

PRAKTIKUM:

Die Gemeinde Pürgen erlässt, aufgrund des § 1 bis § 1 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BauO), sowie der Bebauungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG

FESTSETZUNG DURCH TEXT

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

1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Massgabe der Bebauungsverordnung die Allgemeine Wohngebiets (AW) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 10 BauNVO)

2.1 Die neuzeitliche Grundfläche der Wohngebäude sowie Nebenanlagen wird je Einheit höchst 150 m² und je Doppelhaus 100 m² festgesetzt. (Hochgebäude werden nicht zugelassen).

2.2 Es sind nur 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.3 Untergeschosse, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungsmaß des Wohngebäudes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m² zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Je Wohngebae sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Für das Begehbare wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Grundstücksräume (§ 0 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1 Die Mindestgröße der Baumarktfläche bei Einfamilienhäusern wird auf 600 m² und bei Doppelhäusern auf 250 m² (je Bepflanzfläche 100 m² gesetzt).

5.2. Für Grundstücksteilungen ist die Genehmigung der Gemeinde Pürgen erforderlich.

6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrubenlücken (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

6.1 Es gilt die Stellplatzregelung der Gemeinde Pürgen.

Es sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:

6.2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser mit 1 Wohnung

6.3 Stellplätze pro Wohneinheit je 45 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

6.4 Garagen sind 5,0 m x 6,0 öffentlichen Verkehrsflächen entlang zu errichten. Dieser Zuflussbereich darf nicht eingeschränkt werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zuflussbereich kann nicht als Stellplatz angewandt werden.

6.5. Garagen sind in angepassten Beweise mit Gutachten, Zeichnung 22 + 44 Grm. zu errichten.

6.6. Bögen an einer gemeinsamen Grenze müssen zusammengebaut werden. Zusammengehörende Bögen müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Stromseite mit gleicher Traufe ausgelegt werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

6.7. Bögen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergänge mit Kapenzfahrt, sind unzulässig.

7. Bauliche Gestaltung

7.1. Aus Hochwassergründen soll die Erdgeschosshöhen (EGH) mindestens 0,60 m über der Flutlinie liegen. Der Abstand zwischen Hochwasserrückstrom und Fahrbahnrand im Bereich der Gebäude ist, umso kleiner, desto höher gehoben/gestaltet werden darf.

7.2. Es sind nur Putz- und Holzverschlüsse zulässig. Ofensame Materialien wie Stabputzputz, Faserzement- und Metallputzverschlüsse sowie nicht unsolubilität.

7.3. Als Bodenkörper für Wohngebäude sind zugelassen:

7.3.1. Süsswasserische Sottilsdorfer, bei dem Neutyp E+H mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 44 Grad und bei dem Neutyp E+L mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad.

7.3.2. Bei den Neutypen E+H und E+L mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 32 Grad und bei den Neutypen E+L mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad. Der First von wesentlichem Rohrabschluss darf bis zu 7,0 m aussteilen. Gebäudeteile verdecken darf der First nicht. Der First darf auf der Seite des Firstabschlusses horizontal verdeckt werden. Die Kniestockhöhe und die Dachneigung der beiden Dachflächen muss einheitlich eingehalten werden.

7.4. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgerichtet werden.

7.5. Bei den Gebäuden E+H - 09 muss das 2. Vollgeschoss die Dachneigung ausgleichen. Die Höhe von Kniestocken, passend zu einem Kniestock als Schmittpunkt ausgestattete Neuerker mit Unterker-Sporen, darf bei einer Dachneigung von 27 Grad bis 32 Grad und bei einer Dachneigung von 33 Grad bis 44 Grad 0,80 m nicht überschreiten.

7.6. Bei den Gebäuden E+L - 09 muss die Höhe von Kniestocken, passend zu einem Kniestock als Schmittpunkt ausgestattete Neuerker mit Unterker-Sporen, bei einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad, nicht überschreiten werden.

7.7. Bei beiden Haustypen mit süwwasserischen Sottilsdorfern dürfen an den Hauptgebäuden keine Kniestocke errichtet werden. Einzelheiten siehe entsprechende Baublätter.

