

-- S T E I N W I E B --
=====

GEMEINDE P R E M

Landkreis WEILHEIM - SCHONGAU

Die Gemeinde P R E M erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (Bau GB), Art. 23 der Gemeindeordnung Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G
=====

B E B A U U N G S P L A N
=====

-- S T E I N W I E --
=====

GEMEINDE P R E M

Landkreis WEILHEIM - SCHONGAU

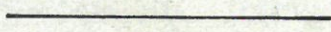
A. FESTSETZUNGEN durch PLANZEICHEN
=====



Grenze des Geltungsbereiches



Baugrenze



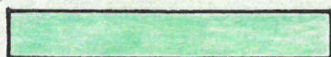
Verkehrsflächenbegrenzungslinie



öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegleitgrün



Ortsrandeingrünungsstreifen
- Bepflanzungspflicht -

GE/e

eingeschränktes Gewerbegebiet

SD

Satteldach

DM 15-27

Dachneigung, hier 15 - 27°



offene Bauweise



Der Grundstückszaun ist um 1,50 m von der Parzellengrenze zurückzusetzen



Nutzungstrennlinie

II

max. 2 Vollgeschosse:

Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß. Über dem II Vollgeschoß ist ein Kniestock bis max. 40 cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand von OK. Rohdecke bis UK. Sparren zulässig



Sichtdreieck

1,2

Geschoßflächenzahl, hier 1,2

0,8

Geschoßflächenzahl, hier 0,8



Trafostation

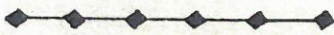
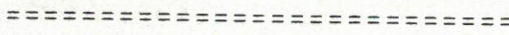


Grundstückseinfahrt

+6.50+

Maßzahl in - m - z.B. 6,50 m

B. HINWEISE durch PLANZEICHEN



elektrische Freileitung 20 KV



bestehende Flurstücksgrenze



aufzuhebende Flurstücksgrenze



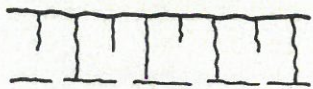
bestehende Haupt - und Nebengebäude



bestehender Hallenbau (in Holz)



geplante Grundstücksgrenze

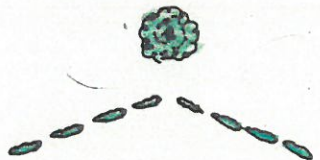


Böschung



Bachlauf (Röthenbach)

Eingrünung, Bepflanzung



Bäume

Sträucher



keine Lagefestsetzung



Begleitgrün - öffentlich - dunkelgrün



Begleitgrün - privat - - hellgrün -

(A)

Bezeichnung des Bauquartiers z.B. (A)

(B)

Bezeichnung des Bauquartiers z.B. (B)

(A)

Parzellengröße (4) 3910 qm (5) 3150 qm
 (6) 2785 qm (7) 2525 qm (3) 3140 qm
 (2) 3600 qm (1) 3025 qm

678/7; 678/2

Flurstücksnummer für eingeschränktes Gewerbegebiet

vorh. Freileitung 20 KV mit Schutzzone und Maßangabe

C. FESTSETZUNGEN durch T E X T

1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird für die Parzellen 1 - 3 als Gewerbegebiet, für die Parzellen 4 - 7 als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs.5 Bau NVO i.V. mit § 8 Abs.3 Nr.3 Bau NVO werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

2. Mindestgrundstücksgröße

Es wird eine Mindestgrundstücksgröße von 2500 qm festgesetzt.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 Bau GB und Abschnitt 2 Bau NVO)

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, durch die max. Geschößflächenzahl von GFZ=1,2 für die Bauquartiere (A), GFZ=0,8 für die Bauquartiere (B), die Anzahl der Vollgeschosse und die höchstzulässigen Wand - und Firsthöhen (Gebäudetyp).

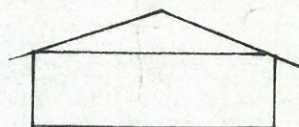
4. Bauliche Gestaltung

a.) Wand und Firsthöhen

Entsprechend dem nach Westen um ca 1,5 % abfallenden Baugelände, werden unterschiedliche First - und Wandhöhen festgesetzt.

