

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

## PÜRGEN - NORD III

GEMEINDE: PÜRGEN

### Inhalt:

Blatt 1	Bebauungsplan M 1:1000
Blatt 2	Übersichtsplan M 1:5000
Blatt 3-15	Präambel, Satzung mit Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke
Blatt 16 (1-7)	Begründung

Planung: Baut. Plan.-Ing. Büro  
Theo Bräu  
Gartenstr, 4  
8911 Issing

Tel, 08194/328  
Fax 08194/1705

Issing, den 06.10.1992  
geä. 03.08.1993  
geä. 11.01.1994 (lt. Träger öffentl. Belange)  
geä. 05.04.1994 (lt. Schreiben Landratsamt-LL vom 02.03.1994)

# Bebauungsplan

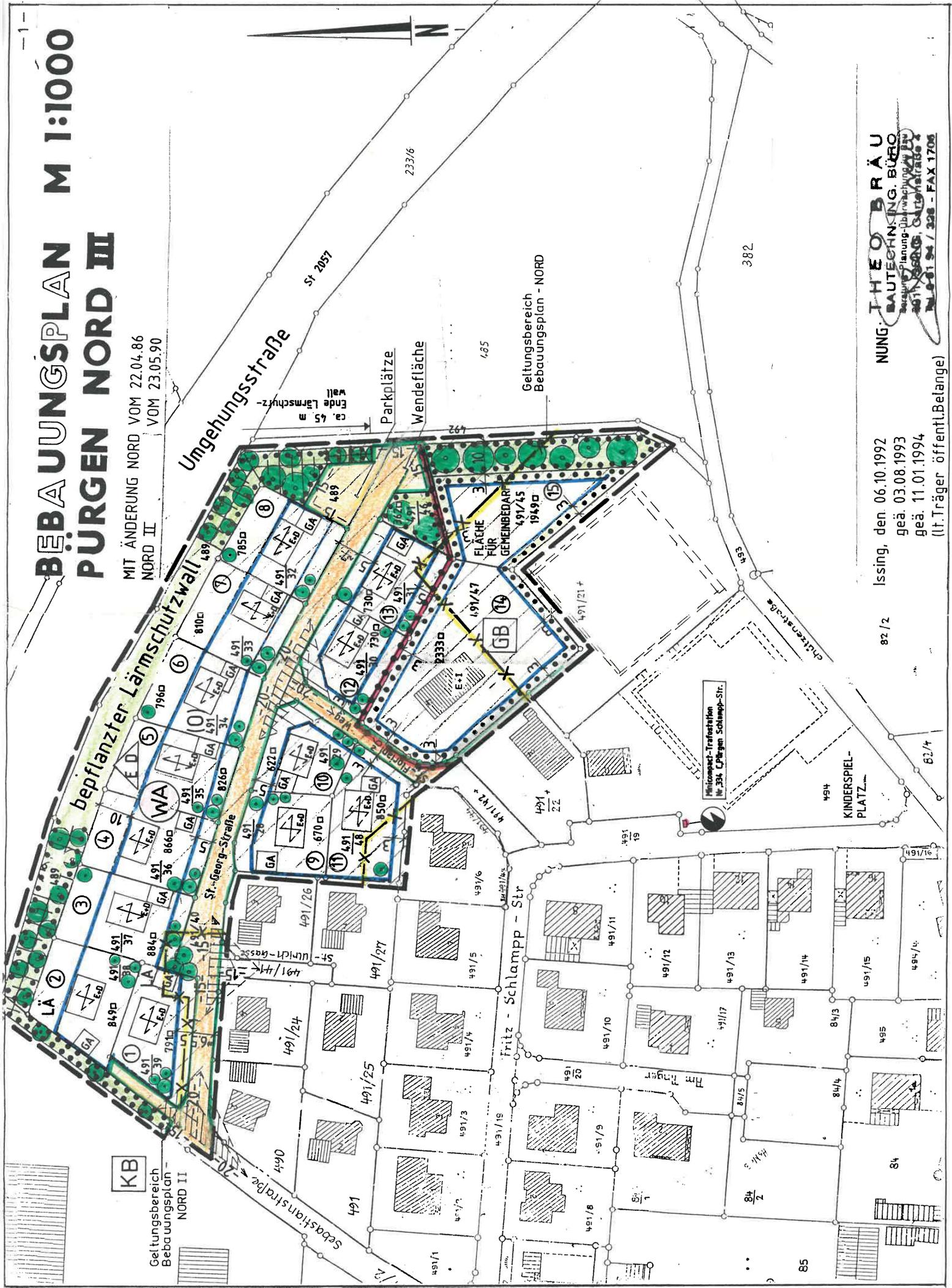
## Pürgen - Nord III

### Inhaltsübersicht:

	Deckblatt
	Bebauungsplan M 1 : 1000
	Übersichtslageplan M 1 : 5000
	Präambel Satzung mit Festsetzung und Hinweise
	Begründung
Pkt. A )	<u>Festsetzungen durch Text</u>
Pkt. A 1)	Art der baulichen Nutzung
" A 2)	Bauweise
" A 3)	Maß der baulichen Nutzung
" A 4)	Mindestgröße der Baugrundstücke
" A 5)	Gebäudetypen
" A 5.1)	Wohngebäude
" A 5.2)	Gebäude auf Gemeinbedarf
" A 5.3)	Garagen und Stellplätze
" A 6)	Gestaltung
" A 7)	Einfriedung
" A 8)	Grünordnung
" A 9)	Ver.- und Entsorgungsanlagen
" A 10)	Verschiedenes
Pkt. B )	<u>Festsetzungen durch Planzeichen</u>
Pkt. C )	<u>Hinweise</u>
Pkt. D )	<u>Verfahrensvermerke</u>
Pkt. E )	<u>Begründung</u>

