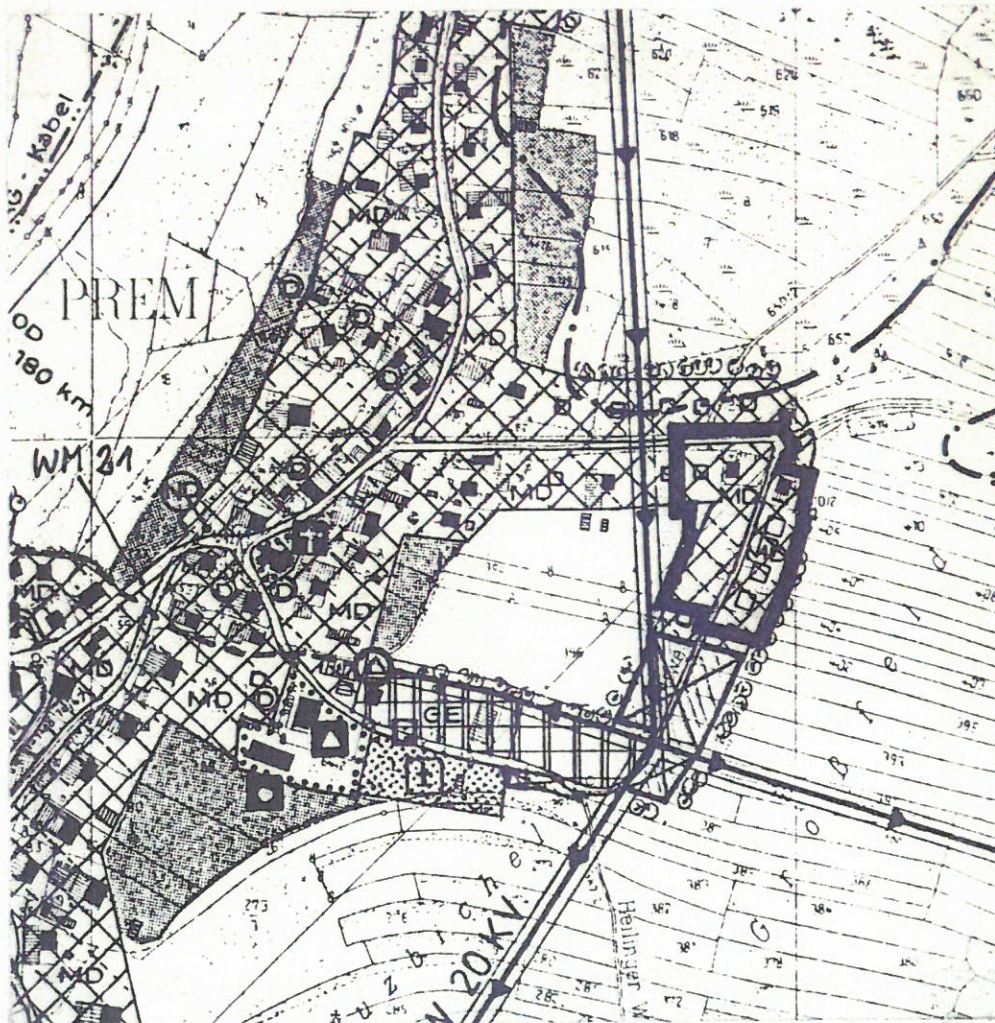


# BEBAUUNGSPLAN

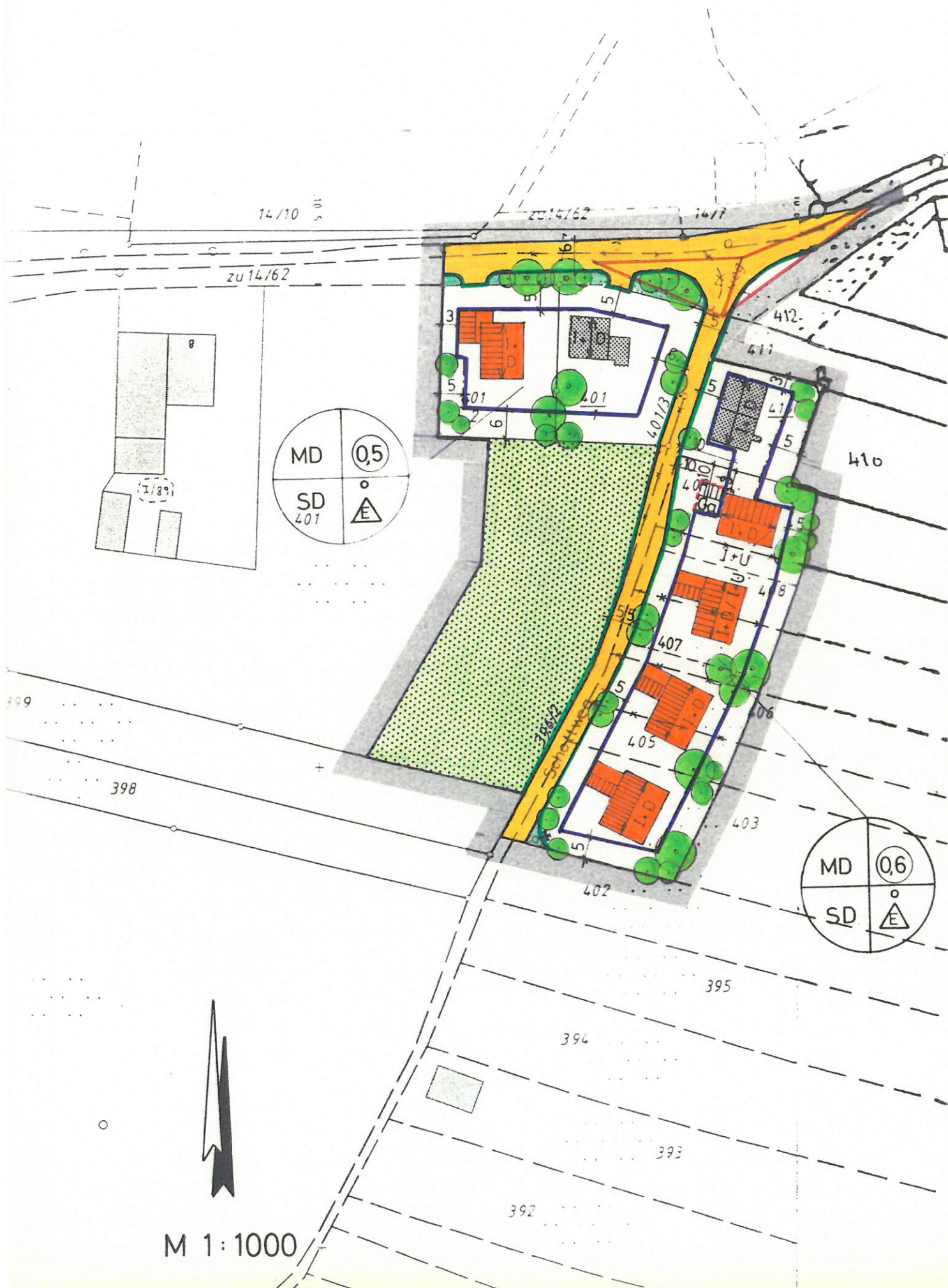
## Schottweg

Gemeinde Prem  
Landkreis Weilheim - Schongau

Übersichtsplan M 1 : 5000  
Lage des Baugebietes im Ortsbereich





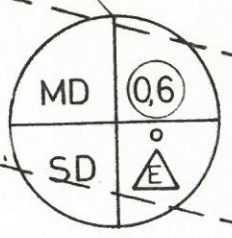
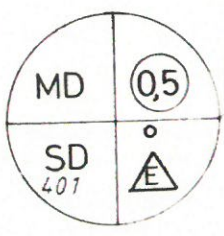
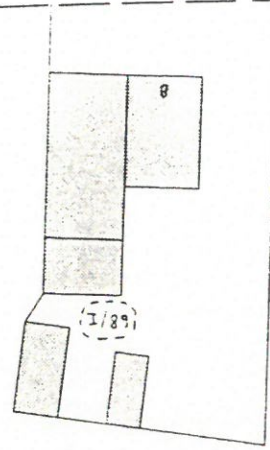


