

1 Art der baulichen Nutzung
2 Mass der baulichen Nutzung
Table with columns for GE, GE(A), GE(B) and rows for GRZ, WH, FH.

Table with 2 columns: GE Teilbereich A / GE Teilbereich B and 2 Vollgeschosse. Rows include Max. zulässige Grundflächenzahl, Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen, and Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3 Bauweise, überbaubare Flächen
Table with 2 columns: Bauweise and überbaubare Flächen. Rows include Baugrenze, Straßenbegrenzungslinie, Öffentliche Verkehrsfläche, Öffentliche Parkplätze / Strassenbegleitgrün, and Fussweg b = 2.0 m.

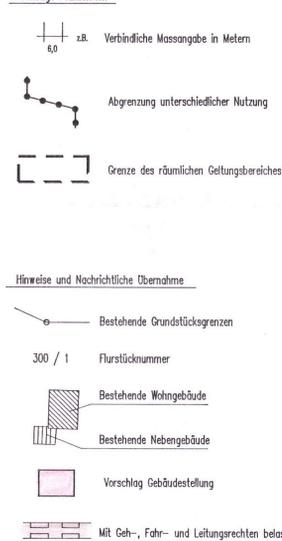
4 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

LEW-Anlagen
Table with 2 columns: LEW-Anlagen and Bestehende 20-kV-Freileitung mit Sicherheitsabstand. Rows include Abzweigende 20-kV-Freileitung, Betonmast, Gittermast, Hauptversorgungsleitung unterirdisch, and Betonfertigteil-Transformatorstation.

5 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

Table with 2 columns: Grünflächen and Planungen zur Entwicklung der Landschaft. Rows include Öffentliche Grünflächen, Neu zu pflanzende Bäume, and Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.

6 Sonstige Planzeichen



Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser und Abwasser

- 1. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in einen Vorfluter wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erlaubt:
a) Die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wasserführende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.
b) Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte oder einen Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülungen oder Unterfahrungen nicht auftreten.
c) Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV- Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten.
d) Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sicker Versuch nachgewiesen werden.
2. Abwasserentsorgung
Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungsordnung des Betreibers der öffentlichen Sammelkanalisation und, falls zutreffend, der sich aus der Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Erhalten wasserführender Stoffe in Sammelkanalisationen (VGS) ergebenden Verpflichtungen in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.

FESTSETZUNG DURCH TEXT

§1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das nördliche Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet im Teilbereich A (GE(A)) gemäß §8 der BauNVO festgesetzt.
1.2 Das südliche und östliche Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet im Teilbereich B (GE(B)) gemäß §8 der BauNVO festgesetzt.
1.3 Nicht zugelassen sind:
1.3.1 Vergnügungsstätten gemäß §8 Abs. 3 Ziff.3 BauNVO.
1.3.2 Schrotterverarbeitende und schrottlagernde Betriebe.
1.3.3 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 18.08.1984).

§2 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Grundflächenzahlen 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.
2.2 Es sind höchstens 2 Vollgeschosse erlaubt.
2.3 Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, darf höchstens 7,0 m, die Firsthöhe darf höchstens 11,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgesch. betragen.
2.4 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1500 m² festgelegt.
2.5 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 Gewerbetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.

§3 Bauweise, Baugrenzen (§9, Abs.1 Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO)

- 3.1 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).

§4 Gestaltung (Art. 98 BayBO)

- 4.1 Gestaltung von Gewerbehäusern
4.1.1 Die Dachneigung von Gebäuden bis zu einer Gesamtbreite von 15,0 m wird auf 20 bis 28 Grad festgelegt.
4.1.2 Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.
4.1.3 Bei Wandflächen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muß eine Gliederung erfolgen.
4.1.4 Offene Lagerhallen müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.
4.1.5 In der Fassadengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche bzw. Materialien mit hellen Farbtönen zugelassen.
4.2 Gestaltung von freistehenden Wohngebäuden
4.2.1 Die Dachneigung wird auf 28 bis 44 Grad festgelegt.
4.2.2 Die Dachdeckung hat mit Dachplatten in ziegelroten Farben zu erfolgen.
4.2.3 Untergordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgiebel) sind zulässig und erstreckt.
4.2.4 Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,20 zu errichten.
4.2.5 Außenwände sind mit dauerhaften Bekleidungen in hellen Farben zu versehen.
4.3 Werbeanlagen
4.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig.
4.3.2 Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden.
4.3.3 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen.
4.3.4 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen.
4.3.5 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen.

§5 Höhenlage der Gebäude (§9 Abs.2 BauGB)

- 5.1 Der Erdgeschosßboden (OKFFB) darf höchstens 0,35 m über der jeweiligen Erschließungsstraße Fahrbahnanlage liegen. (Gemessen an der Gebäudemitte der straßenbegrenzten Gebäudefront, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen.)