# BEBAUUNGSPLAN M 1:1000 PÜRGEN NORD III

MIT ÄNDERUNG NORD VOM 22.04.86  
NORD II VOM 23.05.90



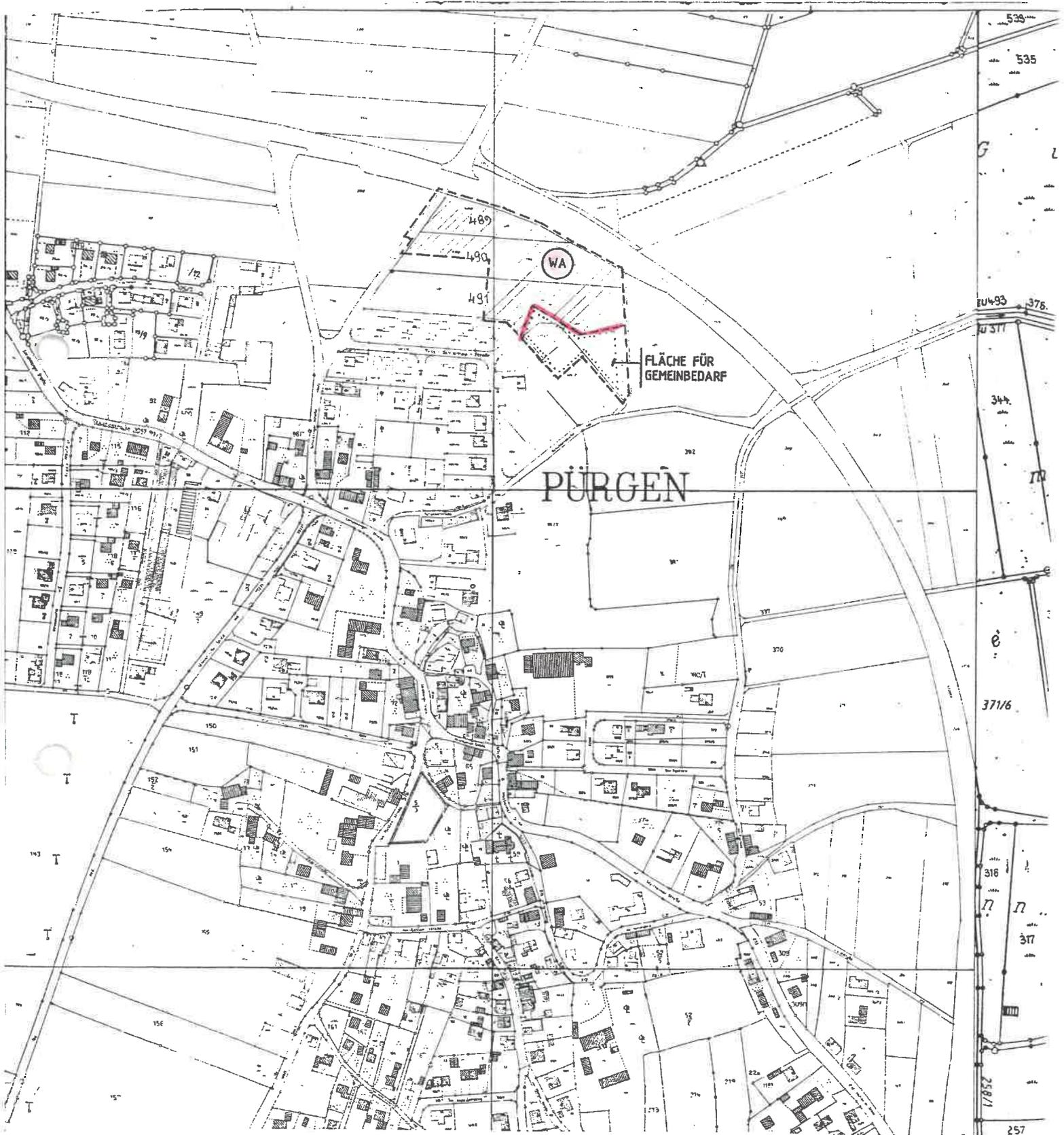
**THEO BRÄU**  
BAUTECHN. BÜRO  
Bauabteilung  
Planung-Überwachung/UB  
4071 PÜRGEN, GELTUNGSSTRASSE 2  
TEL. 0-61 94 / 328 - FAX 1706

Issing, den 06.10.1992  
geä. 03.08.1993  
geä. 11.01.1994  
(lt. Träger öffentl. Belange)

82/2  
82/4  
85  
84  
84 1/2  
84/3  
84/4  
84/5  
84/6  
84/7  
84/8  
84/9  
84/10  
84/11  
84/12  
84/13  
84/14  
84/15  
84/16  
84/17  
84/18  
84/19  
84/20  
84/21  
84/22  
84/23  
84/24  
84/25  
84/26  
84/27  
84/28  
84/29  
84/30  
84/31  
84/32  
84/33  
84/34  
84/35  
84/36  
84/37  
84/38  
84/39  
84/40  
84/41  
84/42  
84/43  
84/44  
84/45  
84/46  
84/47  
84/48  
84/49  
84/50  
84/51  
84/52  
84/53  
84/54  
84/55  
84/56  
84/57  
84/58  
84/59  
84/60  
84/61  
84/62  
84/63  
84/64  
84/65  
84/66  
84/67  
84/68  
84/69  
84/70  
84/71  
84/72  
84/73  
84/74  
84/75  
84/76  
84/77  
84/78  
84/79  
84/80  
84/81  
84/82  
84/83  
84/84  
84/85  
84/86  
84/87  
84/88  
84/89  
84/90  
84/91  
84/92  
84/93  
84/94  
84/95  
84/96  
84/97  
84/98  
84/99  
84/100



