

BEBAUUNGSPLAN

DER GEMEINDE PREM




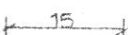




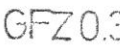



Ldkrs. Weilheim - Schongau

für das Gebiet

Südlöchl.


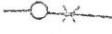




Röthlenbachsiedlung

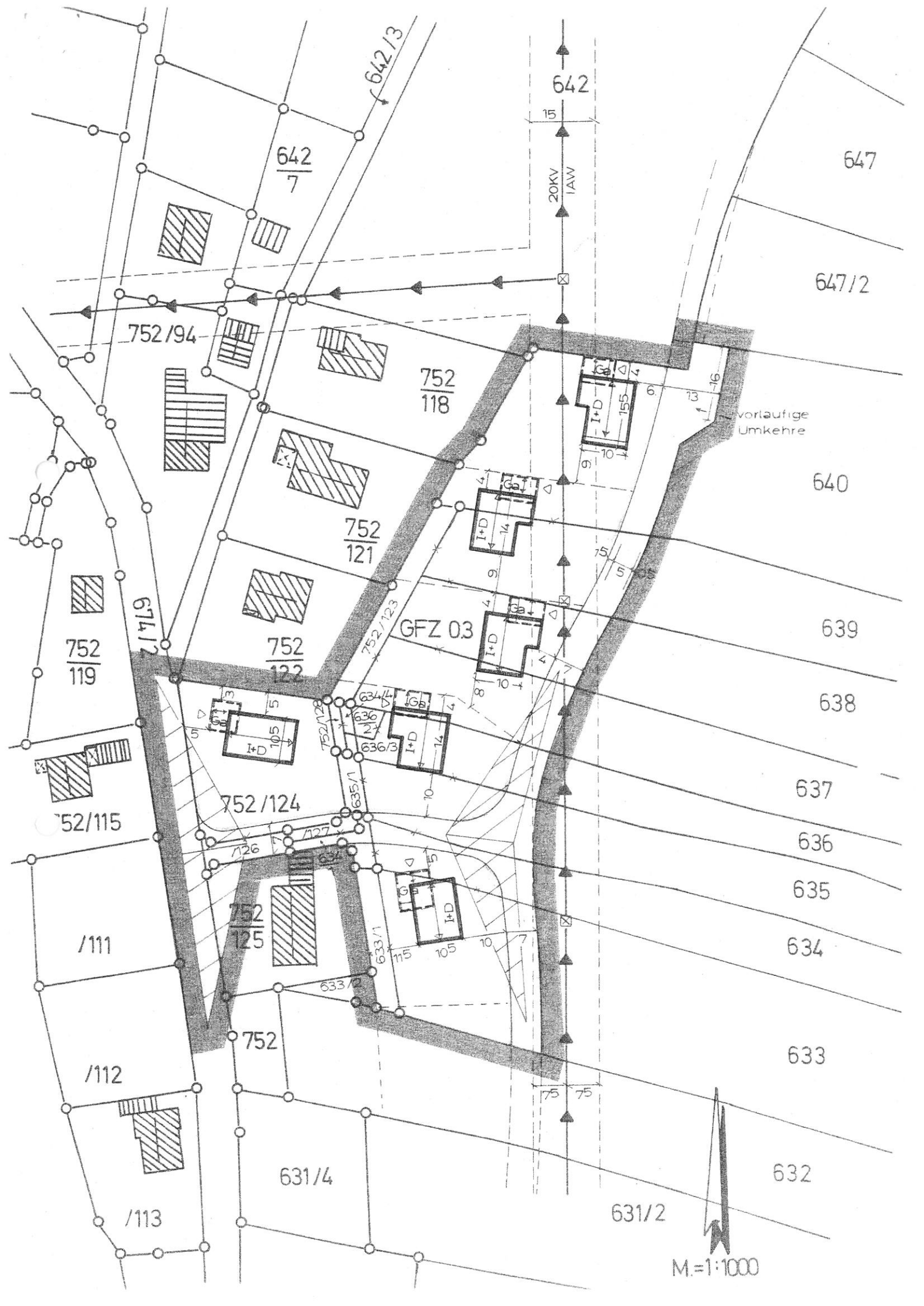
Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Baugrenzen
-  Maßzahlen in Meter
-  Verkehrsflächen
-  Flächen für Garagen und Nebengebäude
-  Erdgeschossiges Gebäude, Dachgeschoßausbau zulässig
Kniestock max. 2,30 m 1,70 - lt. Gemeinderatsbesluß v. 8.4.76
-  verbindliche Firstrichtung
-  höchstzulässige Geschößflächenzahl = 0,3
-  Sichtdreieck
-  Zufahrtsseite der Garagen
-  Hochspannungsleitung mit Sicherheitsstreifen und Mast

