

Gemeinde Prem Bebauungsplan „SO Wohnmobilstellplatz Schlögl“

Satzung
der Gemeinde Prem für den Bebauungsplan „SO Wohnmobilstellplatz Schlögl“

Die Gemeinde Prem erlässt gemäß § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – , Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO -, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO - und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO - in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung, diesen Bebauungsplan

„SO Wohnmobilstellplatz Schlögl“

als Satzung.

ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1, BauGB)

- 1.1. Sondergebiet (SO „Wohnmobilstellplatz“) gemäß § 10 BauNVO

Der Wohnmobilstellplatz dient ausschließlich der Errichtung von Flächen für die temporäre Unterbringung von ausgestatteten Übernachtungs- bzw. Standplätzen für selbst fahrende Wohnmobile. Saison- oder Dauercamping ist nicht zulässig. Die Unterbringung sonstiger mobiler Freizeilunterkünfte wie etwa Zelte, Mobilheime, Kleinwochenendhäuser, Wohnwagen sind unzulässig.

Anlagen und Einrichtungen für den Betrieb eines Wohnmobilstellplatzes sind zulässig. Hier eine nicht abschließende Auflistung möglicher baulicher Anlagen:

- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Stellplatzflächen mit Erschließung
- Sanitärgebäude (Toiletten, Duschen, ...)
- Infrastruktureinrichtungen (Wegweiser, Sitzgelegenheiten, Stromversorgung, ...)
- Schranken
- Müllentsorgung
- Parkautomaten

Weiter ist eine Betriebsleiterwohnung mit einer maximalen Wohnfläche von 120 qm und eine Garage und das Bestandsgebäude mit 2 Wohneinheiten zulässig. Diese ist mit den baulichen Anlagen für den Wohnmobilstellplatz zu kombinieren.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

2.1 Gebäude die für den Betrieb des Wohnmobilstellplatzes neu benötigt werden, dürfen eine Grundfläche von insgesamt 160 m² nicht überschreiten.

2.2 Gebäude dürfen maximal eingeschossig neu errichtet werden. Der höchste Punkt des Neubaus darf maximal 9 m über dem unteren Bezugspunkt liegen. Unterer Bezugspunkt ist 742 m ü. NN. Die festgelegte Oberkante darf mit Aufbauten (wie z. B. Solarmodulen) um maximal einen Meter überschritten werden.

3. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise.

4. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

- 4.1 Baugrenze für die baulichen Anlagen.

5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 5.1 Bei dem Bestandsgebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, bei dem Neubau ist 1 Wohneinheit zulässig.

6. Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

- 6.1 Der Geltungsbereich wird in der Planzeichnung festgelegt.

7. Garagen und Stellplätze

- 7.1 Garagen sind nur innerhalb dieser Fläche zulässig. Für die Betriebsleiterwohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

8. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatzufahrt

9. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4 § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

- 9.1. Private Grünflächen
- 9.2. Erhalt der heimischen Bäume

Die geforderten Neupflanzungen sind durch dieselben Arten und mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu ersetzen, falls Ausfälle entstehen. Die Menge von rund 39 Bäumen ist zu erhalten.

- 9.3. Erhalt der heimischen Sträucher und Feldgehölze als Eingrünung

- 9.4 Kinderspielfeld

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

10.1. Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.

10.2. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.