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

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.
6.1 Alle erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
6.2 Garagen sind mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten.
6.3 Es sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
a) 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser 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.
d) 1 Stellplatz pro 30-40 m² Nettoutzfläche bei Büro- und Verwaltungsräumen, jedoch mind. 1 Stellplatz je Einzelbüro
e) 1 Stellplatz pro 30-40 m² Nettoutzfläche bei Läden, Waren- und Geschäftshäusern, jedoch mind. 1 Stellplatz je Laden
f) 1 Stellplatz pro 50-70 m² Nettoutzfläche oder je 3 Beschäftigte bei Handwerks- und Industriebetrieben.
g) 1 Stellplatz pro 80-100 m² Nettoutzfläche oder je 3 Beschäftigte bei Lagerräumen bzw. Lagerplätzen.

§7 Verkehrsflächen (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- 7.1 Alle Grundstückszufahrten sind als Sammel- und anlaufend auszubilden.
7.2 Sämtliches anfallendes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
7.3 Stellplätze sollen mit einer wassergerendeten Decke oder Rasengittersteinen versehen werden.
7.4 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0,90 m über OK Straße unzulässig.

§8 Versorgungsanlagen und Flächen (§9 Abs.1 Nr.12 und 13 BauGB)

- 8.1 Für die Stromversorgung des ausgewiesenen Gebietes ist eine separate Transformatorstation erforderlich, welche zugunsten der LEW durch Dienstbarkeit gesichert wird.
8.2 Die Schutzzone der verbleibenden 20-kV-Freileitung ist von Baumanpflanzungen freizuhalten.
8.3 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden.
8.4 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilschränken mit den Abmaßen 1/1/1 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestalten.

§9 Freiflächengestaltung

- 9.1 Aufschüttungen und Abgrabungen
a) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden.
9.2 Freiflächengestaltungsplan - Bepflanzungsplan
Jedem Baugebiet ist ein Gekennzeichnetes Verfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab von 1:200 beizufügen.
a) Fahr-, Geb-, Lager-, Stellplätze und Belagungsflächen sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.
b) Feuerschutz-Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltschädlichen 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.

§10 Einfriedungen und Grünordnung (§9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO)

- 10.1 Sichtbare Zäune sind als Staketenzäune aus Holz oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen.
10.2 Die Bepflanzung der Grundstücke ist mit 1 Laubbäum pro 300 m² Grundstückfläche nach Möglichkeit zu den vorgeschriebenen Pflanzzeiten bei Anschließung der zulässigen immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel, für die innerhalb des Planungsbereiches für Gewerbebetriebe nicht überschritten werden.
10.3 Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.
10.4 Bei 2- bis 3-stufiger Bepflanzung des Grünstreifens ist ein Pflanzabstand von 1,0 * 1,0 m einzuhalten, bei Baumreihen 2,0 * 2,5 und bei Sträuchern 1,20 * 1,50 m.
10.5 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnung aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

§11 Immissionschutz

- Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches gilt:
11.1 Wohnungen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, daß von den Fenstern der Außenwände bei Anschließung der zulässigen immissionswirksamen Flächenbezogenen Schallleistungspegel, für die innerhalb des Planungsbereiches für Gewerbebetriebe nicht überschritten werden.
11.2 Wohnungen gemäß §8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und dergl. sind so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Schall innen ein Mischungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts, sowie eine mittlere Maximalpegel von 45/40 dB(A) nicht überschritten wird.
11.3 Der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel bedeutet, daß nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäuderaum erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.
11.4 Büro- und Sozialräume und dergl. sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mischungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird.
11.5 Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte ist im Rahmen des Bauvertrages über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das dem jeweiligen Bauvertrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist.
11.6 Hinweis
Die oben festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel dienen insbesondere dazu, im Rahmen einer Vorprüfung die schalltechnische Vertraglichkeit eines Betriebes mit benachbarten schutzbedürftigen Gebieten überprüfen zu können.

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. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

GEMEINSCHAFT DER GEMEINDEN PÜRGEN
GEWERBEGEBIET PÜRGEN NORD I
BEBAUUNGSPLAN M 1:1000
Aufgestellt am 4.10.94
Gekannt, am 27.11.95
Gekannt, am 8.04.96
Gekannt, am ...
VERFAHRENSVERMERKE:
1. Der Gemeinderat von Pürgen hat in der Sitzung vom 4.10.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 21.12.95 öffentlich zur Ausarbeitung und Erörterung in der Rathaus dargestellt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.11.95 wurde mit Begründung in der Fassung vom 27.11.95 gemäß § 3 Abs.2 BauGB am 21.12.95 öffentlich ausgelegt.
4. Der Gemeinderat von Pürgen hat am 8.04.96 den Bebauungsplan in der Fassung vom 8.04.96 gemäß § 10 BauGB die Satzung beschlossen.
5. Dem Landratsamt Pürgen hat am 22.07.96 die Satzung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 22.07.96 und dem Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.07.96 die Vertretung der Rechtsvorschriften erteilt.
6. Die Durchführungsbestimmungen wurden am 22.07.96 öffentlich bekanntgegeben. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zur Einsicht im Rathaus bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
ARCHITEKT: DIPL.-ING. ROBERT SCHEMK, AM FUCHSLOCH 7
80032 STOFFEN, TEL./FAX: 06196 / 7722