WM

B E G R O N D U N G

(gem. § 9 Abs. 8 BBauG)

zum Bebauungsplan "Pfarrböden"; Gemeinde Prem

A) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Prem besitzt z.Zt. noch keinen genehmigten Flächennutzungsplan. Ein Flächennutzungsplanentwurf liegt jedoch bereits vor. Darin ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als "Dorfgebiet" und "Wohngebiet" ausgewiesen.

2. Die Gemeinde Prem braucht dringend Bauflächen für den Eigenbedarf der ortsansässigen Bevölkerung. Zur Vermeidung einer Verzögerung soll der Abschluß des Flächennutzungsplanverfahrens deshalb nicht abgewartet werden. Bis zur Genehmigungsreife dieses Bebauungsplanes ist damit zu rechnen, daß die Flächennutzungsplangenehmigung jedoch vorliegt.

3. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hat die Gemeinde Prem am 28.06.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Pfarrböden" beschlossen. Der Auftrag zur Ausarbeitung des Planentwurfs wurde der Kreisplanungsstelle erteilt.

4. Die Kreisplanungsstelle hat dem Gemeinderat verschiedene Erschließungs- und Bebauungsvarianten vorgelegt. Dabei wurde das nun vorliegende Grundkonzept ausgewählt.

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am Nordostrand der Ortschaft Prem zwischen der Flößerstraße und der Kreisstraße WM 21. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an und kann als Ortsabrundung bezeichnet werden.

2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 1,94 ha.
   Das Gelände ist nahezu eben.

3. Der Untergrund besteht aus ~~kiesigem~~... Material. Der Grundwasserstand liegt ca. 0,50 - 1,20 m unter Geländeoberfläche. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes wird die vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim vorgeschlagene flächenhafte Auffüllung der Bauparzellen auf mind. 1,20 m über Grundwasserstand (entspricht ca. 0,70 m über vorhandenem Gelände) zwingend festgesetzt. Nach Auffassung des Wasserwirtschaftsamtes könnte damit eine Versickerung der Abwässer realisiert werden.

4. Erhaltenswerter Bestand an Großbäumen ist nicht vorhanden.

5. Das Gelände wird bisher landwirtschaftlich genutzt.

6. Die benachbarte Bebauung ist maximal zweigeschoßig.

-/-

C) Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. "Dorfgebiet" ausgewiesen. Die gewünschte Entwicklung zu einer dörflichen Mischstruktur wird dadurch gegenüber dem "Reinen Wohngebiet" gefördert. Die Bauflächen werden jedoch überwiegend der Wohnnutzung dienen.

Das Baugebiet soll als gemischte Ein- und Zweifamilienhausbebauung verwirklicht werden. Die Bebauung soll nach innen und außen locker und vielfältig gegliedert erscheinen. Der Eindruck einer eintönig und schematisch aufgereihten Neubausiedlung soll vermieden werden.

Grundlage einer besseren Gestaltung ist ein abwechslungsreiches, möglichst bewegtes Erschließungsstraßennetz. Da die Siedlung keinen Durchgangsverkehr aufzunehmen hat, sollte auf einen separaten Gehsteig bei der inneren Erschließung verzichtet werden.

Dadurch kann der Straßenraum freundlich gestaltet werden, was zur Steigerung des Wohnwertes der Siedlung entscheidend beiträgt. Anstelle der Gehsteige könnten Grünstreifen neben der befestigten Fahrbahn verbleiben, in welche auch wieder ein Straßenbaum gepflanzt werden kann. Die Straßenprofilbreiten können auf das notwendige Mindestmaß reduziert werden. Die Flächenverluste sind geringer und auch der Ausbauaufwand für die befestigten Flächen reduziert sich auf 4-5 m Fahrbahn.