10.3. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

10.4. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

10.5. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanlell, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

10.6. Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (bspw. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunreinigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

10.7. Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

11. Sonstiges

- 11.1 Der natürliche Geländeverlauf ist zu erhalten. Toleranzgrenze +- 30 cm
- 11.2 Gebäudebestand
- 11.3 Flurgrenzen
- 11.4 Vorschlag Firstrichtung

12. Bedingende und befristete Festsetzungen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Zulässigkeit der Betriebsleiterwohnung ist an die aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) geknüpft, dass der unteren Bauaufsichtsbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) spätestens bei Baubeginn eine beschränkt persönliche notarielle Dienstbarkeit zur Sicherung der Betriebsleiterwohnung vorzulegen ist, die folgenden Mindestinhalt enthalten muss:

Die Betriebsleiterwohnung auf der Fl.-Nr. 182 der Gemarkung Prem darf nur zum Zwecke des Eigenbedarfs an Wohnraum des Betriebsleiters und der Betriebsleiterin und seiner/ihrer Familienangehörigen genutzt werden. Als Familienangehörige gelten Ehegatten, Lebenspartner, Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft, Verwandte in gerader Linie sowie 2. Grades in der Seitenlinie, Verschwägerter in gerader Linie und 2. Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder, Pflegeeltern. Die Nutzung für andere Personen ist nur nach schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Weilheim-Schongau möglich.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

-

C. TEXTLICHE HINWEISE

1.0 Der Bebauungsplan wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte DFK der Bayerischen Vermessungsverwaltung gefertigt.

2.0 Stromversorgung

2.1 Verteilerschränke werden auf öffentlichem Grund positioniert.

3.0 Altlasten und Standsicherheit von Gebäuden

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

3.2 Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

4.0 Vorsorgender Bodenschutz

4.1. Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Es sind daher geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu beachten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

4.2. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verdichtung und Verwitterung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

5.0 Emissionen

5.1 Von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen können Emissionen (Lärm und Geruch) ausgehen.

6.0 Bodendenkmäler

6.1 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Landratsamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.

7.0 Niederschlagswasser

7.1 Die Anforderungen an das erlaubnisfreie, schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln -TRENGW- zu entnehmen.

7.2 Das gesammelte Niederschlagswasser aus den Dach- und Hofflächen der einzelnen Baugrundstücke ist entsprechend der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TENGW) mit Arbeitsblatt DWA-138, jeweils in der gültigen

zu 7.2 Fassung, auf dem jeweiligen Baugrundstück zu beseitigen, vorrangig in einer flächigen Versickerungsanlage (Flächenversickerung oder Mulde) über einer geeigneten Oberbodenschicht. Der Versickerungsanlage ist eine entsprechende Vorreinigung im Sinne vorgenannter Vorschriften vorzuschalten. (Nachweis der Sickerfähigkeit ist über Bodengutachten nachgewiesen)

7.3. Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder einer Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

8. Starkregen

8.1. Infolge von Starkregeneignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

8.2. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

9. Grundwasser

9.1. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Biotope der Biotopkartierung mit der Nummer: 8330-0070

E. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 21.03.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2023 hat in der Zeit vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.03.2023 hat in der Zeit vom 11.04.2023 bis 12.05.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2023 bis 11.09.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.07.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2023 bis 11.09.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Prem hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.10.2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.10.2023 als Satzung beschlossen.

7. Redaktionelle Veränderung der Bäume nach aktuellem Luftbild. Die vorherige Luftbildgrundlage war veraltet und einige Bäume nicht am korrekten Standort verortet.

Prem, den..... (Siegel)

Andreas Echlter, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Prem, den..... (Siegel)

Andreas Echlter, 1. Bürgermeister



Maßstab 1:20000

Bebauungsplan "SO Wohnmobilstellplatz Schlögl" mit Grünordnungsplan

Der Gemeinde Prem - Landkreis Weilheim-Schongau
In der Fassung vom 24.10.2023

Aufstellungsbeschluss	21.03.2023
Billigung - Vorentwurf	21.03.2023
Billigung - Entwurf	18.07.2023
Satzungsbeschluss	24.10.2023
Entwurfsverfasser	Santiago Prada

DIE STADTENTWICKLER
Ludwigstraße 22
87600 Kaufbeuren
Telefon 0049 (0)8341 99 87 514
info@diestadtentwickler.com
www.diestadtentwickler.com



Maßstab 1:500