# PÜRGEN NORD III



Issing, den 06.10.1992  
 geä. 03.08.1993  
 geä. 11.01.1994  
 (lt.Träger öffentl.Belange)

THEO BRÄU  
 AUTONOME GEMEINSCHAFT  
 PÜRGEN  
 Planung: *Theo Bräu*  
 Tel. 03743 / 375 - FAX 1705

Bebauungsplan:

## "Pürgen Nord III"

Die Gemeinde **Pürgen**  
erläßt aufgrund der §§ 1 bis 4 sowie 8 ff Baugesetzbuch  
(BauGB) des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat  
Bayern (GO), des Art. 91 Bayer.Bauordnung (Bay.BO) sowie  
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgenden vom  
Ingenieurbüro Theo Bräu, Issing gefertigten Bebauungsplan,  
für den Ortsteil **Pürgen**,  
mit der amtlichen Bezeichnung

### PÜRGEN-NORD III

als Satzung

- 1) Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines  
räumlichen Geltungsbereiches die Bebauungspläne  
für die Gebiete "Pürgen-Nord" und "Pürgen-Nord II".

#### A) Festsetzungen durch Text

##### A.1) Art der baulichen Nutzung:

Das mit  gekennzeichnete Gebiet wird nach  
§9 des Baugesetzbuches und §4 der Baunutzungsver-  
ordnung als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.

- A.1.1) Das mit  gekennzeichnete Gebiet ist  
nach § 9 Absatz 1 Nummer 5 Baugesetzbuch als  
Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

##### A.2) Bauweise:

Für das Baugebiet wird als Bauweise die offene Bau-  
weise (o) festgesetzt (§ 22 BauNVO).

- A.2.1) Zulässig sind Einzel-oder Doppelhäuser.

**A.3) Maß der baulichen Nutzung:**

- A.3.1) GRZ = Grundflächenzahl für (WA) und (GB) 0,25  
(Ohne Anrechnung der Nebengebäude)  
Maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebengebäude 150 qm.
- A.3.2) Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, sind bis zu einer Grundfläche von 25 qm zulässig.
- A.3.3) Je Wohngebäude, ob Einzel-, oder Doppelhaus sind gesamt max. 2 Wohnungen zulässig.

**A.4) Mindestgröße der Baugrundstücke:**

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 600qm festgesetzt.

**A.5) Gebäudetypen:****A.5.1) Wohngebäude (WA)**

- A.5.1.1) E+D, 0,80 1 od.2 Vollgeschoße, das 2. Vollgeschoß nur als Dachgeschoß zulässig.  
34 - 44 ° Kniestock max. 0,80 m von OK Rohdecke - UK Sparren an der Außenwand gemessen.  
DN, Dachneigung 34 - 44°  
Die Wandhöhe ab Erdgeschossfertigfußboden (EGFFB) darf max. 4,20m betragen. | 4

**A.5.2) Gemeinbedarfs-Nutzung (GB)**

- A.5.2.1) E+I, 2 Vollgeschoße zulässig.  
28 - 34° Kniestock max. 0,40m von OK Rohdecke - UK Sparren an der Außenwand gemessen.  
DN, Dachneigung 28 - 34°  
Die Wandhöhe ab EGFFB darf max.6,00m betragen.

- A.5.3) Die Zahl der Vollgeschoße gilt als Höchstgrenze, Unterschreitung ist zulässig.

A.5.4) Garagen und Stellplätze:

- A.5.4.1) Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Pürgen verwiesen.
- A.5.4.2) Garagen sind in erdgeschoßiger Bauweise zu errichten ausgenommen An-/Einbau ins Wohngebäude.
- A.5.4.3) Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen auch außerhalb der dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden.
- A.5.4.4) Angebaute Garagen können ins Hauptdach einbezogen werden.
- A.5.4.5) Freistehende Garagen sind mit Satteldach zu versehen, die Firstrichtung der Garagen ist frei. Dachneigung 24-44 Grad.
- A.5.4.6) Garagen unterhalb des Geländes sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt sind nicht zulässig.