14/10 5,01

zu 14/62

14/7

zu 14/62

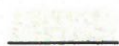







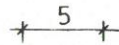

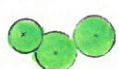


M 1:1000

## Zeichenerklärung und Satzungstext

zum Bebauungsplan der Gemeinde Prem  
für das Gebiet Schott-weg

### A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

	Grenze des Geltungsbereiches
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	öffentliche Verkehrsfläche
	Private Grünfläche (landwirtschaftlich genutzt)
	Straßenbegleitgrün
	Baugrenzen
I + D	Haustyp: Erdgeschoß, Dachgeschoßausbau zulässig, Kniestock max. 1/7 der Giebelbreite; jedoch höchstens <del>1,90 m</del> 1,65 m (geändert mit Beschluß vom 2.02.1993)
I + U	Haustyp: Untergeschoß, Erdgeschoß als Vollgeschoß, Dachgeschoß ohne Kniestock mit Doppelpfette max. 0,4 m von OK Rohdecke bis UK Sparren.
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	Hauptfirstrichtung
	Maßzahlen in Meter
	Sichtdreieck
	Eingrünung, Bepflanzung (keine Lagefestsetzung)





Ga

Fläche für Garagen

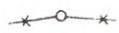
SD

Satteldach

## B) Zeichenerklärung für die Hinweise



bestehende Flurstücksgrenzen



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



Teilungsvorschlag



bestehende Wohn- und Nebengebäude

401

Flurstücksnummer



unverbindlicher Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper



Feldkreuz (neuer Standort)

## C) Festsetzung durch Text

### 1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird im Norden und im Osten als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.

Der südwestliche Teilbereich wird als private Grünfläche festgesetzt.

### 2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Zahl der Vollgeschosse (Haustyp) und die höchstzulässige Geschößflächenzahl (GFZ). Als max. GFZ wird im nordwestlichen Teil 0,5 und auf den übrigen Bauparzellen 0,6 festgesetzt, sofern nicht durch die Baugrenzen ohnehin eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist oder Ziffer 3 zur Anwendung kommt. Im Geltungsbereich sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

### 3. Grundform - überbaute Grundfläche - Mindestgrundstücksgröße

Als Grundform für die Wohngebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mind. 1/5 länger sein als die Giebelseite. Die überbaute Grundfläche für ein freistehendes Wohngebäude (ohne Ga) wird auf max. 160 m<sup>2</sup> als absoluten Höchstwert beschränkt.

#### 4. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind grundsätzlich einzuhalten.

Soweit die Anforderungen nach Art. 7 (5) BayBO erfüllt werden, ist eine Grenzbebauung von Garagen und Nebengebäuden zulässig, sofern die Möglichkeit des Grenzbaues nach den Planfestsetzungen gegeben ist.

#### 5. Dachform (Hauptgebäude)

22°-27° (geändert mit Beschluß vom 2.02.1993)

Die Hauptgebäude sind mit einem ~~30°-35°~~ geneigten Satteldach auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturrotem Farbton zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Liegende Dachflächenfenster werden in der Größe auf max. 0,8 m<sup>2</sup> beschränkt und höchstens zweimal je Dachseite zugelassen. Es sind allseits Dachüberstände von mind. 60 cm an der Traufe und am Ortgang vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

#### 6. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptdach ist nur in einer zusammenhängenden Fläche entlang eines Ortsganges oder an der Traufe zulässig. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden.

Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziff. 5 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigem oder rötlichem Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

#### 7. Nebengebäude und Garagen

und den hierfür gesondert festgesetzten Flächen

Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen<sup>√</sup>zulässig. Die Gesamtgrundflächen der Nebengebäude und Garagen dürfen je Grundstück 60 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzugleichen.

Garagen und Nebengebäude sind - sofern sie nicht ohnehin ins Wohnhaus integriert sind - mit Satteldach in Dachneigung wie das Hauptgebäude zu errichten. Die Garagentore sind mit Naturholzfüllungen auszuführen. Gemeinsame Grenzgaragen - soweit zulässig - sind gestalterisch aufeinander abzustimmen und in gleicher Frontgestaltung und Dachform zusammenzubauen. Vor den Garagen ist ein mind. 5 m tiefer Stauraum freizuhalten, der zur Straße hin nicht eingezäunt werden darf.

