

B E B A U U N G S P L A N

PÜRGEN - NORD II

Gemeinde:

Pürgen

Inhaltsverzeichnis:

Blatt 1	Bebauungsplan	M 1:1000
Blatt 2	Übersichts- lageplan	M 1:5000
Blatt 3 - 13	Präambel, Satzung mit Festsetzungen, Hinweise und Verfahrenshinweise.	
Blatt 14 (1-7)	Begründung	

Planung:

Baut. Plan.-Ing. Büro
Theo Bräu
Gartenstr. 4
8911 Issing
Tel, 08194/328
FAX 08194/1705

Issing, den 23.05.90
(Entwurf vom 05.12.89)

BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
 "PÜRGEN - NORD II"

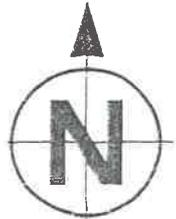


THEO BRAUN
 BAUTECHN. ING. B.Sc.
 Planung - Oberwachung im Städtebau
 8911 ISSING, Gartendstraße 13
 Tel. 0 81 91 7 328 - FAX 7 328 111

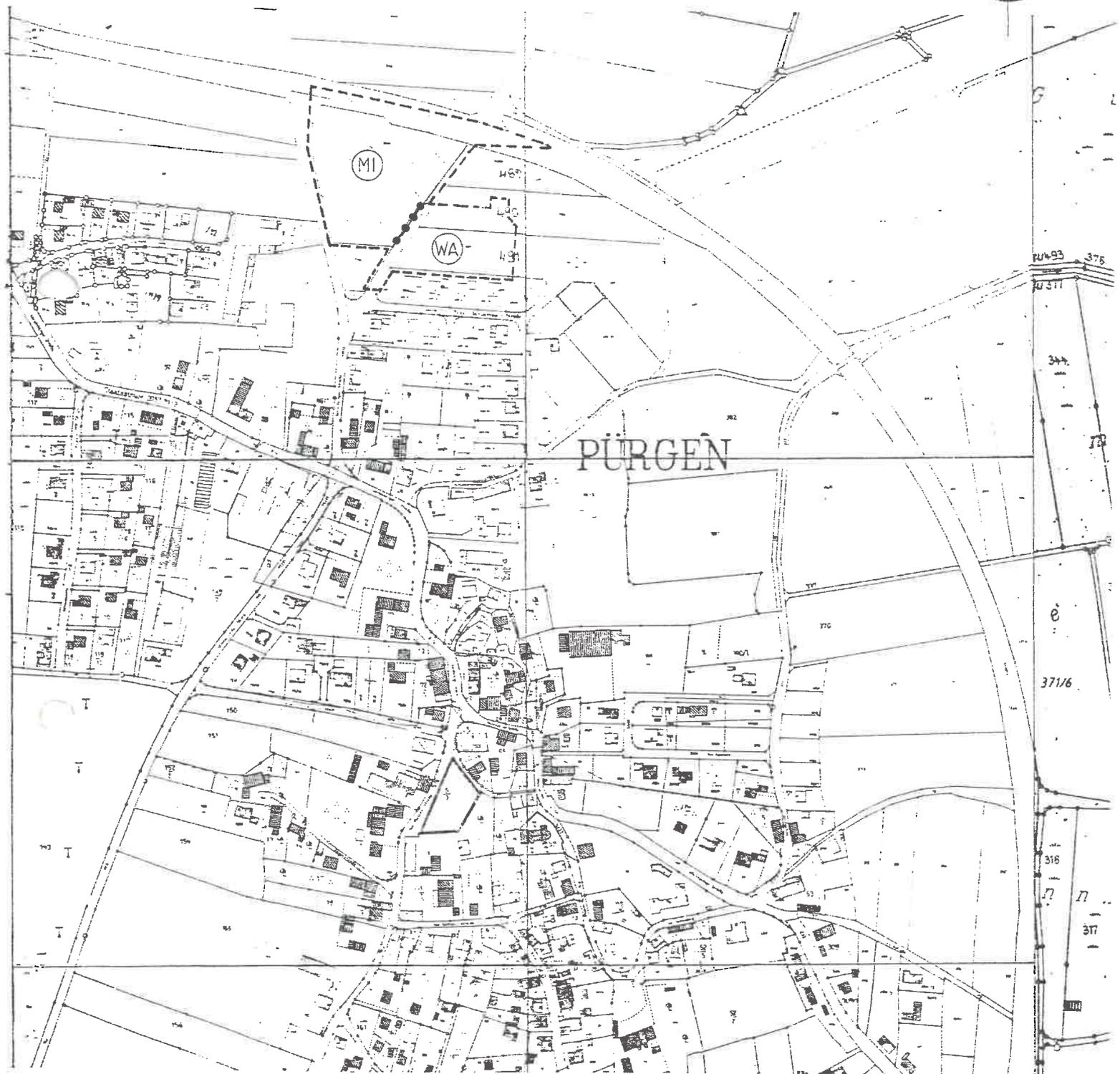
PLANUNG: ISSING, DEN 23.05.90
 ENTWURF VOM 05.12.89