A.6) Gestaltung:

- A.6.1) Gebäude sind auf rechteckigen Grundrissen zu errichten, Verhältnis mindestens 1 : 1,16;
- A.6.2) Firstrichtung wahlweise jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.
- A.6.3) Doppelhäuser dürfen nicht spiegelbildlich gestaltet werden.
- A.6.4) Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
- A.6.5) Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei  
Hauptgebäuden auf mind. 0,70 m  
bei Nebengebäuden und Garagen auf mind. 0,50 m  
festgesetzt.  
Bei Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze muß in Fällen, in denen der Nachbar nicht ausdrücklich zustimmt, auf einen Dachüberstand verzichtet werden.
- A.6.6) Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.
- A.6.7) Fensterflächen ab 1,40 qm Größe (Rohbaumaß) sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen. Fensterläden sind anzubringen, ausgenommen im Bereich von Holzverkleidungen und großen Fensterelementen nach Rücksprache mit dem Bauamt.
- A.6.8) Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.

A.6.9) Dachaufbauten

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) bis zu einer Breite von 1,50 m, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von 3,00 m u. Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind zulässig.

Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten u. zum Giebel muß mindestens 1,50 m betragen.

Die Firste von Dachaufbauten müssen mind. 0,50 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

In jeder Dachfläche sind max.2 Dachgauben zulässig Dacheinschnitte sind unzulässig.

A.6.10) Es sind Massiv.-, Holz.- und Blockhäuser zulässig.

Putzflächen sind in weißem oder möglichst hellem Farbton auszuführen.

Sehr stark auffallende profilierte Putzmuster sind unzulässig.

Holzverkleidungen sind erwünscht und zulässig in hellem Farbton.

A.6.11) Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Asbestzement.-u. Aluminiumplattenverkleidungen usw.sind unzulässig.

A.6.12) Durch die leichte Geländeneigung nach Südosten ist es zulässig daß, das Untergeschoss talseitig bis zu 100 cm über das bestehende Gelände ragt.

A.7) Einfriedung:

A.7.1) Als Einfriedung wird festgesetzt:

In den Wohngebieten entlang der Straßenfront Holzzaun aus senkrechten Latten an verdeckten Pfosten Höhe 80 bis max. 100 cm über Gelände.

Holzzäune anderer Art nur in Absprache mit Bauamt und Gemeinde.

Höhe 80 bis max. 100 cm über Gelände.

Zwischen den Grundstücken, zu den Nachbarn:

Zaun wie vor, oder Maschendraht an Eisenprofilstützen. Max. Höhe 1,0 m von Oberkannte Gelände.

A.8) Grünordnung:

A.8.1) Bindung für die Begrünung:

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

A.8.1.1) Sicherstellung des Raumes für Rasen und Gehölzflächen.

- a) Schutz des Oberbodens-Lagerung nicht höher als 1,20 m
- b) Oberbodenauftrag bei Gehölzpflanzung mind. 40 cm.

A.8.2) Raseneinsaat: Normalgräser

A.8.3) Neupflanzungen:

- a) Eingrünung der Siedlung auf den priv. Grundstücken:  
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, Lärmschutzwall:  
Sträucher, Baumgruppen mit standortgerechten 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 1,0x1,0m Pflanzabstand, Pflanzgröße bei Baumheister 2,0/2,5 m bei Sträucher 1,20/1,50m.
- d) Schutz der Neupflanzung gegen Wild und Weidevieh (Forstschutzzaun).
- e) Auf der öffentlichen Grünfläche, an der Straße sind Einzel/Alleebäume zu pflanzen. lt. Plan.

