PRÄAMBEL:

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 Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG

FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-I-Am Wehrbach" in der Fassung vom 01.12.1998.

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

2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet (GE) gemäß den § 8 der Baunutzungsverordnung (BayNVO) festgesetzt.

2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden, max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die des Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.

2.3 Nicht zugelassen sind:

2.3.1 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff.3 BauNVO.
2.3.2 Schrottverarbeitende und schrottlagernde Betriebe.
2.3.3 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II A oder III A der Feuerwehrdienstvorschrift SOD-FwDV SOD " Einheiten in ABC-Einsatz", Einteilung in Gefahrergruppen im Strahlenschutz (Bekanntmachung des Bayer. StMI vom 03.03.2005 Az.: I D 2-2212.17-1) fallen.

3. Mass der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl von 0,4 für Gebäude und 0,7 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 findet darüber hinaus keine Anwendung.

3.2 Es sind höchstens 2 Vollgeschosse erlaubt.

3.3 Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, darf höchstens 7,00 m, die Firsthöhe darf höchstens 12,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoß, betragen.

3.4 Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.

3.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1500 m2 festgelegt.

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

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

4.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

5. Gestaltung (Art. 98 BayBO)

5.1. Die Dachneigung von Gebäuden bis zu einer Gesamtbreite von 15,0 m wird auf 20 bis 28 Grad festgelegt. Breitere Gebäude können Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ab 7 Grad Dachneigung erhalten.

5.2 Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

5.3 Bei Wandteilen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muß eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtbreite der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten.

5.4 Offene Lagerhallen müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen Sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenen baulichen Anlagen, das Straßenbild und den dörflichen Charakter nicht stören.

6.2 Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Trauflinie des Gebäudes an straßenseitigen Fassaden zulässig. Werbeanlagen ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade können zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 6 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 2,0 m² sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.

6.3 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen. Die Schriftöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe betragen.
Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf- , Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

7. Höhenlage der Gebäude (§9 Abs. 2 BauGB)

7.1. Aus Hochwasserschutzgründen soll die Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB-EG) mindestens 0,50 m und darf maximal 0,75 m über der jeweiligen Erschließungsstraße am Fahrbahnrand liegen.

8. Garagen und Nebengebäude (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.

8.1 Alle erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf des Baugrundstück herzustellen.

8.2 Garagen sind mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

8.3 Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:

a) 1 Stellplatz pro 30-40 m² Nettonutzfläche bei Büro- und Verwaltungsräumen.

b) 1 Stellplatz pro 50-70 m² Nettonutzfläche oder je 3 Beschäftigte bei Handwerks- und Industriebetriebe.

9. Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

9.1 Alle Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8,0 m zugelassen.

9.2 Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen zu versehen.

10. Versorgungsanlagen und Flächen (§9 Abs.1 Nr. 12 und 13 BauGB)

10.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Abstand 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.

11. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

11.1 Sichtbare Zäune sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Der Verzicht auf eine Einfriedung oder Einfriedungen aus lebenden Hecken wird begrüßt.

11.2 Freiflächengestaltungsplan - Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab 1:200 beizufügen.

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.

b) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.

c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart, darzustellen.

d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.

e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

12. Immissionsschutz

Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches gilt:

12.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente L (DK) nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (6:00 h -22.00) noch nachts (22:00 h - 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingent tags : 60 dB (A)/m²
Emissionskontingent nachts : 45 dB (A)/m²

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

12.2 Wohnungen gemäss 8 Abs. 3 Nr. BauNVO und dergl. sind so auszuführen, dass bei von außen einfallenden Schall ein Mittelungspegel von 35 / 30 dB (A) tags / nachts, sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45 / 40 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

12.3 Das festgesetzte Emissionskontingent bedeutet, dass nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet weden kann und bei gerÖuschintensiven Arbeiten in GebÖudeinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

12.4 Büro- und Sozialräume und dergl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB (A) nicht überschritten wird. (VDI 2719).

