

PRAEBEL:

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. 9 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Bauordnungsverordnung (BauNO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (S 4 BauNO)

2. Mass der baulichen Nutzung



E; GR 150 m2
D; GR 160 m2



Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes 'Allgemeines Wohngebiet' and 'Erdschoss und Dachgeschoss'.

3. Bauweise, überbaubare Flächen



Vorschlag Gebäudestellung, Hauptfluchtrichtung wahlweise



Vorschlag Garagenstellung



Baugrenze

4. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen



oberirdisch (bestehend aus 20 kV-Freileitung mit Schutzzone)



unterirdisch (bestehend aus 20 kV-Kabelleitung mit Schutzzone beachten)

6. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft



Öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche gemäss § 1a BauGB



Neu zu pflanzende Bäume

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



Verbindliche Massangabe in Metern

8. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen



Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurstücksnummern



Bestehende Wohngebäude



Bestehende Nebengebäude

z.B. (651,00) Bestehende Geländeober NN.

FESTSETZUNG DURCH TEXT

S 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet Innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Massgabe der Bebauungszeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNO festgesetzt.

S 2 Mass der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird je Einzelhaus auf 150 m2 und je Doppelhaus auf 160 m2 festgesetzt.

2.2 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

2.3 Es sind maximal 2 Vollgeschosse erlaubt, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss.

2.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf bei einer Dachneigung von 27 Grad bis 32 Grad, 1,25 m und bei einer Dachneigung von 33 Grad bis 44 Grad, 0,80 m, nicht überschreiten.

2.5 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m2 zulässig.

2.6 Die Mindeststrasse der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 600 m2 und bei Doppelhäusern auf 320 m2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

2.7 Für Grundstückstellungen ist die Genehmigung der Gemeinde Pürgen erforderlich.

S 3 Bauweise

3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

S 4 Gestaltung der Gebäude

4.1 Aus Hochwasserschutzgründen soll der Erdschossfussboden (OKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der Jeweiligen Erschliessungsstrasse, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen.

4.2 Aussenwände sind mit dauerhaften Bekleidungen in hellem Farbton zu versehen. Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben dürfen bei Aussenflächen nicht verwendet werden.

4.3 Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.

4.4 Die Dachneigung wird auf 27 bis 44 Grad festgelegt.

4.5 Die Dachdeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Fluchtrichtungen sind einzuhalten.

4.6 An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Wiederkehren) mit abwechselnder Fluchtrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaues muss mindestens 0,50 m unterhalb des Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebelmuss mindestens 1,5 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

4.7 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgiebel) sind zulässig und erwünscht. Die Länge der Aufbauten darf 30 % der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebelmuss mindestens 1,5 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

4.8 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

4.9 Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von (OKFFB-EG), sichtbar sind.

4.10 Dachterrassen oder Einschnitte im Dach sind nicht zulässig.

4.11 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

S 5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.

Es sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:

a) 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohnung

b) 1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 45 m2 Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

c) 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 45 m2 Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

5.2 Garagen sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingezäunt werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. 1. Änderung in Kraft seit 19.11.2004

5.3 Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach, Dachneigung 27 - 44 Grad, zu errichten.

5.4 Freistehende Garagen sind gemeinsam an die Grenze zu bauen, diese sind einheitlich zu gestalten. Zusammengebaute Garagen müssen mit gleicher Dachneigung und an der Strassenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden.

5.5 Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

S 6 Einfriedungen

6.1 Zäune sind mit max. 1,0 m Höhe auszuführen.

6.2 Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahnbelag bis Oberkante Sockel, zulässig.

S 7 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

7.1 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

7.2 Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW).

Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen in den strassenbegleitenden Vorfluter unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestapelter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m3 nachzuweisen.

b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren, Rückstauklappe und Reinigungsschicht in den strassenbegleitenden Vorfluter einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20 % der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 60 cm aufweisen. Der Reinigungsschicht muss mit einem Mindestabstand von 2,0 m zu Nachbargrundstücken und dem öffentlichen Grund eingebaut werden.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

7.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit Laubbäumen 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 Gehälzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

7.4 Die Ortsrandbegrünungen bzw. die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.

10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Steleiche, Winterlinde.

10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Halbbuche.

80 % Sträucher: Haselnuss, Hartriegel, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.

7.5 Bei 2-reihiger Bepflanzung des Grünstreifens 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 Verbleis zu schützen.

S 8 Versorgungsanlagen

8.1 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabelausführungen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,0 m nicht überbaut werden. In diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsfahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

8.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschrank mit den Abmassen L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestatten.

Hinweise zur Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastung führen können.

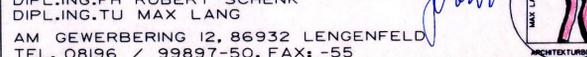
Restrisikohinweis

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staudäme wird 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 Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Hanglage des Baugebietes erlaube 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.

GEMEINDE PURGEN PURGEN-WEST, AM MUHLBERG BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

VERFAHRENSVERMERKE: 1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 06.12.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.12.2001 ortsbüchlich bekanntgemacht. (S 2 Abs. 1 BauGB) 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs. 1 BauGB am 15.12.2001 ortsbüchlich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt. 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.12.2001 mit Begründung in der Fassung vom 06.12.2001 wurde gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2002 bis einschliesslich 20.02.2002 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 18.02.2002 bis 28.02.2002 stattgefunden. (S 4 Abs. 1 BauGB) 4. Der Gemeinderat Pürgen hat am 02.04.2002 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.04.2002 und die Begründung in der Fassung vom 06.12.01 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. 5. Die ortsbüchliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 13. SEP. 2002 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 25 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 2. April 2002 mit der Begründung in der Fassung vom 6. Nov. 2001 in Kraft. (S 10 Abs. 3 BauGB)

Architektur- und Ingenieurbüro DIPL.-ING. FH ROBERT SCHENK DIPL.-ING. TU MAX LANG AM GEWERBERING 12, 86932 LENGENFELD TEL. 08196 / 99897-50, FAX: -55



Der Bebauungsplan basiert auf einer digitalisierten Flurkartengrundlage im M 1:1000 vom 10.10.2000