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 601 - Planzentrale -

Zeichenerklärung für die Hinweise:

-  bestehende Grundstücksgrenzen
-  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
-  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
-  Flurstücksnummer
-  bestehende Wohn- und Nebengebäude
-  vorgeschlagene Form der Baukörper




Festsetzungen durch Text

1. Das Bauland wird als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Je Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
2. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Baugrenzen, die eingetragene Geschößzahl und die max. Geschößflächenzahl festgesetzt.
3. Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mind. 1/5 länger ist als die Giebelseite.
4. Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der BayBO sind einzuhalten. Ausnahmen sind nicht zulässig.
5. Als Dachform der Wohngebäude wird ein Satteldach mit einer Neigung von 24° - 27° festgesetzt.
Die Dachdeckung hat mit engobierten Pfannen zu erfolgen. Dachaufbauten (Gauben) und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
An Giebeln und Traufen sind ausreichende Dachüberstände (Giebel mind. 20 cm, Traufe mind. 40 cm) vorzusehen.
6. Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen entsprechend den Vorschriften der BayBO zulässig und unmittelbar an das Wohnhaus anzubauen. Sie bilden mit dem Wohnhaus in Bezug auf Material und Farbe eine Einheit. Garagen müssen zur dazugehörigen Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mind. 5 m einhalten. Die Zufahrt darf in dieser Tiefe zur Straße hin nicht eingefriedet werden (Stauraum). Garagen sind nur in Massivbauweise zulässig. Sie sind mit Satteldach in der Dachneigung, Dachdeckung und Firstrichtung des Wohnhauses zu errichten und nach Möglichkeit ganz oder teilweise in die abgeschleppte Dachfläche des Hauptgebäudes einzubeziehen.
7. Sog. Zierputz oder sichtbares Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener oder zementgebundener Wandverkleidung in Schuppenform als Wettermantel ist untersagt.
8. Grelle Farbgebungen sind zu vermeiden. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig.
Ebenso Sichtschutzwände aus Strohmatte.
Die Balkonbrüstungen sind in Holz auszuführen.
9. Als Einfriedung an der Straße ist ein Hanichlzaun mit überdeckten Säulen, dessen Höhe 1,0 m nicht übersteigt, festgesetzt.
Zwischenzäune dürfen die Höhe der Straßenzäune nicht überschreiten.
Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
10. Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in einer auf dem eigenen Grundstück zu errichtenden, behördlich zugelassenen Klärgrube teilbiologisch zu reinigen.
Die geklärten Abwässer sind nach DIN 4261 dem eigenen Untergrund zuzuführen.
11. Die Sichtdreiecke sind jederzeit von sichtbehindernder Bepflanzung oder sonst. Beeinträchtigung der Sicht höher als 1,0 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

12. Das Abstellen von Wohnwägen sowie die Lagerung oberirdischer Behälter für Gas, Öl oder dergleichen ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
13. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Pro 300 qm Grundstücksfläche ist mind. ein Baum zu pflanzen.
14. Sämtliche Neubauten sind an die gemeindliche Wasserversorgung anzuschließen.
15. Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile ist eine Schneelast von 150 kp/m² waagrechtter Grundfläche anzusetzen.
16. Innerhalb des Sicherheitsstreifens der Hochspannungsleitung wird empfohlen, Zäune aus Holz oder anderer nichtleitender Ausführung zu erstellen und Wasserleitungen in nichtleitenden Kunststoffrohren auszuführen. Metallzäune sind zu erden. Bei Unterbauung sind die Vorschriften der VDE 0210 und 0132 zu beachten.