A.9) Ver- und Entsorgungsanlagen:

- A.9.1) Sämtliche Strom u. Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen.
- A.9.2) Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken die Aufstellung von Stromkabelverteilerschränken mit den Ausmaßen von L= 1 m, B= 0,35 m, H= 1,20 m zu gestatten. Die Kabelverteilerschränke sind durch das Stromversorgungsunternehmen so zu montieren, daß die Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt.
- A.9.3) Im Bereich von Stromversorgungsleitungen, Trafostationen Masten usw. (LEW - Anlagen) werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB) belastet.
- A.9.4) Im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen werden die Grundstücke mit einem Leitungsrecht belastet. Sonst wie Pkt. 9.3)
- A.9.5) Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen nicht überbaut bzw. überpflanzt werden. Der Mindestabstand zur jeweiligen Leitungssachse muß 1,5 m betragen. | |

A.10) Verschiedenes:

A.10.1) Das natürliche Gelände darf durch Aufschüttungen Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn auf andere Weise Gebäude auf dem Grundstück nicht sinnvoll zu verwirklichen sind.

A.10.2) Die Höhenfestlegung der Gebäude erfolgt durch die Gemeinde und das Bauamt.

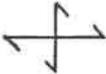
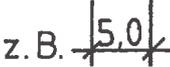
A.10.3) Die Straßenhöhe wird vor der Bebauung von der Gemeinde festgelegt (Straßenplanung).

A.10.4) Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen.

A.10.5) Immisionsschutz:

Zum Schutz der Wohnsiedlung vor Verkehrslärm von der Staatstraße St 2057 ist ein Lärmschutzwall herzustellen. Maßgeblich sind die Gutachten der Ingenieurgesellschaft Dorsch Consult v.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. B.16) der Festsetzungen enthalten.

**B. ) Festsetzungen durch Planzeichen:**

- B.1) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes; 
- B.2) Aufzulassender Geltungsbereich 
- B.3) Baugrenze 
- B.4) Straßenbegrenzungslinie 
- B.5) Öffentliche Verkehrsfläche 
- B.6) Firstrichtung wahlweise 
- B.7) Verbindliche Maßangabe in Metern z.B. 
- B.8) Offene Bauweise (0)
- B.9) Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO 

B.10) Gebäudetypen Erd.-und Dachgeschoss

E+D

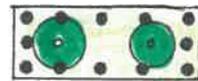
B.11) Fläche für Gemeinbedarf



B.12) Nur Einzel.- und Doppelhäuser sind zulässig



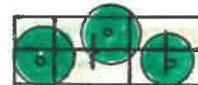
B.13) Umgrenzung von öffentlichen Grünflächen mit Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, Grünordnung Pkt.A8)



B.14) Neu zu pflanzende Bäume auf privaten / öffentlichen Flächen.



B.15) Fläche für Lärmschutzwall mit Schutz-  
bepflanzung, Höhe mind. 4,50 m über  
der Fahrbahn der Staatsstraße 2057.



B.16) Lärmschutzeinschränkung für Parzellen  
Nr. ① und ② wegen Lärmschutz:  
Die Aufenthaltsräume im Dachgeschoß  
dürfen nur an der vom Kreisbauhof ab-  
gewandten Seite errichtet werden.

LÄ

B.17) Sichtdreiecke sind von baulichen An-  
lagen, Anpflanzungen und Ablagerungen  
über 1 m Höhe von Fahrbahnmitte frei-  
zuhalten.  
Erlaubt sind jedoch Bäume mit hohem  
Stamm, wenn und solange der Durchblick  
gewährleistet ist.