12.5 Die Einhaltung der angegebenen Emissionskontingente sind im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
Ausnahmen hiervon sind in Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei Lärmarmen Nutzungen).

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

13.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirkes, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

13.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen ist auf den Grundstück zu versickern.
Gemäss § 2 der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) ist das Versickern von gesammelem Niederschlagswasser aus gewerblichen und industriell genutzten Grundstücken nicht erlaubnisfrei.
Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist deshalb eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Landsberg am Lech zu beantragen.
Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der Grundsätze und Bewertung nach Merkblatt ATV-DVWK-M 153 und Arbeitsblatt DWA-A 138 zu planen.
Für Dachflächen sollen nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien verwendet werden.
Bei Verwendung von metallischen Werkstoffen, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

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

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

13.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum 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.

13.4 Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern 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.

13.5 Bei 2-reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von 1,0 m * 1,0 m einzuhalten, bei Baumhaister 2,0 m * 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 m * 1,50 m.
Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

13.6 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind je angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

14. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Baugebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen führen können. Die ortsüblichen Immissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Erntezeit sie erzwingt.

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 Abschwemmen des Bodens oder abfliessenden Wasser geschützt werden.

Hinweise zu Bodendenkmälern

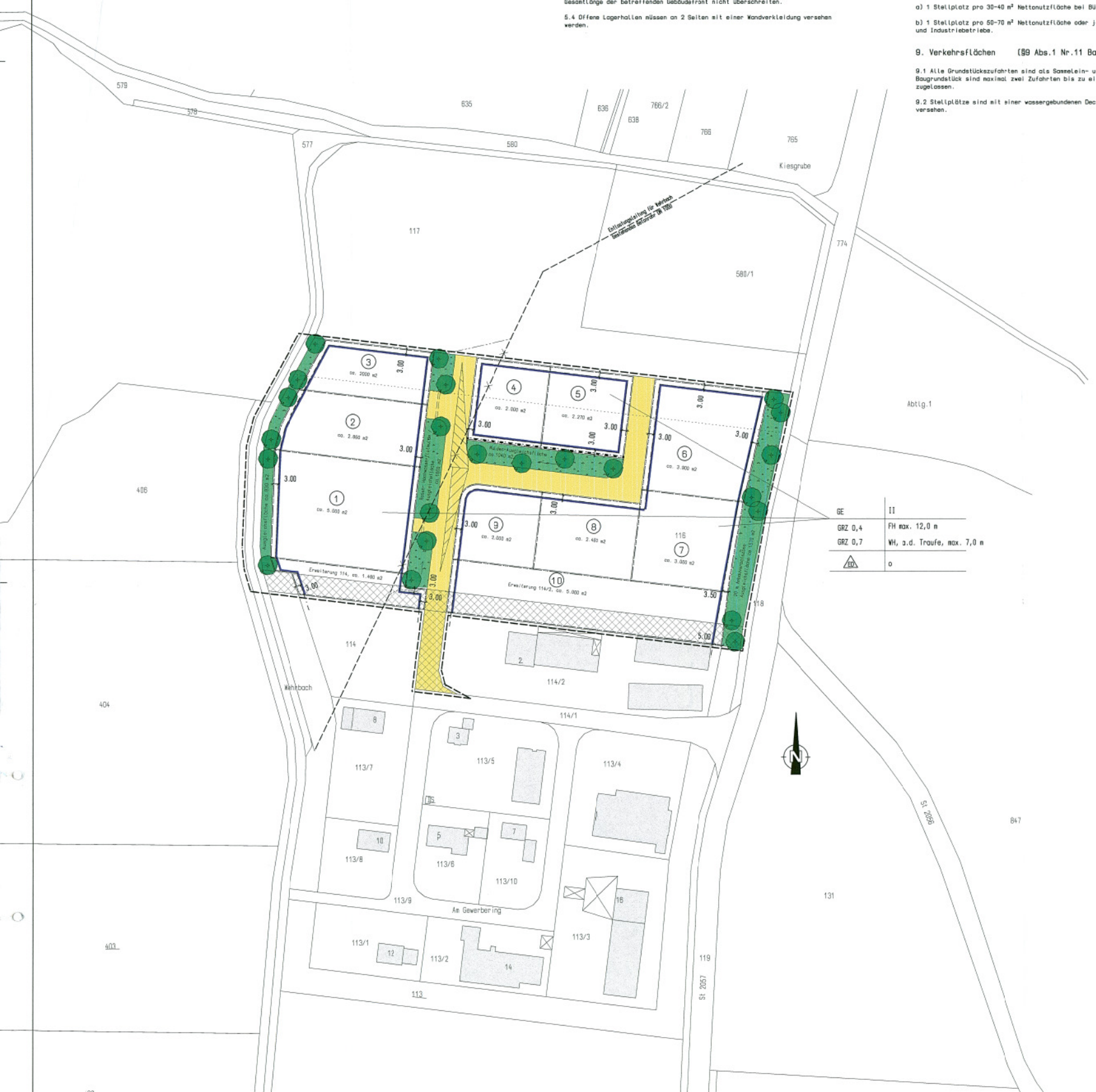
Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