Übersichtslageplan

M 1: 5000



" PÜRGEN NORD II "



ISSING, DEN 23.05.90
(ENTWURF VOM 05.12.89)

PLANUNG:

THEO BRÄU
BAUTECHN. ING. BÜRO
Beratung-Planung-Überwachung im Bau
89111 ISSING, Gartenstraße 4
Tel. 0 81 94 / 328 - FAX 1705

BERATENDER INGENIEUR UND ARCHITECTEN
INGENIEUR
VSIA
76496 V

Bebauungsplan

" Pürgen - Nord II "

Die Gemeinde

P Ü R G E N

erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, § 9, § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91, der Bayer. Bauordnung (Bay.BO) sowie die einschlägige Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden vom Ingenieurbüro Theo Bräu, Issing gefertigten Bebauungsplan, in der Fassung vom Oktober 1989 für den Bereich der Gemeinde P Ü R G E N, im Ortsteil P Ü R G E N, mit der amtl. Bezeichnung

"PÜRGEN - NORD II" ALS SATZUNG

A) F e s t s e t z u n g e n

1.) Das mit **WA** gekennzeichnete Gebiet ist nach § 9 des Baugesetzbuches und § 4 der Baunutzungsverordnung als "Allgemeines Wohngebiet" mit offener Bauweise festgesetzt.

1.1) Das mit **MI** gekennzeichnete Gebiet ist nach § 9 des Baugesetzbuches und § 6 der Baunutzungsverordnung als "Mischgebiet", nur Einzelhäuser max. 2 Wohneinheiten festgesetzt.

2.) Maß der baulichen Nutzung:

GRZ = Grundflächenzahl 0,25
Mindestgröße der Baugrundstücke 650 qm.

2.1) Flächen von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen bleiben bei der Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

2.2) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig.

3.) Gebäudetypen:3.1) Wohngebäude:

3.1.1) 1 oder 2 Vollgeschoße, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.
Kniestock max. 0,80 m von OK Rohdecke, Obergeschoß - UK Sparren an der Außenwand gemessen.
DN, Dachneigung 34 - 44°

A II

3.1.2) 2 Vollgeschoße, kein Kniestock
DN, Dachneigung 18 - 26 °
max. Traufhöhe 6,50 m

B II

3.1.3) 1 Vollgeschoß und 1 Dachgeschoß,
Kniestock max. 1,40 m von OK Rohdecke, Obergeschoß bis UK Sparren an der Außenwand gemessen.
DN, Dachneigung 18 - 26 °

C I

3.1.4) Die Zahl der Vollgeschoße gilt als Höchstgrenze, darf jedoch unterschritten werden.

3.2) Garagen:

3.2.1) Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten, ausgenommen An-/Einbau ins Wohngebäude.

3.2.2) Garagen dürfen auch außer in den dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden.