#### 8. Fassaden

Die Fassaden sind in lichten Farbtönen zu verputzen. Zyklopenmauerwerk sowie die Verwendung von metallener, kunststoffener oder zementgebundener Wandverkleidung ist untersagt. Die Verwendung von farbtransparenten Kunststoffplatten o.ä. für Balkonverkleidungen, vorgebaute Windfänge, Sichtschutzwände etc. ist unzulässig, ebenso Sichtblenden aus Strohmatte.

#### 8a. Sockel, Stützmauern

Zur Vermeidung von unschönen, hohen Gebäudesockeln ist beim Haustyp I+D die sichtbare Kellerhöhe (Geländeoberkante bis Fußbodenoberkante Erdgeschoß) auf max. 1,0 m Höhe zu beschränken.

Stützmauern sind nur bis max. 1,0 m Höhe zulässig.



#### 9. Abwasserbeseitigung

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind in 3-Kammer-Ausfaulgruben teilbiologisch zu reinigen. Die geklärten Abwässer sind nach DIN 4261 dem Untergrund zuzuführen.

#### 10. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

#### 11. Lagern, Abstellen etc.

Die Errichtung von Wellblechgaragen und Stellplätze für: Wohnwagen, Boote sowie oberirdische Lagerbehälter für flüssige oder gasförmige Stoffe u.a., im Freien sind im Geltungsbereich nicht gestattet.

#### 12. Einfriedung

Im Geltungsbereich sind straßenseitig max. 1 m hohe Holzzäune (Hanichelzaun z.B. ) mit überdeckten Säulen zulässig. Betonsockel dürfen 0,10 m Höhe nicht überschreiten. Zwischenzäune sind der Höhe der Straßenzäune anzupassen. Heckenhinterpflanzungen sind auf Zaunhöhe zu halten. Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

#### 13. Gartenflächen - Ortsrandeingrünung

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg genutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen. Pro 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen.

#### 14. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

#### Schneelasthinweis:

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 167 kp/m<sup>2</sup> waagrechter Grundfläche angesetzt.

Verfahrensvermerke

Die .Gemeinde Prem..... erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) sowie des Maßnahmengesetzes (MaßnG)/ Wohnungsbauerleichterungsgesetz (Wobau-erlG) diesen Bebauungsplan als Satzung.



- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauslegung..... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom .20.02.92 gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom .14.05.92..... bis .01.06.1992..... in der Gemeindeverwaltung Prem..... öffentlich ausgelegt.
- d) Die .Gemeinde Prem..... hat mit Beschluß vom .25.08.1992 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau/Die Regierung von Oberbayern hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom ..... gem. §11 BauGB genehmigt.

Weilheim i.OB.,.....

I.A.

Siegel

München, den .....

- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 09.11.1992 durch Anschlag an den Ortstafeln..... gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Auflagen und Hinweise des Landratsamtes nach e) sind in der vorliegenden Planfassung eingearbeitet.

Prem ..... den. 30.11.92



*[Handwritten signature]*  
Bürgermeister

Verfahrens- und Formvorschriften:

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften - so die Vorschriften über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange, die Vorschriften über die Begründung zum Bebauungsplan sowie die Vorschriften bezüglich der Beschlußfassung über den Bebauungsplan und des Genehmigungsverfahrens - ist unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist.

Mängel der Abwägung, im Zuge der von der Gemeinde gem. § 1 Abs. 6 BauGB vorzunehmenden gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind.

Der Sachverhalt der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist dabei darzulegen.



ANZEIGE VERFAHREN WURDE DURCHFÜHRT:

Schongau, den 16.07.1993  
**Landratsamt Weilheim-Schongau**  
— Dienststelle Schongau —  
I. A.  
  
Messerschmid



Aufgestellt:

Landratsamt Weilheim-Schongau  
Weilheim i. OB, 19.04.1990...  
Kreisplanungsstelle  
I. A.



Nadler

geändert 13.01.92



27.04.92



06.07.92