7.8. Einzelheiten der Ausführung der Dachneigung und Dachabdichtung sind der Haubtgebäu eingetragen. Der seitliche Abstand zum Dachfirst muss mindestens 1,50 m betragen.

7.9. Bei den Gebäuden E+L - 09 muss die Höhe von Kniestocken, passend zu einem Kniestock als Schmittpunkt ausgestattete Neuerker mit Unterker-Sporen, bei einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad, nicht überschreiten werden.

7.10. Die Dachneigung muss mit Dachprofilen in zwingenden Fällen zu erfolgen.

7.11. Das Entfernen von Gedächtnis in Hanglage muss so weit eingefüllt werden, dass Kellergänge höchstens 1,50 m, gemessen von der Straße, liegen.

7.12. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

7.13. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

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

11.1. Da der Verzehrbelag des Bodens in der Landwirtschaft abgenommen hat, müssen Böden, Felder, Parks und Städteplätze als befestigte Vegetationsflächen (Gartenanlagen, Pflasterterrassen, Rosenläger etc.) oder in durchsetzende Verbundspräparate umgesetzt werden.

11.2. Statisch anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Grundstein zu verteilen. Für die Versickerung eines verhinderten Niederschlagswassers ist eine Gründungsmauer zu errichten. Die Gründungsmauer muss die technischen Regeln der schadlosen Einstellung von gewaschenem Niederschlagswasser in den Grundstein (TENR). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, ist eine vorläufige Einstaltung von nicht durchsetzenden Spräparaten von Böschungen in den streitbarem Bereich unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einen gezielten Rückhaltebecken (Instandhaltungsfähiger Teil oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln zu lassen.

b) Der Innenraum des Speicherbeckens muss über eine entwässernde Schleusentreppe und einen Notablauf verfügen.

c) Das Niederschlagswasser ist nach einer Rückhaltezeit in eine Kanalisation einzuleiten.

d) Die Fläche des Rückhaltebeckens muss über einen Abflussgraben, einen Abflussgraben und einen Abflussgraben verfügen.

e) Das gesetzliche Niederschlagswasser ist bei einer Rückhaltezeit und Nutzung (z.B. Hochwasserschutz, Tiefwasserleitung, etc.) auszuführen.

f) Der Entwasserungskonzept ist in den Bauplanunterlagen einzuleiten und einzureichen.

11.3. Das Belebungsmaß der erlaubten Grundstücke hat mit 1 Löffelprobe pro 300 m² Bruttogrundfläche (Areal), möglichst am vergrüneten Platz, mit staudengetrockneten halbwilden Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Esche, Haselstrauch etc., zu erfolgen. (Der Begründung von Beweisangaben liegt eine Liste von geeigneten Bäumen bei.)

Die Belebung der Grünfläche ist mit der Erstellung der Aussenanlagen obzulassen.

Bei Gehölzplantierungen ist eine Befestigung um mind. 0,40 m vorzusehen.

11.4. Die Altbauflächen/Gebäuden sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den abgetrennten Grundstücken zu bepflanzen.

11.5. Löffelprobe: Erste Kuckucksblume, Bergperle, Steinkirsche, Winterlinde, Zweite Kuckucksblume, Zweite Kuckucksblume, Feldnelke, Sonnenrose, Regenwurz, Schwalbenwurz, Hornblümchen, Weißer Schneeball, Winterrose, Liguster.

11.6. Bei 2-stöckigen Befestigungen ist ein Pfostenabstand von 1,0 m + 1,0 m einzuhalten, bei Pfostenlängen 2,0 m + 2,0 m und bei Straßenlängen 1,20 m + 1,00 m.

Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

12. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft

Hinweis: Ich erkläre hiermit ausdrücklich, dass durch die vorgenannten Landwirtschaftlich genutzten Flächen Besitzrechte nutzbar können, die im Eigentum zu verbleiben. Staats- und Gewerbeleistungen führen können.

