

PRAAMBEL:

Die Gemeinde Pürgen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Bauutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG

FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Massgabe der Bebauungsplanzeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Mass der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1. Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird je Einzelhaus auf 150 m² und je Doppelhaus auf 180 m² festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

2.2. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.3. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baubereiches entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

2.4. Die Grundfläche von Anlagen gemäss § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Gesamtfläche von 120 m² zulässig.

2.5. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO müssen eingehalten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Für das Baugelände wird die offene Bauweise (a) festgesetzt.

4.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Grundstücksgrösse (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1. Die Mindestgrösse der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 600 m² und bei Doppelhäusern auf 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.

Es sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:

a) 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohnung

b) 1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 45 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

c) 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 45 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

6.2. Garagen und Carports sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.3. Garagen und Carports sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach, Dachneigung 22 - 44 Grad, zu errichten.

6.4. Garagen und Carports an einer gemeinsamen Grenze müssen zusammengebaut werden. Zusammengebauete Garagen müssen bei gleicher Firststrichung mit gleicher Dachneigung und an der Strassenseite mit gleicher Traufhöhe ausgeführt werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

6.5. Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

7. Bauliche Gestaltung

7.1. Aus Hochwasserschutzgründen soll der Erdgeschossfussboden (DKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erschliessungstrasse, gemessen am Fahrbandrand im Bereich der Gebäudesite, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

7.2. Es sind nur Putz- und Holzfasaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

7.3. Als Dachform für Wohngebäude sind zugelassen:

7.3.1. Symmetrische Satteldächer, bei dem Haustyp E+DG mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 44 Grad und bei dem Haustyp E+1 mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad.

7.3.2. Versetzte Puttdächer, bei dem Haustyp E+DG mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 32 Grad und bei dem Haustyp E+1 mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad. Einseitig geneigte Puttdächer sind nicht zugelassen. Der First von versetzten Puttdächern darf um bis zu 2,0 m ausserhalb der Gebäudemitte versetzt angeordnet werden. Die Höhe der beiden Firste darf um bis zu 1,5 m versetzt angeordnet werden. Die Kniestockhöhe und die Dachneigung der beiden Dachflächen muss einheitlich ausgebildet werden.

7.4. Die Firststrichung darf nur parallel zur längeren Gebäudesite ausgebildet werden.

7.5. Bei dem Gebäudetyp E + DG muss das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf bei einer Dachneigung von 27 Grad bis 32 Grad, 1,25 m und bei einer Dachneigung von 33 Grad bis 44 Grad, 0,80 m, nicht überschreiten.

7.6. Bei dem Gebäudetyp E + 1 darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bei einer Dachneigung von 22 bis 27 Grad, 0,25 m nicht überschritten werden.

7.7. Bei beiden Haustypen mit symmetrischen Satteldächern dürfen an die Hauptgebäude Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firststrichung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaus muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zum Giebel und zu untergeordneten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen. Die Breite des Seitenflügels darf 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Bei Puttdächern sind keine Wiederkehren zulässig.

7.8. Bei dem Haustyp E+DG mit symmetrischen Satteldächern sind Dachaufbauten zugelassen. Bei dem Haustyp E+1 und bei Gebäuden mit versetzten Puttdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen. Die Breite der Aufbauten darf 30 % der Dachlänge (einzelner oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachaufbauten zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

7.9. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.

7.10. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

7.12. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von (DKFFB-EG), sichtbar sind.

7.13. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

8. Einfriedungen

8.1. Zäune sind als Staketenzäune oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1.0 m Höhe auszuführen.

8.2. Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegbelag bis Oberkante Sockel, zulässig.

9. Versorgungsanlagen

9.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

9.2. Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmassen: L/B/H 1.0 / 0.35 / 1.20 m zu gestatten.

10. Immissionsschutz

10.1. Entlang der Staatsstrasse St 2057 sind die Schlaf- und Kinderzimmer des Wohngebäudes Nr. 1 so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur Lärmschuttwand orientiert sind. Sind dennoch nach Abwägung aller Möglichkeiten Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmern in der Nord-, Süd- und Westfassade notwendig, so sind diese mit integrierter Lüftungseinheit zu versehen oder es sind sogenannte Wandlüftungsgerbte einzubauen. Alternativ dazu können Wintergärten bzw. verglaste Loggien vorgesehen werden. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitiger ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Türen, Rolllädenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (neueste Ausgabe) ist von einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 61 dB(A) auszugehen.

11. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

11.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

11.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NWFreiv) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen in den strassenbegleitenden Vorfluter unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstaueinrichtung in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 80 cm aufweisen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

11.3. Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbäum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc., zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Aussenanlagen abzuschliessen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

11.4. Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Strüchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.

10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde. 10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche. 80 % Sträucher : Haselnuss, Hartriegel, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.

11.5. Bei 2-reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von 1,0 m + 1,0 m einzuhalten, bei Baumheister 2,0 m + 2,5 m und bei Strüchern 1,20 m + 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

12. Verkehrsflächen

12.1. Die Stichstrasse zur Fl.Nr. 302/9 endet an der Nordwestseite vor der Kohlstattstrasse und ist dort durch bauliche Massnahmen von dieser so zu trennen, dass keine Durchfahrt möglich ist.

13. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen führen können.

Hinweise zur Geländegestaltung

An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschweemen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

Restriktivhinweis

Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeintliche Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Lage des Baubereiches erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadenmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung

Table with 4 columns: Symbol, E+DG E+1, Allgemeines Wohngebiet, and Edgeschoss und Dachgeschoss Edgeschoss und Obergeschoss. It lists maximum ground area for single and double houses and conditions for open building type.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- Red square: Hauptfirststrichung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
Green square: Vorschlag Garagenstellung
Blue line: Baugrenze
Yellow line: Strassenbegrenzungslinie
Yellow rectangle: Öffentliche Verkehrsfläche

4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

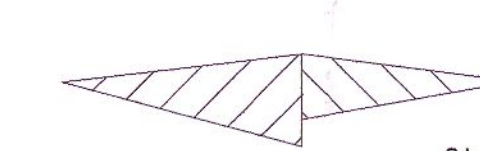
- Green square: Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche gemäss § 1a BauGB)
Green circle: Neu zu pflanzende Bäume

5. Sonstige Planzeichen

- Black rectangle: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Crosshair: z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Black line: Bestehende Grundstücksgrenzen
300 / 1: Flurstücknummer
Hatched rectangle: Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
(637.60): Bestehende Geländehöhen



Sichtfeld
Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensovien dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

bestehende LEW Fernmeldeanlage.
Vor Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten müssen die Kabel-Einmesspläne der LEW TelNet berücksichtigt werden.



Legend for plan symbols: (WA) for general residential, E, GR 150 m² and D, GR 180 m² for building mass, and (ED) for open building type.

Official planning document header for 'GEMEINDE PÜRGEN Lengenfeld-Süd I BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000'. Includes dates, decision process, and signatures of the Mayor and planning office.



Footer information including the date of the plan (07.03.2007), the name of the architectural and engineering firm (Architektur- und Ingenieurbüro: DIPL.-ING.FH ROBERT SCHENK), and contact details for Max Lang.