Satzung.

§ 3

Änderungen

- 3.1 In der Nummer B 2.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen und der Nummer C 1.2.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird für die Parzellen 1 mit 6 die maximale Firsthöhe auf 7,80 m und die maximale Wandhöhe auf 4.80 m festgesetzt.
- 3.2 Die bisherige Nummer B 9.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird durch die neue Nummer C 6. der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ersetzt:
- „Die Bauanträge zu den Parzellen 1 mit 4 und 7 sind nicht im Freistellungsverfahren zu behandeln.“
- 3.3 Die Nummer C 1.1.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird um folgenden Satz 2 ergänzt:
- „Für die Bemessung der Abstandsfläche ist auf die bestehende natürliche Geländeoberfläche abzustellen.“
- 3.4 Die Nummer C 4.2 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird Nummer C 4.3. Als Nummer C 4.2 wird eingefügt:
- „Etwaige Aufschüttungen auf den Parzellen 1 mit 6 sind im Bereich zwischen der nordöstlichen Baugrenze und der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf mindestens 4m Breite mit gleichmäßigem Gefälle auf das bestehende Geländeniveau an der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze anzugleichen.“

§ 4
In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfeld“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses in Kraft. Soweit sie durch diese Satzung nicht geändert werden, gelten die Festsetzungen des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplanes auch für den Geltungsbereich der Änderungssatzung.

Prem, den 14. Sep. 2015
Gemeinde Prem


Herbert Sieber, Erster Bürgermeister



Gemeinde Prem
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Mühlfeld“
in der Fassung vom 08.09.2015



II. ZEICHNERISCHER TEIL

Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes – i. d. F. vom 08.09.2015

im Maßstab 1 : 1 000

III. Textlicher Teil

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch G vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).
2. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 10 G vom 25.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
3. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
4. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Art. 2 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
5. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588; BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 G vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478).
6. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 398 der VO vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).
7. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 37 der Verordnung vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286).

B Verfahrensablauf

1. Änderungsbeschluss

Der Änderungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 10.03.2015.

2. Öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 07.07.2015 wurde der Änderungsentwurf einschließlich der textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 07.07.2015 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.07.2015 bis 20.08.2015 statt.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB fand mit Anschreiben vom 08.07.2015 mit Termin zum 20.08.2015 statt. Eine Liste der beteiligten TÖB siehe in der Begründung Anlage 1.

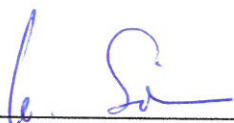
4. Satzungsbeschluss

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes einschließlich textlicher Festsetzungen in der Fassung vom 08.09.2015 wurde in der Gemeinderatssitzung am 08.09.2015 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Ausfertigung

Die o. g. Nrn. 1 bis 4 werden hiermit ausgefertigt.

Gemeinde Prem, den 14. Sep. 2015



Herbert Sieber, Erster Bürgermeister



5. Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes tritt nach § 10 (3) Satz 4 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Gemeinde Prem, den 15. Sep. 2015



Herbert Sieber, Erster Bürgermeister



Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfeld“

Anlage 1 Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfeld“ der Gemeinde Prem sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanzV), die Bayerische Bauordnung (BayBO) und die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der geltenden Fassung.

1.2 Derzeitiges Planungsrecht

Für das Plangebiet wurde 2013 der Bebauungsplan „Mühlfeld“ aufgestellt, der am 10.06.2013 in Kraft trat. Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Gebiet südlich des damaligen Ortsrandes sinnvoll zu erschließen und einer geordneten Bebauung zuzuführen. Der Bebauungsplan sieht eine max. zweigeschossige (I + D) offene Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet vor.

1.3 Anlass der 1. Änderung

In Vorgesprächen, die zwischen der Gemeinde und der bestehenden Nachbarschaft des künftigen Baugebietes geführt wurden, hatte die Gemeinde erklärt, dass die Höhenlage der neuen Erschließungsstrasse in etwa an die Höhenlage der bestehenden Gemeindestraße angepasst sein würde.

Eine Untersuchung der tatsächlichen Grundwasserverhältnisse hat jedoch aufgezeigt, dass der Grundwasserspiegel stark schwanken kann. In Verbindung mit den strengeren Vorgaben der Wasserwirtschaft zur Versickerung von Niederschlagswasser (z.B. flächenhafte Versickerung über eine belebte Bodenzone) hat der Gemeinderat eine Anhebung der Höhenlage der Erschließungsstraße beschlossen, so dass zumindest der überwiegende Teil der Baukörper mit dem Kellergeschoß nicht ins Grundwasser ragen kann.