Hinweise zur Geländegestaltung

An den Grundstücksgrenzen sind Aufstellungen bzw. Ausgründungen über bzw. unter die natürlichen und künstlichen Verkehrsflächen zu verhindern. Die vorgenannten Verkehrsflächen müssen durch die vorgenannten Verkehrsflächen nicht ungestört verlaufen. Diese Vorschriften sind in den Bauplanunterlagen durchsetzende Nachbarsgrundstücke müssen vor Abtragen oder Abschneiden der Böschung oder vorliegendes Wasser geschützt werden.

Restrukturierung

Aufgrund der Holzlage, der möglichen Untergrundverhältnisse und von evtl. vorliegenderen Böschungen wird empfohlen, Kulturlandschaften, Kulturlandschaften und sonstige Kulturlage zu verhindern.

Die eingesetzten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei frischgezarter Bepflanzung keine erkenntlichen Schäden oder Verluste der Pflanzenbestände entstehen. Wegen der Hängelage des Baugebäudes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungseinheiten keine volle Kultivierungswertigkeit. Sofern die Böschung zu einem Zulassungsbereich gehört, darf diese Böschung nicht abgetragen werden, da dies ein Risiko für den Bauherrn zu Trogen ist.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiets (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiets (§ 4 BauNVO)	Einfach und Doppelhäuser mit Erdgeschoss und Obergeschoss
E, GR 150 m ²	Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einfamilienhaus	
II, FR 100 m ²	Max. mit mögliche überbaubare Grundfläche je Doppelhaus	
o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

3. Bauweise, überbaute Flächen

Hauptfirstrichtung wohnlos, Vorschlag Gebäudestellung
 Vorschlag Grenzgestaltung
 Straßenseitengrenzlinie
 Öffentliche Verkehrsfläche

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbegrenzung sowie für Abfließungen

Elektrizität (Transformatorstation)

5. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

Öffentliche Grünflächen

Neu zu pflanzende Bäume

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Mönchinen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Begrenzung von Flächen für Mönchinen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgewiesene Flächen je 5 ha laut § 16 BauNVO)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

z.B. Verbindliche Messlinie in Metern

Hinweise und Nachrichtliche Überprüfung

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücknummern

Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude

Bestehende Geländehöhen

GEMEINDE PURGEN – OST, EGELSEE I BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1.000

Aufgestellt am 04.07.2008
gekennzeichnet am 03.03.2008

1. Der bewilligte Plan hat in der Fassung vom 04.07.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes freigesetzt.
Der Aufführungserlaubnis wurde vom 19. März 2008 erteilt.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs. 1 Buchst. m) in der Fassung vom 04.07.2008 freigesetzt.
Er ist öffentlich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Rücksicht und Erörterung öffentlichem Interesse dargelegt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2008 ist in der Fassung vom 04.07.2008 mit dem Bebauungsplan vom 26.03.2008 einheitlich.
Die Änderung ist am 26.03.2008 in der Fassung vom 04.07.2008 eingetragen.
Die Änderung ist am 26.03.2008 in der Fassung vom 04.07.2008 eingetragen.

4. Die erwünschte öffentliche Anpassung des Bebauungsplanes ist in der Fassung vom 04.07.2008 mit freigesetzt.
In der Fassung vom 04.07.2008 wurde die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

5. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

6. Die erlaubte öffentliche Anpassung des Bebauungsplanes erfolgte am 04.07.2008
über die auf die Baulandflächen der Ecke 301 und 310 und auf die Ecke 300 und 310 und auf die Ecke 301 und 311
der Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgte am 04.07.2008
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

7. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

8. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

9. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

10. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

11. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

12. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

13. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

14. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

15. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

16. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

17. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

18. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

19. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

20. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

21. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

22. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

23. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

24. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

25. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

26. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

27. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

28. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

29. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

30. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311

31. Der bewilligte Plan hat am 13. April 2009 in der Fassung vom 04.07.2008
die Befreiung der folgenden öffentlichen Baulandflächen erfolgt:
- der Bereich zwischen der Ecke 300 und 310 und der Ecke 301 und 311