Baurechtlich genehmigt gemäß Bescheid
vom 31.5.1977 Nr. 610-1540
Schongau, den 28.8.1979
Landratsamt Weilheim-Schongau
— Dienststelle Schongau —



Die Stadt/Gemeinde Prem..... erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23.6.1960 (BGBI. I S. 341), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 5.12.1973 (GVBl. S. 600), Art. 107 der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 1.8.1962 (GVBl. S. 197) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1.10.1974 (GVBl. S. 513), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26.11.1968 (BGBI. I Nr. 84/1968) und der Verordnung über Festsetzungen im Bebauungsplan vom 22.6.1961 (GVBl. S. 161) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 2 Abs. 6 BBauG vom 27.8.1975..... bis 11.9.1975..... in Prem (Gemeinde)..... öffentlich ausgelegt.

Prem....., den 14. April 1975.....

.....
(Bürgermeister)

- b) Die Stadt/Gemeinde Prem..... hat mit Beschluß des Stadt/Gemeinderates vom 24.4.1975..... den Bebauungsplan gem. § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Prem....., den 30. April 1975.....

.....
(Bürgermeister)

- c) Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Verfügung vom 31.5.1977..... EAPl. 610 - S 40 / bt..... gem. § 11 BBauG (i.V.m. § 2 der Verordnung vom 25.11.1969 (GVBl. S. 370) i.d.F.d. VO vom 4.12.1973 (GVBl. S. 650) genehmigt.

Prem....., den 21. AUG. 1979.....

I.A.
.....

- d) Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit der Begründung vom 28.07.1979..... bis 13.08.1979..... in Prem, Gemeindekanzlei gem. § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Die Genehmigung und die Auslegung sind am 27.07.1979..... ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefel..... bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Prem....., den 21. AUG. 1979.....

.....
(Bürgermeister)

B E G R Ü N D U N G

(gem. § 2 Abs. 6 Satz 1 BBauG)

Zum Bebauungsplan der Gemeinde Prem für das Gebiet Südöstlich Röthenbachsiedlung

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde Prem besitzt keinen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan.

Prem ist eine Gemeinde mit ca. 790 Einwohnern und ist überwiegend ländlich orientiert. Die Bautätigkeit ist relativ gering. Neue Baugebiete werden nur für den örtlichen Bedarf ausgewiesen.
2. Ein Flächennutzungsplan erscheint daher nicht unbedingt erforderlich, da der Bebauungsplan ausreicht, die städtebauliche Entwicklung zu ordnen (§ 2 Abs. 2 BBauG).
3. Zur Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung hat die Gemeinde Prem die Zustimmung zur weiteren Bebauung und Erschließung von der vorherigen Festsetzung eines Bebauungsplanes abhängig gemacht.
4. Die Gemeinde beabsichtigt die entsprechenden Flächen von den einzelnen Grundeigentümern zu erwerben, die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen durchzuführen und die erschlossenen Parzellen an ortsansässige Interessenten zu verkaufen.
5. Die Kreisplanungsstelle wurde am 6. Nov. 1974 beauftragt, einen Bebauungsplanentwurf zu erstellen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ortsrad der Gemeinde und zwar südöstlich der bestehenden Röthenbachsiedlung. Es grenzt unmittelbar an die bestehende Bebauung an.
2. Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 0,89 ha. Das Gelände ist fast eben.