Einige Anwohner haben einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan erhoben. Aufgrund mehrerer Besprechungen hat die Gemeinde Prem eine Lösung entwickelt, die in

der gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfeld“ dargestellt und in Nr.3 näher erläutert wird.

1.4 Anzuwendendes Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt, da durch die Änderung keine Grundzüge der Planung berührt werden. Eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit oder breite Ermittlung öffentlicher Belange ist nicht erforderlich.

Durch das Verfahren nach § 13 BauGB ist eine UVP-Pflicht und damit ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Bürger (§ 3 Abs. 1 BauGB) und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) nicht erforderlich.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Mühlfeld“ entspricht den in der ursprünglichen Planzeichnung als Parzellen 1 mit 6 bezeichneten Flächen.

2.2 Einfügen in die Bauleitplanung der Gemeinde

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prem ist das Änderungsgebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird keine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

3. Inhalt der 1. Änderung

Den Bedenken einiger Anwohner bezüglich der Höhenlage der neuen Wohnhäuser wurde mit den in § 3 der Änderungssatzung gegenüber der ursprünglichen Satzung um 0,20 m geringeren Maß der baulichen Nutzung entsprochen:

Zu § 3.1:

Für den Bereich der ursprünglichen Parzellen 1 mit 6, im gegenständlichen Änderungsplan mit den Fl.-Nrn. 116/9 mit 116/14 bezeichneten Grundstücken, werden die maximalen Firsthöhen auf 7,80 m, bezogen auf das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoß, beschränkt. Entsprechend werden für den oben genannten Bereich die maximalen

Wandhöhen an den Traufseiten auf 4,80 m, bezogen auf das Niveau des Fertigfußbodens im Erdgeschoß, beschränkt.

Zu § 3.2:

Die Festsetzungen in Nummer C 6. verschaffen der Gemeinde eine Kontrollmöglichkeit im Hinblick auf den Schutz der neuen Bebauung vor Straßenlärm und im Hinblick auf den Schutz der bestehenden Bebauung vor etwaigen Beeinträchtigungen z.B. aufgrund der Oberflächenentwässerung der Neubaugrundstücke. Da diese Regelung das Baugenehmigungsverfahren betrifft, wird sie aus systematischen Gründen den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zugeordnet; die bisherige Nummer B 9.4 wird hierdurch ersetzt.

Zu § 3.3:

In der ursprünglichen Satzung wird in Nr. C 1.1.2 für die Berechnung der Abstandsflächen ausdrücklich auf Art. 6 der Bayerischen Bauordnung verwiesen. Nach Art. 6 Abs. 4 Satz 2 ist die „Geländeoberfläche“ der untere Bezugspunkt für die Bemessung der Wandhöhe. Nach der vorliegenden Änderungssatzung ist bei der Bemessung der Wandhöhe für die Bestimmung der Abstandsfläche auf die vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung des Neubaus bestehende (=natürliche) Geländeoberfläche abzustellen. Dazu ist in den Bauzeichnungen (Schnitte) die Darstellung der vorhandenen (=natürlichen) und der geplanten Geländehöhe unbedingt erforderlich.

Zu § 3.4:

Zur Vermeidung von Stützmauern oder steilen Böschungen zwischen den Neubauten und den Nachbargrundstücken wird die Nr. C 4.2 in die ursprüngliche Satzung eingefügt. Dadurch soll ein einigermaßen sanftes Gefälle von den auf den Bauparzellen ggf. erforderlichen Aufschüttungen bis an die Grenzen der bestehenden Nachbargrundstücke erreicht werden. Die ursprüngliche Nr. C 4.2 wird Nr. C 4.3.


Im Übrigen werden die geltenden Festsetzungen der ursprünglichen Satzung beibehalten.

Gemeinde Prem
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Mühlfeld“
in der Fassung vom 08.09.2015



Gemeinde Prem, den **14. Sep. 2015**

Gemeinde Prem


.....
Herbert Sieber, Erster Bürgermeister

Planung:
Ingenieurbüro für Bauwesen
Mühlegg & Weiskopf GmbH
Mühlthalweg 9
87640 Biessenhofen
Tel.: 08341/93640
Fax: 08341/936428
E-Mail: info@muehlegg-weiskopf.de
Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Hubert Brand

Gemeinde Prem
1. Änderung des Bebauungsplanes
„Mühlfeld“
In der Fassung vom 08.09.2015

Anlage 1

Liste der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Verfahren zur ersten Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Mühlfeld“ beteiligt wurden.

- Landratsamt Weilheim-Schongau, Postfach 1353, 82362 Weilheim