

1. Präambel

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl I S.466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020 –1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl S. 271)

Gesetz über Naturschutz und Landespflege (**Bundesnaturschutzgesetz** - BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.05.2007 (BGBl I S. 666)

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (**Bayerisches Naturschutzgesetz** - BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.12.2005 (GVBl S. 2)

1.2 SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Prem, Landkreis Weilheim-Schogau, beschließt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 BauGB, des Art. 81 BayBO und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und einem Textteil jeweils in der Fassung vom 29.01.2008, geändert am 09.04.2008 und am 24.06.2008 als Satzung.

1.3 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Teilbereich des Bebauungsplans „Steinwies II“ in Prem gelten innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches die zeichnerischen Festsetzungen gemäß PlanzV 90 der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 29.01.2008, geändert am 09.04.2008 und am 24.06.2008 und die nachstehenden textlichen Festsetzungen in der Fassung vom 29.01.2008, geändert am 09.04.2008 und am 24.06.2008. Die Begründung ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinwies“ in der Fassung vom 26.03.1996 sowie die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung „Steinwies“ in der Fassung vom 11.09.1997 verlieren für den Teilbereich des Bebauungsplans „Steinwies II“ mit Inkrafttreten dieser Satzung ihre Gültigkeit.

2. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

eingeschränktes Gewerbegebiet

Die in der Planzeichnung mit GE/e gekennzeichneten Bereiche werden als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Arbeits- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) und Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Emissionskontingente

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB

Teilgebiet	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE/e 1	55	40
GE/e 2	55	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

Innerhalb des Bebauungsplangebiets dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

GE/e 1

Grundflächenzahl: 0,6

Wandhöhe: max. 6,50 m

Firsthöhe: max. 9,00 m

GE/e 2

Grundflächenzahl: 0,6

Wandhöhe: max. 7,50 m

Firsthöhe: max. 13,00 m

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl dürfen private Grünflächen nicht herangezogen werden.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

wird auf maximal 25% beschränkt.

Wasserdurchlässig befestigte Flächen (z.B. Schotterrassen, Rasenfugenpflaster o.ä.) werden dabei nicht auf die Grundfläche angerechnet.

Die Wandhöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Dachaufbauten sind von der Beschränkung der Wandhöhe ausgenommen.

Die Firsthöhe wird definiert als das Maß zwischen der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses und der Oberkante des Firstes.

Technisch erforderliche Anlagen und Dachaufbauten (z.B. Silos, Tanks, Lüftungsschächte oder Kamine) sind von den Höhenbeschränkungen ausgenommen.

2.3 ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Kreisstraße WM 21 sind nicht zulässig. Der Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen erfolgt über die Erschließungsstraße.

2.4 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

(1) Freiflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen sind, soweit sie nicht als Wege- und Stellplatzflächen sowie Lagerflächen benötigt werden, zu begrünen. Der Anteil der Bodenversiegelung ist dabei auf das Notwendige zu begrenzen. Stellplätze für Personenkraftwagen sind so auszubilden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort möglich ist.

Der Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden, der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfällt, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu sichern und wieder zu verwenden.

(2) Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Sollte eine Versickerung technisch nicht möglich sein, ist das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser dem Röthenbach zuzuführen.

(3) private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hangkante / Randzone Hangkante“

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hangkante / Randzone Hangkante“ sollen als Magerrasen entwickelt werden.

(4) private Grünflächen mit Zweckbestimmung „weitere Randzone Röthenbach“

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „weitere Randzone Röthenbach“ sollen als kraut- und blütenreiche Wiese entwickelt werden.

(5) private Grünflächen mit Zweckbestimmung „engere Randzone Röthenbach“

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „engere Randzone Röthenbach“ sollen als gestufter Waldrand entwickelt werden. Zur Schaffung eines gestuften Waldrands sind an den Wald hohe Straucharten zu setzen, niedrige Büsche davor. Im Anschluss daran soll ein Krautsaum ausgebildet werden.

Hinsichtlich des Artenbestandes ist auf heimische Pflanzen zu achten.

2.5 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

§ 9 (3) BauGB

Die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses ist talseitig maximal 1,00 m über das anstehende natürliche Gelände zu legen.

2.6 SICHTFELDER / SICHTDREIECKE

§ 9 (6) BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von jeder Art Sichtbehinderung wie Einfriedungen, Bepflanzungen und Aufschüttungen freizuhalten, die sich über 0,80 m - gemessen ab Fahrbahnachse - erhebt.

2.7 ABSTANDSFLÄCHEN

Es sind die Abstandsflächen der BayBO (Bayerischen Bauordnung) einzuhalten.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BayBO)

2.8 AUßENWANDGESTALTUNG

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Mauerflächen, Holz, Naturstein, Sichtbeton für untergeordnete Bauteile und nicht verspiegeltes farbloses Glas zulässig.

2.9 DACHGESTALTUNG

Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-27° zulässig. Die Eindeckung hat, sofern die Dächer nicht begrünt sind, in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Andere Farbgebungen für die Dacheindeckung sind zulässig, soweit sie der Energiegewinnung dienen.

Für Nebengebäude und Anbauten an höhere Bauteile sind auch Pultdächer zulässig, Dachneigung und Eindeckung wie beim Hauptgebäude.

2.10 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und müssen ohne Sockel errichtet werden. Zäune sind mit Gehölzgruppen zu hinterpflanzen. Entlang der Erschließungsstraße sind die Zäune um mindestens 1,50 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Dieser Streifen ist als Zaunvorgrünung anzulegen.

2.11 STÜTZMAUERN

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke und an öffentliche Flächen ohne Stützmauern anschließen.

2.12 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, dass die Wandhöhe nicht überschritten wird. Werbeanlagen auf den Dachflächen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 qm nicht überschreiten. Fahnen sind nur kurzfristig für Werbewochen, Betriebsjubiläen etc. zulässig.

Anlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind unzulässig.

Zulässig ist nur eine Eigenproduktwerbung.

3. HINWEISE

3.1 DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss grundsätzlich damit gerechnet werden, dass auf Bodendenkmäler gestoßen werden kann. Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt Weilheim-Schongau) anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind der Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zum Fund geführt haben.

3.2 ABWASSERENTSORGUNG

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach Art. 41c Bayerisches Wassergesetz (BayWG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage einzuholen bzw. in Fällen, in denen der Art. 41c BayWG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

3.3 NIEDERSCHLAGSWASSER

Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – mit den dazugehörigen technischen Regeln –TRENKW- in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

Die Niederschlagswassereinleitung in das Grundwasser fällt im Gewerbegebiet / Industriegebiet nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist damit erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

Bei der Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer - TREN OG - in Verbindung mit dem ATV-DVWK Merkblatt M 153 und ggf. dem Arbeitsblatt A 117. Werden die darin genannten Bedingungen nicht eingehalten, ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen.

3.4 BAUGRUND / GRUND- UND HANGSCHICHTWASSER

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grund- oder Hangschichtwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

3.5 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

3.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Die Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

3.7 STELLPLATZSATZUNG

Für Garagen und Stellplätze gilt die Satzung der Gemeinde Prem über die Herstellung von Stellplätzen, soweit der Bebauungsplan keine anderen Festsetzungen enthält.

PLANVERFASSER:

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Prem

Mindelheim, den

.....
(Peter Kern, Architekt)



Maximilianstraße 41
87719 Mindelheim
Tel.: 08261/731 89-0
Fax: 08261/731 89-20