

**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**

**1. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches den Bebauungsplan "Pürgen-Nord-I"**

**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 Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Baumaße untergeordnet sind.

2.3 Nicht zugelassen sind:

2.3.1 Vergnügungststätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff.3 BauNVO.  
2.3.2 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II A oder III A der Feuerwehrdienstvorschrift 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 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 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 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 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 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 Schriftgröße 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 Fahrbandrand liegen.

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

8.1. Alle erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück, innerhalb der Baugrenzen herzustellen.

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

8.3. 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 Sammellein- 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 Freilächengestaltung**

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 Freilächengestaltungsplan - Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freilächengestaltungs- 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: 2008-12 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: 2008-12, Abschnitt 6.

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 möglichen 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 von 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 Lärmmess- und Beurteilungsvorschrift ist dabei die TA Lärm heranzuziehen.

12.7 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse IIA oder IIIA der Feuerwehrdienstvorschrift 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.

**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 (Schotterrasen, Pflasterrosen, 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 (TREGNW). 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, Sickerröhre 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 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 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 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 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 Rückstauenebene 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 Bauherrn zu tragen ist.

**GEMEINDE PÜRGEN GEWERBEGEBIET**  
Aufgestellt, am 03.02.2009  
geändert, am 07.07.2009  
"Pürgen-Nord II", Teil 2  
Festsetzungen durch Text

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- 1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 03.02.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 25.05.2009 bis 26.06.2009 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
- 3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 04.06.2009. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 29.05.2009 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
- 4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 07.07.2009 gefasst.
- 5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte in der Zeit vom 11.08.2009 bis 14.09.2009 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 20.08.2009 bis 21.09.2009. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 11.08.2009 hingewiesen.
- 6. Der Gemeinderat Pürgen hat am 22.09.2009 den Bebauungsplan und die Begründung, beides in der Fassung vom 07.07.2009 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02.10.2009. 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 07.07.2009 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).



Pürgen, den 02.10.2009  
.....  
(Fluß, ..) Bürgermeister

Planfassung vom 07.07.2009  
Architektur- und Ingenieurbüro:  
DIPL.-ING.FH ROBERT SCHENK  
DIPL.-ING.TU MAX LANG  
Am Gewerbeing 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld  
Tel.: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55  
H/B = 559.8 / 830.8 (0.47m²)  
ROBERT SCHENK  
MAX LANG  
INGENIEURBÜRO