



BEBAUUNGSPLAN

„Südöstliche Röthenbachsiedlung“

**Zweite vereinfachte Änderung
gemäß § 13 BauGB**

**Gemeinde Prem
Landkreis Weilheim-Schongau**

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden
Endfertigung i.d. F. vom 27.03./02.06.2011

**Satzung der Gemeinde Prem zur ersten vereinfachten
Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet
„Südöstliche Röthenbachsiedlung“**

Aufgrund der §§ 9, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die Nutzung der Grundstücke -Baunutzungsverordnung (BauNVO)- erlässt die Gemeinde Prem folgende Bebauungsplanänderung als Satzung:

**§ 1
Änderung des Bebauungsplanes „Südöstliche Röthenbachsiedlung“**

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Südöstliche Röthenbachsiedlung“ der Gemeinde Prem wird wie folgt geändert:

(1) Die Festsetzung durch Text-Nr. 5 erhält folgende neue Fassung:

„Als Dachform der Wohngebäude wird ein Satteldach mit einer Neigung von 24° bis 27° festgesetzt. Die Dacheindeckung hat mit engobierten Pfannen zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Angiebeln und Traufen sind ausreichende Dachüberstände (Giebel mind. 20 cm, Traufe mind. 40 cm) vorzusehen.

Dachvorbauten sind als Quer- oder Zwerchgiebel und Wiederkehre unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

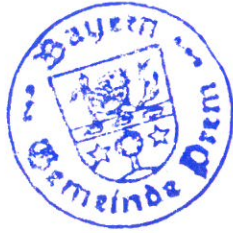
1. Die Giebelhöhe der Quer- oder Zwerchgiebel und Wiederkehrbauten muss mindestens 30 cm unter der Giebelhöhe des Hauptbaukörpers liegen.
2. Die Breite des Quer- oder Zwerchgiebels oder des Wiederkehrs muss mindestens ein Viertel der Länge und darf höchstens die Hälfte der Länge des Hauptbaukörpers betragen.
3. Der Abstand des Quer- oder Zwerchgiebels oder des Wiederkehrs zu den Giebelwänden muss mindestens ein Fünftel der Hauslänge betragen.
4. Die Wandhöhe des Quer- oder Zwerchgiebels oder Wiederkehrs darf max. 5,60 m, gemessen von der Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis Oberkante Dachhaut an der Außenseite der Außenwand, betragen.
5. Je Gebäude (egal ob Einzel-oder Doppelhaus) ist nur ein Quer-oder Zwerchgiebel oder Wiederkehr zulässig.


Hinweis: Alle nicht geänderten Teile des Bebauungsplanes „Südöstliche Röthenbachsiedlung“ haben weiterhin unverändert Gültigkeit.

§ 2 Inkrafttreten

Diese Änderungssatzung tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Prem, den 28.07.2011




Herbert Sieber
Erster Bürgermeister

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Südöstliche Röthenbachsiedlung“ wurde am 27.07.1979 bekannt gemacht und ist seither rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan wurde bisher einmal im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB geändert. In seiner Sitzung am 29.03.2011 hat der Gemeinderat Prem beschlossen, den Bebauungsplan erneut im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB zu ändern.

Begründung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Gebiet „Südöstliche Röthenbachsiedlung“ sind Dachgauben unzulässig.

Diese Festsetzung entspricht nicht den Vorgaben in vergleichbaren Wohnbaugebieten. Aus Gleichbehandlungsgründen hat der Gemeinderat Prem beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und Dachvorbauten zuzulassen bzw. die bereits bestehenden Vorbauten nachträglich zu sanktionieren.

Die Bauteile werden dabei wie folgt definiert:

- Zwerchgiebel: Fassadenbündig, kein Vortreten
- Quergiebel (Standgiebel): Vortreten bis zu 75 cm vor die Fassade
- Wiederkehr: Vortreten zwischen 75 cm und 150 cm vor die Fassade

Die organisch gewachsene Siedlungsstruktur in der Gemeinde Prem und der Charakter des Baugebiets „Brockenfeld“ werden mit dieser Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt. Eine negative Beeinflussung des Orts- und Landschaftsbildes ist mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden.

Die Grundzüge des Bebauungsplanes für das Gebiet „Brockenfeld“ werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Durch die Änderung wird insbesondere keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Außerdem sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter erkennbar. Die Bebauungsplanänderung kann daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erfolgen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht kann abgesehen werden.

gefertigt: 27.03./02.06.2011

Verwaltungsgemeinschaft Steingaden

I.A.

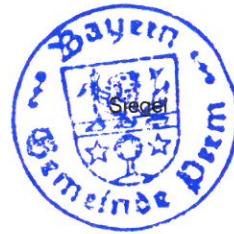

Krönauer

Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss am 29.03.2011
2. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 24.06.2011 bis 25.07.2011 gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)
3. Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 02.06.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
4. Satzungsbeschluss am 27.07.2011 (§ 10 Abs. 1 BauGB)

Prem, den 27.07.2011

.....
Erster Bürgermeister



5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28.07.2011 (§ 10 Abs. 3 BauGB)
6. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 28.07.2011

Prem, den 28.07.2011

.....
Erster Bürgermeister