3.2.3) Angebaute Garagen sind nach Möglichkeit ins Hauptdach einzubeziehen.

3.2.4) Freistehende Garagen sind mit Satteldach, Dachneigung wie Hauptgebäude zu versehen, die Firstrichtung der Garagen ist frei.

3.2.5) Garagen sind mindestens 5,00 m von der Straßengrenze entfernt zu errichten, siehe Pkt. 3.2.6.

3.2.6) Vor den Garagen ist ein von der öffentlichen Verkehrsfläche freier Stellplatz zu schaffen. Je Garage mind. 5,00 / 3,00 m.
Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen, in diesem Bereich (auch als Tor) nicht zulässig.

3.2.7) Ein Stellplatz je Wohnung ist frei von öffentl. Verkehrsflächen zugänglich, zusätzlich zum Garagenvorplatz zu errichten.
Bei 3 Wohneinheiten jedoch nur zusätzlich 2 Stellplätze erforderlich.

3.2.8) Kellergaragen sind nicht zulässig.

4.0) Gestaltung:

- 4.1) Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten, Verhältnis mindestens 1 : 1,16.
- 4.2) Firstrichtung parallel zur längeren Gebäudeseite.
- 4.3) Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.4) Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei
Hauptgebäude auf mind. 0,70 m
Nebengebäude und Garagen auf mind. 0,50 m
festgesetzt. Bei Grenzgaragen muß in Fällen, in denen der Nachbar nicht ausdrücklich zustimmt, auf einen Dachüberstand verzichtet werden.
- 4.5) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- 4.6) Fensterflächen ab 1,25 qm Größe (Rohbaumaß) sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen. Fensterläden sind anzubringen, ausgenommen im Bereich von Holzverkleidungen und bei großen Fensterelementen nach Rücksprache mit Bauamt.
- 4.7) Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.
- 4.8) Je Dachseite max. 2 Gauben, Gesamtbreite höchstens 1/3 der Hauslänge.
- 4.9) Die Gebäude sind zu verputzen. Der Fassadenanstrich ist im weißen oder möglichst hellem Farbton auszuführen. Stark auffallende Putzmuster sind unzulässig.
- 4.10) Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Asbestzement- und Aluminiumplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- 4.11) Der Kniestock ist ab 50 cm Höhe an der Traufseite mit Holzschalung zu verkleiden.
- 4.12) Als max. Geschoßhöhe wird ca. 2,80 m festgesetzt. Ausnahmen für Atelierräume bis zu 3,50 m zulässig.
- 4.13) Im Mischgebiet darf die Wandhöhe an der Traufseite über Gelände max. 6,50 m nicht überschreiten.

5.0) Abstandflächen:

- 5.1) Die gesetzlich vorgeschriebene Abstandsfläche ist nach Art.6 und 7 Abs. 6 Bay.BO auch innerhalb der Baugrenze einzuhalten.

6.0) Einfriedung:

- 6.1) Als Einfriedung wird festgesetzt:
 In den Wohngebieten entlang der Straßenfront Holzzaun aus senkrechten Latten an verdeckten Pfosten o. Sockel. Holzäune anderer Art nur in Absprache mit Bauamt. Höhe max. 1,00 m von OK Pflasterzeile, mit standortgerechten Sträuchern hinterpflanzt.
 Zwischen den Grundstücken, Zaun wie vor, oder Maschen - draht an Eisenprofilstützen, max. Höhe 1,0m v. OK Gelände.

7.0) Grünordnung:7.1) Bindung für die Begrünung:

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen hat mit Erstellung der Außenanlagen zu erfolgen.

- 7.1.1) Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen.
 a) Schutz des Oberbodens - Lagerung nicht höher als 1,20m
 b) Oberbodenauftrag bei Gehölzpflanzung mind. 40 cm.

