# PRÄAMBEL: Die Gemeinde Purgen erlässt, aufgrund des § Ibis § 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), diesen Bebauungsplan als Satzung

# FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

I. Art der baulichen Nutzung



Aligemeine Wohngebiete (\$ 4 BauNVO)

#### 2. Mass der baulichen Nutzung

(WA)	I+D	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Dachgeschoss
E; GR 150 m2 D; GR 160 m2		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einzelhaus Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhaus	
(ED)	0	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Offene Bauwelse

#### 3. Bauwelse, überbaubare Flächen



Vorschlag Gebäudestellung, Hauptfirstrichtung wahlweise



Vorschlag Garagenstellung

# 4. Verkehrsflächen



Strassenverkehrsflächen

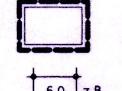
Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

# Offentilche Grunfläche und Ausgielchsfläche gemäss § la BauGB

Neu zu pflanzende Bäume

# 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

776/6+

E: GR 150 m2 D; GR 160 m2

Landwirtschaftliche Fläche

ED

776/7+

776/8+

6.0 z.B.

Verbindliche Massangabe in Metern

# 7. Hinwelse und Nachrichtliche übernahmen

Bestehende Grundstücksgrenzen 300/ Flurstücksnummern

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

z.B. (651.00) Bestehende Geländehöhe über NN.

769/18

767/3

767/2

Immissionsschutz

60 m Abstand zum Stallgebäude

**Immissions**schutz

60 m Abstand zum Stallgebäude

Landwirtschaftliche Fläche

# FESTSETZUNG DURCH TEXT

#### § lart der baulichen Nutzung

I.I Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Massgabe der Bebauungszeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

#### § 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. (Nebengebäude werden nicht angerechnet) 2.2 Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

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

2.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf beleiner 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 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m2 zulässig.

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

# 2.7 Für Grundstücksteilungen ist die Genehmigung der Gemeinde Pürgen erforderlich.

#### § 3 Bauweise

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

#### § 4 Gestaltung der Gebäude

4.1 Aus Hochwasserschutzgründen soll der Erdgeschossfussboden (OKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erschliessungsstrasse, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren

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. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

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 Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

4.6 An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaues muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zum Glebelmuss mindestens 1,5 m betragen.

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 Giebel muss 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. II Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

E: GR 150 m2 D; GR 160 m2

## § 5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

5.1Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.

Es sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:

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

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

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

5.2 Garagen sind mind. 5.0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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.

#### § 6 Einfriedungen

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

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

#### § 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,

Pflasterrasen, Rasengittersteine) odr 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 gesammelten 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 genehmlat:

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

b) Das Niederschlagswassers ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren, Rückstauklappe und Reinigungsschacht 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 Reinigungsschacht 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. Gartenbwässerung, Tollettenspülung, etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

7.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit ILaubbaum pro 300 m2 Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, helmischen 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 Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m

standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.

7.4 Die Ortsrandbegrünungen bzw. die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § ia sind mit

10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde. 10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.

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 Verbiss zu schützen.

#### § 8 Versorgungsanlagen

8.1 Strom- und Telefonieitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.

8.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken mit den Abmassen: L/B/H LO / 0.35 / L20 zu

#### Hinweise zur Landwirtschaft

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

## Restrisikohinweis

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bautelle wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, da\* 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 Bauherrn zu tragen ist.

# GEMEINDE PURGEN

Aufgestellt, am 06.11.2001 STOFFEN-OST, AM OSTERFELD

BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

# **VERFAHRENSVERMERKE:**

L Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 06.11.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.11.2001 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauCB)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs.J.BauGB am 15.1L2001 ortsüblich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Ausserung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.11.2001 mit Begründung in der Fassung vom 06.11.2001

wurde gemäss § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2002 bis einschliesslich 21.02.2002 öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 11.0L.2002 bis 28.02.2002 stattgefunden. (§ 4 Abs. I BauGB)

4. Der Gemeinderat Pürgen hat am 04.11.2003 den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.11.2003 und

dle Begründung in der Fassung vom 06.11.2001 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 1 4. NOV. 2003 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der \$\$ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom <u>0 4. NOV. 2003</u> mit der Bearündung in der Fassung vom 0 6. NOV. 2001 in Kraft. (\$ 10 Abs. 3 BauGB)

Planfassung vom: 04.11.2003

Architektur- und Ingenieurburo DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK

AM GEWERBERING 12, 86932 LENGENFELD

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

DIPL.ING.TU MAX LANG TEL. 08196 / 99897-50, FAX: -55