Hinweise zur Rückstausebene der Kanalisation.

Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich.
Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

Restrisikohinweis

Das Baugebiet liegt im Entwicklungsbereich des Wehrbaches, es wird deshalb empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.
Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Art des Gewässers und der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, das nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherrn zu tragen ist.



FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete (§ 3 BauNVO)

2 Mass der baulichen Nutzung

GE	II
GRZ 0,4	FH max. 12,0 m
GRZ 0,7	WH, a.d. Traufe, max. 7,0 m
BD	o

Gewerbegebiet	max. 2 Vollgeschosse
Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude	Max. zulässige Wandhöhe an der Traufe über Oberkante fertiger Fussboden EG
Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen	Max. zulässige Firsthöhe über Oberkante fertiger Fussboden EG
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

3 Bauweise, überbaubare Flächen

- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie Öffentliche Verkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Neu zu pflanzende Bäume
- Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche)

5 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3,00 z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
- Lärmkontingentierungsgrenze (12. Immissionsschutz)

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 300 / 1 Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
- (637.80) Bestehende Geländehöhen ü.NN

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

Bereich für Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Lengenfeld-Nord-I-Am Wehrbach"
Rückbau der gemeindlichen Ortsrandeingrünung
Einplanung der Erschliessungsstrasse

Der Bebauungsplan basiert auf einer digitalen Flurkartengrundlage

GEMEINDE PÜRGEN GEWERBEGEBIET
Lengenfeld- Nord II- Am Wehrbach
BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

Aufgestellt, am 07.03.2007	
geändert, am 11.09.2007	
geändert, am 06.11.2007	

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 07.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.03.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit von 13.07.2007 bis 10.08.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 13.07.2007. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.07.2007 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11.09.2007 gefasst.

5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte in der Zeit von 28.09.2007 bis 29.10.2007 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von 24.09.2007 bis 24.10.2007.

6. Ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 06.11.2007 gefasst.

7. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte in der Zeit von 08.11.2007 bis 30.11.2007 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit von 19.11.2007 bis 03.12.2007 (verkürzte Frist nach § 4a BauGB).

8. Der Gemeinderat Pürgen hat am 15.01.2008 den Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 06.11.2007 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 25.01.2008. Über eine auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 06.11.2007 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

(Siegel) Pürgen, den 25. Jan. 2008
(Fib, 1. Bürgermeister)

Planfassung vom 06.11.2007

Architektur- und Ingenieurbüro:
DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK
DIPL.ING.TU MAX LANG
Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld
Tel: 08196 / 99897-50 Fax: 08196 / 99897-55