7.2) Raseneinsaat: Normalgräser7.3) Neupflanzungen:

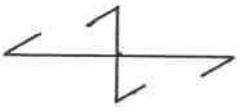
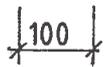
- a) Durchgrünung der Siedlung mit je 1 Laubbaum auf 300 qm Fläche, nach Möglichkeit im Vorgartenbereich mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Birke usw.
- b) Eingrünung der Siedlung auf den öffentlichen Grünflächen, Sträucher, Baumgruppen mit standortgerecht. heimischen Gehölzen.
 10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse:
 Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme.
 10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse:
 Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.
 80 % Sträucher: Haselnuß, Bluthartriegel, Liguster, Kornelkirsche, Heckenkirsche, Wildrose, wolliger Schneeball.
- c) 2-reihige Pflanzung des Grünstreifens 1,0 x 1,0 m Pflanzabstand, Pflanzgröße bei Baumheister 2,0/2,5m, bei Sträucher 1,20/1,50 m.
- d) Schutz der Neupflanzung gegen Wild und Weidevieh (Forstschutzzaun, ausreichend Pfähle).

8.0) Ver- und Entsorgungsanlagen:

- 8.1) Sämtliche Strom und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- 8.2) Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromkabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von L= 1 m, B=0,35m H=1,20 m zu gestatten.
Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.
- 8.3) Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostation, Masten usw. (LEW - Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) belastet.
- 8.4) Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet. Sonst wie Pkt. 8.3).
- 8.5) Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw überpflanzt werden.
Der Mindestabstand von Bauteilen muß 2 m von Leitungsachse betragen.

9.0) Verschiedenes:

- 9.1) Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen und Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf andere Weise Gebäude auf dem Grundstück nicht sinnvoll zu verwirklichen sind.
- 9.2) Die Höhenfestlegung der Gebäude erfolgt durch die Gemeinde und das Bauamt. Ausgangspunkt ist der Straßenscheitel. EG FFB max. 60 cm über Straße.
- 9.3) Straßenhöhe wird vor Bebauung von der Gemeinde festgelegt (Straßenplanung).
- 9.4) Immisionsschutz:
Zum Schutz der Wohnsiedlung vor Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2057 sowie von Lärmimmisionen des Kreisbauhofs sind Lärmschutzwälle herzustellen.
Maßgeblich sind die Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dorsch Consult vom 30.04.1987, sowie vom 20.05.1987 mit Ergänzung vom 24.06.1987.
Die baulichen Einschränkungen für Parzellen Nr. 1 und 2 sind in der Nr. 10.16 der Festsetzungen enthalten.

- 10.0) Durch Zeichen werden festgesetzt:
- 10.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes; 
- 10.2) Baugrenze 
- 10.3) Straßenbegrenzungslinie 
- 10.4) öffentliche Verkehrsfläche 
- 10.5) Neu festgesetzte Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grundstücksflächen. 
- 10.6) Einzuhaltende Hauptfirstrichtung (Eine Ausnahme von der vorgeschriebenen Firstrichtung kann beim Bau einer Solaranlage in Aussicht gestellt werden. Firstrichtung und Dachneigung sind dann in Zusammenarbeit mit der Genehmigungsbehörde optimal bezüglich Gestaltung und Ausnutzung der Solarenergie festzulegen.) (MABL vom 30.11.78, Seite 922) 
- 10.7) Firstrichtung wahlweise 
- 10.8) Verbindliche Maßangabe in Metern z.B. 
- 10.9) Offene Bauweise, nur Einzelhäuser 
- 10.10) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 
- 10.11) Mischgebiet § 6 BauNVO 
- 10.12) Umgrenzung von öffentlichen Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, Grünordnung Pkt. 7 
- 10.13) Neu zu pflanzende Bäume auf privaten / öffentlichen Flächen. 
- 10.14) Fläche für Lärmschutzwall mit Schutz-
bepflanzung, Höhe ca. 4,50 m 
- 10.15) Lärmschutzeinschränkung für Parzellen Nr. 1 und 2 wegen Lärmschutz: Die Aufent-

haltsräume im Dachgeschoß dürfen nur an der vom Kreisbauhof abgewandten Seite errichtet werden.