Im Geltungsbereich sind 13 Bauparzellen ausgewiesen. Davon sind 2 teilbar für DHH-Bebauung. Der zulässige Haustyp ist unter Berücksichtigung des Grundstückszuschnitts und der Ortsrandlage abwechselnd mit max. II und I+D (Kniestockhaus) gewählt. Durch häufigen Wechsel der Firstrichtung und Gebäudestellung soll die Struktur belebt werden, um eine bessere Anpassung an den dörflichen Ortskern zu erreichen.

Um einen harten Übergang der Randzeile zur freien Landschaft hin möglichst zu vermeiden, wurden hierfür besondere Auflagen für die Fassadengestaltung (Holzverkleidung) festgesetzt.

Damit die unterschiedlichen Ansprüche der Bauwerber weitgehendst berücksichtigt werden können, sind verschiedene Haustypen sowie variable Grundstücksgrößen eingeplant. Teilungsmöglichkeiten für Doppelhausbebauungen werden zugelassen, wo dies erschließungstechnisch vertretbar ist.

Der Bebauungsplan läßt durch die großzügige Festsetzung der Baugrenzen ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung. Eine monotone "Einheitsbebauung" soll vermieden werden. Die Texteinschränkungen des Bebauungsplanes sollen lediglich die Einpassung sichern und Auswüchse verhindern.

Die Unterbringung von Garagen und Nebengebäuden ist normalerweise innerhalb den Baugrenzen vorgesehen. In Einzelfällen werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten durch separate Flächen extra festgesetzt.

Flächenverteilung:	Nettowohnbauland	ca. 1,49 ha	(76,8%)
	Verkehrs- u. Grünflächen	ca. 0,45 ha	(23,2%)
	Geltungsbereich	ca. 1,94 ha	(100%)

Einwohner im Geltungsbereich:

13 Parzellen mit durchschnittlich 1,5 WE = 19,5 WE x 3 Pers. = ca. 60 Einwohner

Dichte:

60 Einwohner auf 1,49 ha Nettobauland entsprechen 40,3 Einw./ha (Nettodichte)

D) Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die vorhandenen und geplanten Gemeindestraßen verkehrsmäßig erschlossen.

2. Die Stromversorgung obliegt **dem Stromabnehmerverband Prem EG.**

3. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz sichergestellt.

4. Die Abwässer werden über Einzelkläranlagen in den Untergrund geleitet.

5. Das Baugebiet wird an die Müllabfuhr angeschlossen.

E) Erschließungskosten

1. Die Kosten für den Anschluß an die Wasserversorgung sind von den Bauherrn auf der Grundlage der Satzung zu tragen.

2. Soweit die Abwasserbeseitigung nicht über die private Einzelanlage erfolgt, werden die Kosten von Gemeinschaftsanlagen anteilig auf die Benutzer umgelegt, soweit diese die Gemeinde erstellt und nicht eine Eigentumsgemeinschaft auf privater Basis.

3. Der finanzielle Aufwand für die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets und der Anlage und Gestaltung der öffentlichen Grünflächen wird nach Abzug des Anteils der Gemeinde auf die Bauparzellen umgelegt.

   Für den Straßenausbau, die Fußwege und die Grüngestaltung werden überschlägig die Gesamtkosten (ohne Grunderwerbskosten) auf 288000,-- DM geschätzt.

   Nach Abzug des 10%igen Pflichtteils der Gemeinde verbleiben an beitragspflichtigen Erschließungskosten pro m² Nettobauplatzfläche:

   ca. ....35,--.... DM (nur Herstellungskosten)

-/-

Unter Berücksichtigung der Grunderwerbskosten für die öffentlichen Flächen ist mit einem Satz von ca. ...37,--.... DM/m² Nettobauplatzfläche an Erschließungskosten zu rechnen.

Prem, 14.01.1986
Gemeinde Prem

.....
Bürgermeister

Aufgestellt:
Weilheim i.OB, 27.06.1985
Kreisplanungsstelle

Steger

Steger