

## 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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG

# FESTSETZUNG DURCH TEXT

## 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 dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumasse untergeordnet sind.

2.3 Ausnahmsweise können Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden.

2.4 Nicht zugelassen sind:

- 2.4.1 Einzelhandelsbetriebe mit zentralrelevante Sortimente, wie Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk.
- 2.4.2 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff.3 BauNVO.
- 2.4.3 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II A oder III A der Feuerwehrvorschrift 500-FwDV 500 "Einheiten im ABC-Einsatz"; Einteilung in Gefahrengruppen 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 eingetragene 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 8,50 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 m<sup>2</sup> 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 14,0 m (Urplan 15 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 umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den dörflichen Charakter nicht stören.

6.2 Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Traufhöhe 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 m<sup>2</sup> 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 (Gesamtentwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen. Die Schrifthöhe 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. Die Erdgeschossfußbodenoberkante (OKFFB-EG) darf maximal 0,75 m über der jeweiligen Erschließungsstraße am Fahrbahnrand liegen.

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

8.1. Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Anh. 85 BayBo.

## 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 16,0 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 (EK) 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)/m<sup>2</sup>  
Emissionskontingent nachts : 45 dB (A)/m<sup>2</sup>

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 einfallendem 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 werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudeinneren 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 bzw. die Einhaltung der nach TA-Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den nachbarschaftlichen Immissionsorten sind im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt möglich ( z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

12.6 Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass vor den Fenstern, bei Ausschöpfung der zulässigen Emissionskontingente für die innerhalb des Plangebietes nicht zum eigenen Grundstück gehörigen Flächen sowie der Immissionen der angrenzenden Gewerbeflächen, die Immissionsrichtwerte für Gewerbeflächen nicht überschritten werden. Als maßgebliche Lärmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.

12.7 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IA oder IIIA der Feuerwehrvorschrift 500-FwDV 500 "Einheiten im ABC-Einsatz"; Einteilung in Gefahrengruppen im Strahlenschutz fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 03.03.2005 Az.: I D 2-2212.17-1) sind unzulässig.

12.8 Auf Grund des Außenlärmpegels von mindestens 50 dB(A) zur Nachtzeit sind sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer der geplanten Flüchtlingsunterkunft so zu planen, dass die notwendigen Fenster für Belüftungszwecke zur lärmabgewandten Nordseite orientiert sind. Sind dennoch Fenster für Belüftungszwecke von Schlaf- und Kinderzimmer in der lärmzugewandten Süd-, West- und Ostseite der geplanten Flüchtlingsunterkunft notwendig, so wird dringend empfohlen, diese Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder es wären schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen. Beide Möglichkeiten müssen ausreichende Belüftung bei gleichzeitig ausreichendem Schallschutz gewährleisten.

12.9 Beim erforderlichen Nachweis der Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Fenster, Dachhaut, Türen und Rolllädenkästen des Wohngebäudes) der geplanten Flüchtlingsunterkunft nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (neueste Ausgabe) ist von einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 63 dB(A) auszugehen.

## 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 entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

13.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem ATV-DVWK Merkblatt 153- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- zu beachten.

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 m<sup>2</sup> 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 Baumheister 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 örtlichen 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 Abschwenken des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

Hinweise zu Bodendenkmälern

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

Hinweise zur Rückstauebene 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 Bereich ungünstiger Untergrundverhältnisse, 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, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

<b>GEMEINDE PÜRGEN</b>	Aufgestellt, am 31.03.2015
<b>1. Änderung</b>	geändert, am 15.09.2015
<b>Gewerbegebiet Pürgen-Nord-II</b>	geändert, am
<b>Teil 2: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT</b>	

## Verfahrensvermerke:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 31.03.2015 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 09.07.2015 bis 11.08.2015 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).

3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 23.07.2015. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 10.07.2015 hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).

4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 15.09.2015 gefasst.

5. Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 24.09.2015 bis 28.10.2015 und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 28.09.2015 bis 28.10.2015. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 18.09.2015 hingewiesen.

6. Der Gemeinderat Pürgen hat am 10.11.2015 den Bebauungsplan und die Begründung, beides in der Fassung vom 15.09.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 04.12.2015. Dabei wurde 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 15.09.2015 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Pürgen, den 04.12.2015

Fluß, Erster Bürgermeister