LÄ

- 10.16) Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 1 m Höhe von Fahrbahnmitte freizuhalten.
Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem Stamm, wenn und solange der Durchblick gewährleistet ist.



- 10.17) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

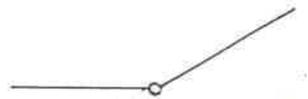


- 10.18) Bereich ohne Ein- und Ausfahrt



- 11.0) Hinweise:

- 11.1) Bestehende Grundstücksgrenzen



- 11.2) Auflassung besth. Grundstücksgrenzen



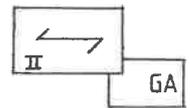
- 11.3) Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen der Neuaufteilung



- 11.4) Flurstücksnummern

z.B. 491

- 11.5) Vorschlag für Gebäudeeinstellung mit Garagen



- 11.6) Vorgeschlagene Flächen mit Garagen



- 11.7) Stellplatz



- 11.8) Platznummern



- 11.9) Ca. Größe der Grundstücke

z.B. 8000

- 11.10) Vorhandene Bebauung



11.11) Durch die angrenzenden landwirtschaftl. Nutzflächen ist mit gelegentlicher Geruchsbelästigung durch landwirtschaftl. Nutzung zu rechnen.

11.12) 20-kV-Freileitung mit Sicherheitsabstand.

11.13) Niederspannungs-Kabel

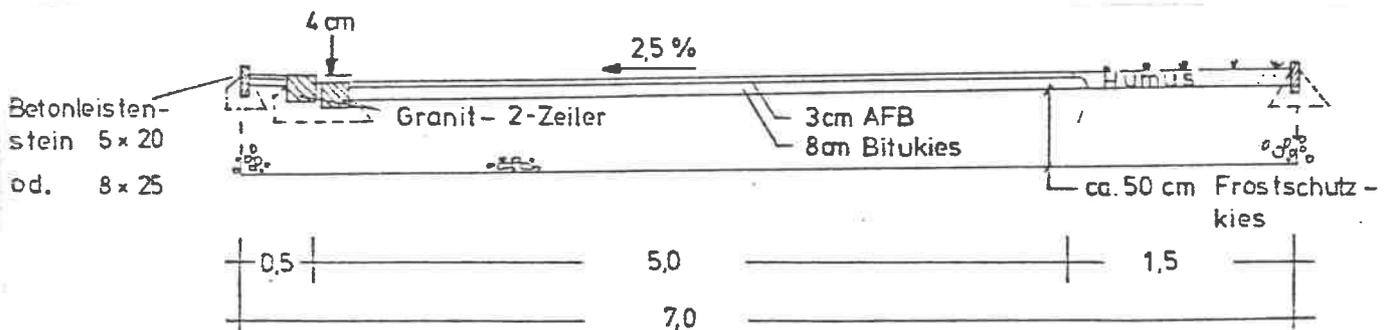
11.14) Transformatorstation

11.15) Kabelverteilerschrank

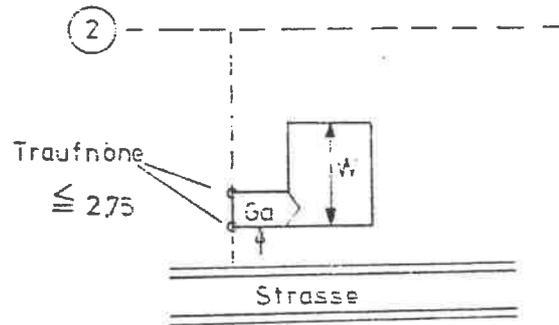
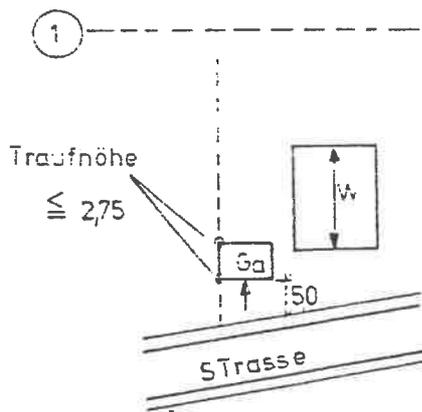
11.16) Straßenregelquerschnitt Rq 2 (Siedlungsstraße)



