

B ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE HINWEISE



bestehende Flurstücksgrenze



aufzuhebende Flurstücksgrenze

678/2

Flurstücknummer z. B. Flurstück-Nr. 678/2



bestehende Haupt- und Nebengebäude



geplante Haupt- und Nebengebäude

C FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird, wie abgegrenzt, als Gewerbegebiet (GE) sowie als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

2. Mindestgrundstücksgröße

Mindestgrundstücksgröße 1.200 qm. Bei Abmessungen von Grundstücksteilen ist diese Forderung auch für die Restfläche zu beachten.

3. Maß der Nutzung


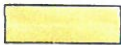





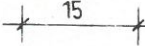


Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Baugrenzen, die Geschoßflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschoße (Haustyp), sowie die höchstzulässige First- und traufseitige Wandhöhe.

Höchstzulässig ist eine traufseitige Wandhöhe von 6,5 m, von Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut an der Außenkante Außenhaut gemessen. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 9,0 m. Betrieblich bedingte Sonderbauten (Kamine etc.) können die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.

4. Bauliche Gestaltung

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

A ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

GE	Gewerbegebiet
GE/e	eingeschränktes Gewerbegebiet
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl, z. B. 1,2
GRZ 0.8	Grundflächenzahl, z. B. 0,8
II	Haustyp: Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß zulässig, über dem zweiten Vollgeschoß ist ein Kniestock bis maximal 40 cm, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand zulässig.
o	offene Bauweise
	Baugrenze
FD	Flachdach
SD	Satteldach
DN 15 – 27°	Dachneigung, z.B. 15 – 27 Grad
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtbereich
	private Grünfläche, Straßenbegleitgrün
	private Grünfläche, Ortsrandeingrünung
	zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
	Maßzahl in Metern, z. B. 15 m
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

10. Zu - und Ausfahrten

Zu - und Ausfahrten sind bei gegenüberliegenden Betriebsgrundstücken zum sicheren Passieren versetzt anzuordnen und dürfen, wie dargestellt, mit einer max. Breite von 8 m ausgeführt werden.

11. Bodenversiegelung, Versickerung

Lagerflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Wasserdurchlässig versiegelte Flächen werden auf max. 0,2 GRZ (Fläche ohne Gebäude) beschränkt.

Wasserundurchlässige Beläge sind für Erschließungsstraßen, Arbeitsflächen im Freien sowie für Flächen, auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten und Stoffe umgeschlagen, Kraftfahrzeuge repariert, gewartet und gepflegt werden etc. zulässig. Niederschlagswasser aus diesen Flächen sind über Öl-, Fett- bzw. Benzinabscheider o. ä. der Kanalisation zuzuführen.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickert werden. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern und des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen über die „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen,“ (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10.5.1989) wird hingewiesen.

12. Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel:

im GE: 60 dB (A) / m² tagsüber, 45 dB (A) / m² nachts
im GE/e: 55 dB (A) / m² tagsüber, 40 dB (A) / m² nachts (

überschreitet. Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr, endet um 7.00 Uhr.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE/e) sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die im Anhang der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 24.7.85 in der jeweils aktuellen Fassung genannt sind und nach den §§ 4 und 19 BImSchG einer Immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen.

13. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Diese sind im Geltungsbereich unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

5. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte Mauerflächen, Holz, Naturstein, nichtverspiegeltes, farbloses Glas, mattbeschichtetes Metall, Sichtbeton.

Nichtzulässige Materialien: Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farb-anstriche, Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen, Kunststoff-Folien oder ähnlich wirkende Baustoffe.

6. Dachform und Eindeckung

Die Gebäude sind mit Flachdach oder Satteldach, Dachneigung 15 bis 27 Grad auszuführen. Eindeckung mit Beton- oder Tonpfannen in rötlichem Farbton. Flachdächer sind als Kiespressdach auszubilden und über 200 qm Grundfläche zu begrünen.

Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig; es sind bei geneigten Dächern allseits Dachüberstrände von mind. 60 cm vorzusehen, Kastengesimse sind unzulässig.

7. Nebengebäude. Garagen und Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Kfz.-Stellplätze ist in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Prem geregelt.

Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sind im Geltungsbereich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Besuchern sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen.

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.

8. Werbeanlagen

Werbeanlagen an den 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 Eigenproduktwerbung.

9. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind max. 1.50 m hohe Maschendrahtzäune o. ä. zulässig. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.

3. Wasserversorgung

Die Neubauten sind an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

4. Stromversorgung

Die Stromversorgung obliegt den Allgäuer Überlandwerken Kempten. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme werden alle Energieversorgungsanschlüsse verkabelt. Die Rechte der Deutschen Telekom AG nach dem TWG bleiben davon unberührt.

5. Freiflächengestaltungspläne

mit den Baugesuchen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne gemäß Art. 5 BayBO der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

6. Immissionsschutz

Die Ermittlung der o.g. flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt auf der Grundlage der VDI-Richtlinien 2571, 2714 und 2720, BI. 1. Messungen sind nach den Vorgaben der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm vom 16.7.1968) durchzuführen.

Die Nachtzeit beträgt nach Rand-Nr. 149 a der Vollzugsbekanntmachung zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 5.2.1998 neun Stunden, sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 7.00 Uhr; als Bezugszeitraum während der Nachtzeit ist entsprechend Rand-Nr. 18 nur dann die lauteste Stunde heranzuziehen, wenn der Beurteilungspegel für diese Stunde den Beurteilungspegel für die ganze Nachtzeit um 4 dB(A) oder mehr überschreitet.

Nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BimSchV) sind auf Grundstücken, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Grenzwerte des elektrischen und magnetischen 50-Hz-Feldes einzuhalten.

7. Bodendenkmäler

Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art. 8 DSchG).

14. Bepflanzungen

Die unbebauten und unbefestigten Grundstücksflächen (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 qm Grundfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, je 50 qm Grünfläche ein Strauch.

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

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayerischen Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

15. Grünordnung, Landschaftsgestaltung

Am Ostrand des Gewerbegebietes sind auf eine Breite von 6 m anstelle des zu fallenden Fichtensaumes heimische Laubgehölze zu pflanzen. Die Absicherung erfolgt über eine Bankbürgschaft im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

16. Abstandsflächen

Innerhalb der Baugrenzen sind die Abstände der Gebäude untereinander gemäß Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

D) HINWEISE

1. Schneelasten

Als Grundlage für eine statische Bemessung ist eine Regelschneelast von 1,67 kN/qm waagrechter Grundfläche anzusetzen.

2. Beseitigung von Schmutz - und Regenwasser

Das häusliche Schmutzwasser sowie gewerbliches Schmutzwasser, soweit es häuslichem Schmutzwasser vergleichbar ist, wird je Grundstück als Einzelentsorgungsanlage über 3-Kammer-Klärgrube und Bodenkörperfilter mechanisch und biologisch vorgereinigt, dem Rötenbach zugeführt und dort eingeleitet. Nach Fertigstellung der gemeindlichen Schmutzwasserentsorgungsanlage ist in diese einzuleiten.

Das Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf den Baugrundstücken zu versickern. Es ist zu beachten, daß sowohl Versickerung als auch Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer einer Genehmigung bedürfen.

PRAAMBEL

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

VERFAHRENSVERMERKE

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Planauslegung vom 12.5.2000 bis 13.6.2000 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

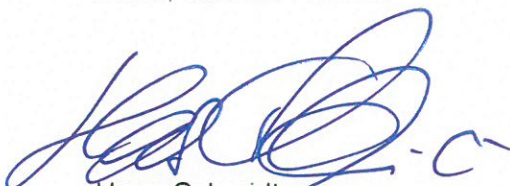
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 03.05.2000 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 04.08.2000 bis 04.09.2000 in Steingaden (VG-Geschäftsstelle) und Prem (Gemeindeverwaltung) öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde P r e m hat mit Beschluß vom 31.10.2000 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit Begründung wurde am 30.11.2000 durch Anschlag an den Ortstafeln gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Prem, den 30.11.2000



Hans Schmidt
1. Bürgermeister



PLANUNGSSTAND



ENTWURF



FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG



GENEHMIGUNGSVERFAHREN



ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ERGÄNZT:

"GE STEINWIES" - ERWEITERUNG

GEMEINDE P R E M
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

BEBAUUNGSPLAN **M 1 : 1 0 0 0**

MAX J. ALBRECHT, HANS KOPP, DIPL.-ING. ARCHITEKTEN
SCHLIPFERWEG 3, 82481 MITTENWALD, TEL: 08823/3480



MITTENWALD; 10.4.2000