

EXEMPLAR DER
REGIERUNG VON OBERBAYERN
Sg 801 - Planzentrale -

*AdKrs.
Weilheim-Gröden
Dienststelle München
Jundl.
Prem*

BEBAUUNGSPLAN für das GEWERBEGEBIET (GE und GE/e) - STEINWIES -

GEMEINDE P R E M

-- B E G R Ü N D U N G --
=====

(gem. § 9 Abs.8 Bau GB)

A. Planungsrechtliche Voraussetzungen

1. Die Gemeinde PREM besitzt einen mit RE vom 6.11.1986, Az.-422-4621. 1 - LM - 22 - 2 (86) von der Regierung von Oberbayern genehmigten Flächennutzungsplan.
Dieser Flächennutzungsplan wurde bisher einmal laut Schreiben der Regierung von Oberbayern Az. 420-4621-WM-22-1/94 vom 09.12.91 im Verfahren geändert.
Die erste Änderung wurde aufgrund des Widerspruchsbescheides laut Schreiben der Regierung von Oberbayern, Az. 222 - 4621 - WM - 22 - 1 vom 14.01.93 unter Auflagen Ziff.1.1 und 1.2 sowie Hinweise auf Seite 2 des Schreibens genehmigt.
2. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, hat die Gemeinde PREM am 1. Februar 1994 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Der Auftrag zur Planausarbeitung wurde dem Ingenieurbüro Dipl.Ing. Erwin BERNHARD, Garmisch - Partenkirchen übertragen.

B. Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

1. Der ca 2,27 ha große, nördlich des Gewerbegebietes - Schwerblmühle - gelegene Holzlagerplatz, soll als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.
Das Gebiet grenzt im Norden an einen kleinen Waldbestand, im Bereich der Parzellen 674/4; 673/6 und 670/2 an eine ebene und nach Westen an eine etwas steil ansteigende landwirtschaftliche Nutzfläche an. Am südlichen Ende des Baugebietes stehen auf Parz.670/3 diverse Nebengebäude mit einem Einfamilienhaus. In Ostwestrichtung fällt das Gelände ca 1,5 %, in Nord - Süd nach beiden Richtungen ca 0,5 % .

C. Geplante Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet - GE - (Parzellen 1, 2 und 3) und als eingeschränktes Gewerbegebiet - GE/e - (Parzellen 4, 5, 6 und 7) festgesetzt. Soweit soll auch das südlich des Baugebietes angrenzende bebaute Grundstück vor zu hohen Immissionen geschützt werden.

1. Bauliche Nutzung

Das Baugebiet ist derzeit noch im Eigentum der Firma Helmut HEIBERER, Holzhandlung in Prem. Die Parzellen ⑤ ; ⑥ ; und ⑦ werden von der Gemeinde PREM erworben.

Da die Bauparzellen nur für kleinere Gewerbebetriebe vorgesehen sind, wurde die Aufteilung der Flächen den Bedürfnissen angepaßt.

Auf die Belange des Immissionsschutzes wurde dabei Rücksicht genommen.

Als Bebauung sollen max. zweigeschossige Gebäude als Gewerbebau mit Betriebswohnungen zulässig sein.

Durch Festsetzungen zur Baugestaltung soll versucht werden, die dörfliche Struktur auch bei den Gewerbebauten zu erhalten.

Besonderen Wert ist hierbei auf eine wirksame Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu legen. Durch möglichst große, von fließenden Baugrenzen umgrenzte Bauflächen soll den Bauherren ein großer Spielraum bei der Baukörpergestaltung gegeben werden.

2. Innere Erschließung der Gewerbeparzellen

Bei notwendigen Erschließungsflächen auf den Privatgrundstücken ist eine Versiegelung der Freifläche auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Es sollte eine überwiegend wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung verwendet werden (z.B. Rasengittersteine, Plattenbeläge, Kies u. Kieselbeläge). Alle Abstell- und Lagerflächen sowie Parkplätze sind innerhalb der Baugrenzen unterzubringen.

3. Flächenverteilung

a.) Öffentliche Verkehrsflächen -im Baugebiet -

Erschließungsstraße	ca 2395 qm	
Straßenbegleitgrün	<u>ca 185 qm</u>	2580 qm

b.) Bauparzellen

①	ca 3025 qm	
②	ca 3600 qm	
③	ca 3140 qm	
④	ca 3910 qm	
⑤	ca 3150 qm	
⑥	ca 2785 qm	
⑦	ca 2525 qm	
Trafostation	<u>ca 100 qm</u>	22235 qm

c.) Öffentliche Verkehrsfläche -außerhalb des Baugebietes-

Zufahrtsstraße	vorh. ca 775 qm	
Erbreiterung 1,50 m	<u>ca 175 qm</u>	950 qm

D. Erschließung

1. Die Erschließung erfolgt über eine 6,50 m breite, neu zu erstellende Erschließungsstraße.
Im äußeren Bereich ist die 5.00 m breite vermarkte Zufahrt als künftige Gewerbegebietsstraße von der Kr. WM 21 bis zur Grenze des Gewerbegebietes um 1,50 m zu erbreitern.
2. Die Stromversorgung obliegt den Allgäuer Überlandwerken (Kempten) Fine Trafostation wird im Geltungsbereich untergebracht.
3. Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.
4. Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer sowie gewerbliches Schmutzwasser, soweit es häuslichem Schmutzwasser vergleichbar ist, erfolgt je Grundstück als Einzelentsorgungsanlage über 3 - Kammerklärgrube und Bodenkörperfilter wird mechanisch und biologisch vorgereinigt, so dem Röthenbach zugeführt und dort eingeleitet. Diese Übergangslösung wird für das Gebiet -STEINWIES- auf 50 ~~EGW~~ beschränkt.
5. Zur Vermeidung einer Grundwasserabsenkung ist das Niederschlagswasser, soweit möglich auf den Baugrundstücken zu versickern.
6. Die Müllabfuhr ist zentral durch den Landkreis geregelt.

Aufgestellt:

Garmisch-Partenkirchen, 07.03.1994

GEMEINDE P R E M

I N G E N I E U R B Ü R O
Dipl. Ing. Erwin BERNHARD

Prem, den 26.03.1996



SCHMIDT (1. Bürgermeister)

Planänderung

..... Juli 1994

..... Januar 1995

12. Mai 1995