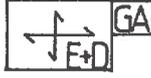
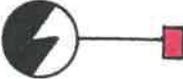
B.18) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



B.19) Gemeindlicher Bauhof

GB

C: Hinweise:

- C.1) Bestehende Grundstücksgrenzen 
- C.2) Flurstücksnummern z.B.  $\frac{491}{28}$
- C.3) Vorschlag für Gebäudeeinstellung mit Garagen 
- C.4) Vorgeschlagene Flächen für Garagen 
- C.5) Platznummern 
- C.6) Größe der Grundstücke z.B. 730  $\square$
- C.7) Vorhandene Bebauung 
- C.8) Kreisbauhof 
- C.9) Minicompact-Trafostation 
- C.10) Wegen der teilweise angrenzenden landwirtschaftl. Nutzflächen ist mit gelegentlichen Geruchsbelästigungen durch landwirtschaftliche Nutzung zu rechnen.
- C.11) Bis zur Möglichkeit des Kanalanschlusses sind die anfallenden Abwässer übergangsweise über 3-Kammer-Ausfaulgruben nach DIN u. Sickergruben bei Bedarf über Rieselrohrnetze in den Untergrund einzuleiten.

**THEO BRÄU****BAUTECHN. ING. BÜRO**

Beratung - Planung - Überwachung - Bau

89111 Issing, Gartenstraße 4

Tel. 081 94 / 328 - FAX 1705



Planung: . . . . .

Issing, den 06.10.1992

geändert am 03.08.1993

geändert am 11.01.1994 (lt. Träger öffentl. Belange)

geändert am 05.04.1994 (lt. Schreiben LA-LL vom 02.03.1994)

Bebauungsplan:

**Pürgen - Nord III**

**D) Verfahrensvermerke**

D.1) Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Pürgen am 06.10.1992 gefasst und am 21.01.93 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).



Pürgen, den

07 APR. 1994

1. Bürgermeister

.....  
*[Handwritten signature]*  
.....

D.2) Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom 03.08.93 hat am 26.08.1993 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).



Pürgen, den

07 APR. 1994

1. Bürgermeister

.....  
*[Handwritten signature]*  
.....

D.3) Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung v. 03.08.1993 hat in der Zeit vom 06.10.1993 - 12.11.1993 stattgefunden (§4 BauGB)



Pürgen, den

07 APR. 1994

1. Bürgermeister

.....  
*[Handwritten signature]*  
.....

D.4) Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Fassung v.03.08.1993 hat in der Zeit vom 11.10.1993 bis 11.11.1993 stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).



Pürgen, den

07 APR. 1994

1. Bürgermeister

.....  
*[Handwritten signature]*  
.....

D.5) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Beschluß des Gemeinderates vom 11.01.1994 geändert u. gem. § 3 Abs.3 BauGB in der Zeit vom 11.02.1994 - 11.03.1994 erneut öffentlich ausgelegt.



Pürgen, den

07 APR. 1994

1. Bürgermeister

.....  
*[Handwritten signature]*

D.6) Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01.94 wurde vom Gemeinderat Pürgen am 05.04.1994 gefaßt. (§ 10 BauGB).



Pürgen, den

07 APR. 1994

1. Bürgermeister

.....  
*[Handwritten signature]*

D.7) Das Anzeigeverfahren zum Bebauungsplan in der Fassung vom 05.04.1994 wurde mit Schreiben der Gemeinde Pürgen vom 07.04.1994 an das Landratsamt Landsberg eingeleitet. Das Landratsamt Landsberg hat mit Schreiben vom **12.8. APR. 1994** AZ .....keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht (§ 11 BauGB).



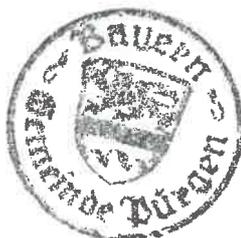
Pürgen, den

06 MAI. 1994

1. Bürgermeister

.....  
*[Handwritten signature]*

D.8) Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluß des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am **06. MAI. 1994.**; 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 **05. APR. 1994** in Kraft (§ 12 BauGB).



Pürgen, den

06 MAI. 1994

1. Bürgermeister

.....  
*[Handwritten signature]*