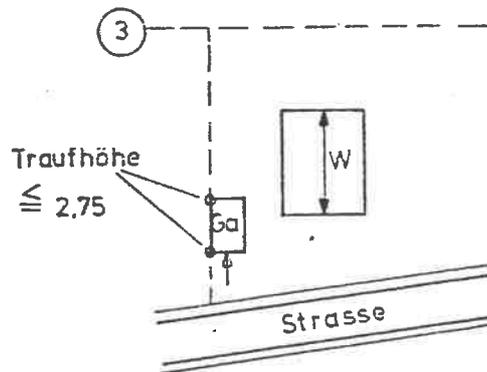
KV 



11.17) Zeichnerische Hinweise zur Anordnung der Garagen:



- Grundstücksgrenze
- W = Wohngebäude
- Ga = Garage



THEO BRÄU
 BAUTECHN. ING. BÜRO
 Beratung-Planung-Überwachung im Bau
 3911 ISSING, Gartenstraße 2
 Tel. 0 81 94 328 FAX 1705

VERBAND DEUTSCHER INGENIEURE UND ARCHITECTEN
 Beratender Ingenieur
VSIA
 76496 V

Planung: *nan*

Issing, den 23.05.1990
 (Entwurf von 05.12.1989)

Bebauungsplan " Pürgen - Nord II "

VERFAHRENSVERMERKE

A) Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Pürgen am 31.03.87 gefasst und am 20.01.89 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Pürgen, den ..31. AUG. 1990.....

1. Bürgermeister

[Handwritten signature]

B) Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.02.87 hat am 13.04.89 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Pürgen, den 31. AUG. 1990

1. Bürgermeister

[Handwritten signature]

C) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 20.02.87 hat in der Zeit vom 22.05.89 - 22.06.89 stattgefunden (§4 BauGB)

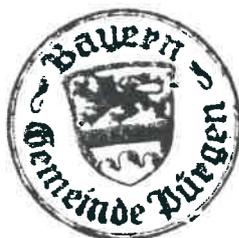


Pürgen, den 30. AUG. 1990

1. Bürgermeister

[Handwritten signature]

D) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 20.02.87 hat in der Zeit vom 22.05.89 bis 22.06.89 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).



Pürgen, den 30. AUG. 1990

1. Bürgermeister

[Handwritten signature]

E) Der Bebauungsplan wurde nach der öffentlichen Auslegung mit Beschluß vom 05.12.89 geändert. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 05.12.89 erfolgte in der Zeit vom 07.02.90 bis 16.03.90, die öffentliche Auslegung vom 16.02.90 bis 16.03.90 (§ 3 Abs. 3 BauGB).



Pürgen, den 30. AUG. 1990

1. Bürgermeister

[Handwritten signature]

F) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.90 wurde vom Gemeinderat Pürgen am 23.05.90 gefaßt (§ 10 BauGB).



Pürgen, den 30. AUG. 1990

1. Bürgermeister

[Handwritten signature]

G) Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.90 wurde mit Schreiben der Gemeinde Pürgen vom 30.06.90 an das Landratsamt Landsberg eingeleitet.

Das Landratsamt hat innerhalb der in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Frist eine Verletzung von Rechtsvorschriften, die eine Versagung der Genehmigung nach § 6 Abs. 2 BauGB rechtfertigen würde, nicht geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 Satz 2 BauGB).



Pürgen, den 30. AUG. 90

1. Bürgermeister

[Handwritten signature]

H) Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 15.02.91; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 23.05.90 in Kraft (§ 12 BauGB).



Pürgen, den 15. FEB. 91

1. Bürgermeister

[Handwritten signature]