Die Wandhöhe darf bis Oberkante Dachhaut und die Firsthöhe zu der von der Kreisverwaltungsbehörde festzusetzenden, von der Geländefläche gemessen, eine bestimmte Höhe nicht überschreiten. (s. Skizzen) FH = 9,00

Bauquartier (A)

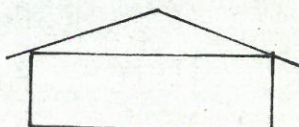


TH = 6,50

ok. Gel. ± 0

FH = 8,00

Bauquartier (B)



TH = 5,50

ok. Gel. ± 0

b.) Dachformen und Eindeckung

Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 27° zulässig. Die Eindeckung hat mit Ton- oder Betonpfannen in rötlichem Farbton zu erfolgen. Dachgauben und negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Je 5 m Trauflänge wird ein Dachflächenfenster mit einem Rahmenmaß von 1 qm zugelassen.

c.) Sonnenkollektoren

Die Anordnung von Sonnenkollektoren auf dem Hauptdach, sind nur entlang der Traufe zulässig. Die Abdeckung mit Glasdachplatten muß eine zusammenhängende Fläche ergeben.

d.) Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:
Verputzte Mauerflächen, Holzverkleidungen, Sichtbeton für untergeordnete Bauteile (z.B. Pfeiler) und nichtverspiegeltes farbloses Glas. Großflächige (über 3m²) Kunststofflichtbänder sind an den Fassaden unzulässig.

e.) Baukörperform

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden dessen Traufseite mindestens 1/5 länger sein muß als die Giebelseite.

5. Nebengebäude, Garagen und Stellplätze

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen sowie Stellplätze für Wohnwagen, Boote und oberirdischer Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze für die betriebseigenen Personen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landkreisrichtlinien bestimmt.

Die Garagen sind in Massivbauweise auszuführen und gestalterisch dem Hauptgebäude (in Putz und Farbe) anzupassen. Sofern Garagen und Nebengebäuden nicht unter die abgeschleppte Dachfläche des Betriebgebäudes einbezogen werden, wird Satteldach festgesetzt. Vor den Garagen bzw. vor der Toranlage ist ein mind. 8.00 m tiefer Stauraum freizuhalten der zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht eingezäunt werden darf bzw. ein entsprechender Stauraum bei Betriebseinfahrten vor der Toranlage vorzusehen.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen an d-en Gebäuden sind so anzuordnen, daß die Attika - bzw. Traufhöhe nicht überschritten wird. Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf - und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 qm nicht überschreiten.

Fahnen sind nur kurzfristig, für Werbewochen, Betriebsjubiläum etc. zulässig.

zulässig ist nur eine Eigenproduktenwerbung.

7. Einfriedigungen

Im Geltungsbereich sind nur max. 1,50 m hohe Maschendrahtzäune zulässig. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.

Zaunsockel sollen auf allen Parzellenseiten nicht höher als 10 über OK. Straßenbelag bzw. natürlichem Gelände sein. Zäune sind gruppenartig mit Sträuchern zu hinterpflanzen. Entlang der Erschließungsstraße sind die Zäune um mind. 1,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Dieser Streifen ist als Zaunvorgrünung anzulegen.

8. Zu - und Ausfahrten

Zu - und Ausfahrten sind bei gegenüberliegenden Betriebsgrundstücken zum sicheren Passieren versetzt anzuordnen (siehe Parz. ③ - ⑥ ; Parz. ④ ⑦ ⑥) und dürfen in Anzahl und Breite wie folgt ausgeführt werden:

- a.) Bauquartier ① Parz. ① ; 1 x mit einer Breite von B=8 m
- b.) Bauquartier ② Parz. ② ④ ; 2 x mit einer Breite von B=8 m
- c.) Bauquartier ③ Parz. ⑤ ⑦ ; 1 x mit einer Breite von B=8 m

9. Bodenversiegelung

Wasserdurchlässig versiegelte Flächen werden im Bauquartier ① auf max. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (Fläche ohne Gebäude), im Bauquartier ② auf max. 0,1 Grundflächenzahl (GRZ) (Fläche ohne Gebäude) beschränkt.

Alle Lagerflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.

Wasserundurchlässige Beläge sind nur für Erschließungsstraßen und Arbeitsflächen im Freien bzw. für Autowaschplätze etc. zulässig.

Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Bay StMI und des Bay StMELF über die " Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bay Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 15.05.85 wird hingewiesen.

10. Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,80 m Höhe bezogen auf die Straßenmitte freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über H=2 m) sind zulässig.

11. Immissionsschutz

11a.) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes

Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

60 dB (A) / m ²	tagsüber	→ auf den Parz. 1 - 3 (GE)
45 dB (A) / m ²	nachts	
55 dB (A) / m ²	tagsüber	→ auf den Parz. 4 - 7 (GE/e)
40 dB (A) / m ²	nachts	

überschreitet. Die Nachtzeit beginnt um 22 Uhr, endet um 7 Uhr.

11b.) Im GE/e-Teil sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die im Anhang der 4. BIm SchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen vom 24.07.1985 in der jeweils aktuellen Fassung genannt sind und nach den §§ 4 und 19 BIm Sch G einer Immissionsrechtlichen Genehmigung im förmlichen oder vereinfachten Verfahren bedürfen.

12. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern
Diese sind im Geltungsbereich unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

13. Bepflanzungen

Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Art, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten, sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten. Es ist bis spätestens zur Bauvollendung mindestens ein Baum je 250 qm Grundfläche und ein Strauch je 50 qm Grünfläche zu pflanzen.

14. Grünordnung, Landschaftsgestaltung

Am Westrand des Gewerbegebietes sind auf eine Breite von 10 m parallel zum Geltungsbereich (Linienverlauf), zwei Baumzeilen gleicher Art aus der Artenliste zu pflanzen. Die erste Baumzeile darf nicht höher als 2 m sein. In der zweiten Zeile kann die Höhe von 2 m überschritten werden. Die in der Pflanzzeichnung angegebenen Standorte der Bäume können verändert werden sofern eine detaillierte Planung dies erforderlich macht. Eine zweimalige Eingrünung des Westrandbereiches ist zwingend. Die Absicherung erfolgt über eine Bankbürgschaft im Rahmen der Einz.-Genehmigung. Unabhängig von der Artenliste sind in privaten Grünflächen Klettergehölze und Rosen uneingeschränkt zulässig.

15. Artenliste

Abies alba	Weißtanne
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn

Crataegus - Zuchtformen u. andere	Arten -
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster
Juglans regia	Walnuß
Lonicera alpigena	Alpen-Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus silvestris	Holzappel
Malus -Zuchtformen u. Zierarten-	
Picea abies	Fichte
Pinus silvestris	Kiefer
Pirus communis	Wildbirne
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Steineiche
Ribes alpinum	Alpen - Johannisbeere
Ribes uva - crispa	Stachelbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere

D. HINWEISE durch T E X T

16. Schneelasten

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist bei Lastzone II und $H = 750 \text{ m ü.NN}$ eine Schneelast von $S = 1,67 \text{ kN/qm}$ waagerechter Grundfläche anzusetzen.

17. Beseitigung von Schmutz - und Regenwasser

Das häusliche Schmutzwasser sowie gewerbliches Schmutzwasser soweit es häuslichem Schmutzwasser vergleichbar ist, wird je Grundstück als Einzelentsorgungsanlage über 3-Kammerklärgrube und Bodenkörperfilter mechanisch und biologisch vorgereinigt, so dem Röttenbach zugeführt und dort eingeleitet. Diese Übergangslösung wird für das Gebiet - STEINWIES - auf 50 EGW beschränkt.

Nach Fertigstellung der gemeindlichen Schmutzwasserentsorgungsanlage ist in diese einzuleiten. Zur Vermeidung einer Grundwasserabsenkung ist das Niederschlagswasser, soweit möglich auf den Baugrundstücken zu versickern.

18. Wasserversorgung

Die Neubauten sind an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

19. Stromversorgung

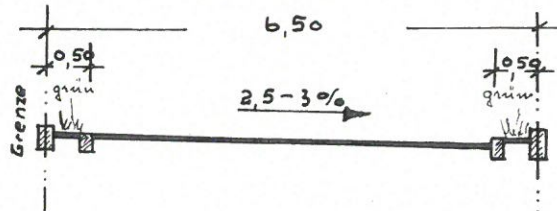
Die Stromversorgung obliegt den Allgäuer Überlandwerken Kempten. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme werden außer der bestehenden 20 KV - Freileitung, alle anderen Energieversorgungsanschlüsse verkabelt. Die Rechte der Deutschen Bundespost nach dem TWG bleiben davon unberührt.