- 3. Der Untergrund besteht aus lehmigem Kies. Grundwasser ist etwa 3,5 - 4 m unter der Geländeoberfläche zu erwarten.
- 4. Erhaltenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.
- 5. Das Gebiet wird von einer 20KV Hochspannungsleitung der Isar-Amper-Werke AG durchschnitten.

C. Geplante bauliche Nutzung

Das Bauland wird als reines Wohngebiet festgesetzt. Es sind 6 Wohngebäude mit mindestens 1 Garage je Wohnung vorgesehen.

Als Geländetyp wird aufgrund der Ortsrandlage eingeschossige Bebauung (Bungalow) bzw. Kniestockhaus mit Dachgeschoßausbau vorgeschlagen.

| | |
|---------------------------------|----------------|
| a) Das Nettowohnbauland umfasst | ca. 0,67 ha |
| Die Verkehrsflächen umfassen | ca. 0,22 ha |
| somit Bruttowohnbaufläche | <u>0,89 ha</u> |

| | |
|--|-------------|
| b) Von der Bruttowohnbaufläche entfallen demnach auf | |
| das Nettowohnbauland | 75 % |
| die Verkehrsflächen | <u>25 %</u> |
| | 100 % |

c) Wohnungseinheiten und Einwohner

Annahme: 1,5 WE je Gebäude

Gesamt WE: $6 \times 1,5 = \underline{\underline{9 WE}}$

Das ergibt für den Geltungsbereich einen Einwohnerstand von ca. 27 Personen (9 WE x 3,0)

Die Einwohnerdichte beträgt bei 0,67 ha Nettofläche und ca. 27 Ew. etwa 40 Einwohner/ha

Als Nettowohnungsdichte ergibt sich ein Wert von ca. 13,5 Wohnungen/ha

D. Erschließung

1. Das Baugebiet wird über die neue Erschließungsstraße an das vorhandene Straßennetz angeschlossen.
2. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluß an die vorhandene zentrale Wasserversorgung der Gemeinde sichergestellt.
3. Die Abwässer werden in privaten Einzelkläranlagen gereinigt und nach DIN 4261 dem Untergrund zugeführt.
4. Die Stromversorgung wird durch den Anschluß an das Netz der Isar-Amper-Werke AG gesichert.
5. Die Abfälle werden vom gemeindlich beauftragten Müllabfuhrunternehmen abgeholt.

E. Überschlägig ermittelte Kosten bei Vollausbau der Erschließungsanlagen:

a) Wasserversorgung

Die Auslagen für die Erweiterung des Rohrnetzes werden durch die Anschlußgebühren lt. Wassersatzung der Gemeinde gedeckt. Die Kosten für die Hausanschlußleitungen sind vom Anschließenden zu tragen.

b) Straßen und Wege

| | |
|---|------------------|
| ca. 230 m Fahrbahn in 5 m Breite a' 230,-- DM/lfm | ca. 53.000,-- DM |
| ca. 230 m Gehsteig in 1,5 m Breite a' 85,-- DM/lfm | ca. 19.500,-- DM |
| Aufweitung-Umkehre ca. 150 qm a' 30,-- DM/qm | ca. 4.500,-- DM |

c) Straßenentwässerung pauschal ca. 18.000,-- DM

d) Straßenbeleuchtung 4 Einheiten
a' 2.000,-- DM 8.000,-- DM

e) Nebenkosten (Vermessung, Vermarkung,
Planung u. Verbriefung) pauschal 2.000,-- DM

105.000,-- DM
=====

Das ergibt einen Erschließungskostenaufwand ohne Berücksichtigung der Kosten für die Wasserversorgung und für den Grunderwerb von Verkehrsflächen von

ca. 15,70 DM/qm Nettowohnbaufläche

Aufgestellt:

Weilheim i.OB, 6. Febr. 1975

-KREISPLANUNGSSTELLE-

Hirschvogel

Hirschvogel

Prem, *27.02.1975*

Gemeinde Prem

[Signature]
(Bürgermeister)