20. Erbreiterung der Zufahrt Parz.670/4

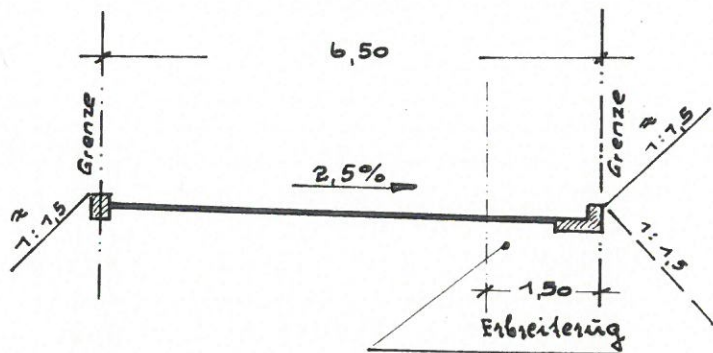
Der mit 5 m Breite vermarkte Zufahrtsweg wird als Gewerbegebiets - Zufahrtsstraße von der Kr.WM 21 aus bis Anfang Parz.678/2 um 1,50 m erbreitert.

21. Straßenquerschnitt - Vorschlag -

a.) Querschnitt der Erschließungsstraße im Baugebiet



b.) Querschnitt der Zufahrtsstraße zum Baugebiet



22. Freiflächengestaltungspläne

Mit den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne gemäß Art.5 Bay BO vorzulegen. Die Bepflanzung der Randgrünstreifen ist beim Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung/Bankbürgschaft etc.) zu sichern.

23. Schutzstreifen der Hochspannungsleitung

Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung sind bei Bauvorhaben die Brandschutzabstände nach -VDE 0132/2.79- zu beachten vor allem bezüglich des maximalen Durchhanges und der Ausschwingungen.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan „Steinwies“

Die Gemeinde Prem erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 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.
- Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 29.03.1994 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde vom 12.08.1994 bis 13.09.1994 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat Prem hat den Bebauungsplan am 07.02.1995 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 11.05.1995 gemäß § 11 Abs. 1 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB genehmigt.
- Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 12.05.1995 durch Anschlag an den Orts- tafeln gemäß § 12 BauGB bekanntgemacht.

Änderungsverfahren:

- Am 30.05.1995 hat der Gemeinderat Prem die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
- Die Träger öffentlicher Belange und die beteiligten Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 07.06.1995 am Änderungsverfahren beteiligt.
- Der Gemeinderat Prem hat die Bebauungsplanänderung am 01.08.1995 als Satzung beschlossen.
- Die Bebauungsplanänderung wurde dem Landratsamt Weilheim-Schongau mit Schreiben vom 01.09.1995, gemäß § 13 Abs. 1 i.V. m. § 11 Abs. 1 Satz 1, 2. Halbsatz BauGB angezeigt.
- Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat gemäß § 11 Abs. 3 BauGB innerhalb von drei Monaten nach Eingang der Anzeige keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.
- Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 26.03.1996 ortsüblich bekanntgemacht. Der geänderte Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.

Prem, den 26.03.1996


.....
1. Bürgermeister



VERFAHRENS - und FORMVORSCHRIFTEN

Eine Verletzung von Verfahrens - 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 Bau GB vorzunehmenden gerechten Erwägung 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.

P R E M , den 26.03. 1996

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

[Handwritten Signature]
.....
1. Bürgermeister



genehmigt mit Schreiben vom 11.05.1995
Nr. 6 10-2/10 Sg. 405 Me/Be
Landratsamt Weilheim-Schongau
- Dienststelle Schongau -
I. A.

[Handwritten Signature]
Heinrich



Bauleitplanung:

I N G E N I E U R B Ü R O
Dipl. Ing. Erwin B E R N H A R D -VDI-
82467 GARMISCH - PARTENKIRCHEN
Tel. 08821/ 18 797 Fax: 78 836

März 1994

[Handwritten Signature]

Planänderung:

Juli 1994

[Handwritten Signature]

Januar 1995

[Handwritten Signature]

12. Mai 1995

[Handwritten Signature]