

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2 Mass der baulichen Nutzung

WR	I+D	Reines Wohngebiet	Erdgeschoss und Dachgeschoss
GRZ 0.25		Max. zulässige Grundflächenzahl	
GR 150 m ²		Max. zulässige überbaubare Grundfläche	
ED	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

3 Bauweise, überbaubare Flächen

- Hauptfirstrichtung zwingend, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkplätze / Strassenbegleitgrün
- Fussweg b = 2.0 m

4 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Öffentliche Grünflächen
- Neu zu pflanzende Bäume

5 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Trafostation LEW
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch

FESTSETZUNG DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Massgabe der Bebauungsplanzeichnung als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Mass der baulichen Nutzung

- 2.1 Als Höchstgrenze der baulichen Nutzung wird für das Baugebiet eine GRZ = 0.25 festgelegt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet)
Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird bei Einzelhausgrundstücken auf 150 m² und bei Doppelhausgrundstücken auf 80 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 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 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

§ 3 Bauweise

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

§ 4 Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Die Dachneigung wird auf 34 bis 44 Grad festgelegt.
- 4.2 Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten. Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaus muss mindestens 0.50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen.

- 4.3 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 und Giebel muss mindestens 1.50 m betragen.
In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.
- 4.4 Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1.20, zu errichten. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.
- 4.5 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.
- 4.6 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 Gasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- 4.7 Fensterflächen ab 1.40 m² (Rohbaumass) sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen. Fensterläden sind erwünscht.
- 4.8 Dachterrassen oder Einschnitte im Dach sind nicht zulässig.
- 4.9 Die Sockelhöhe (OKFFB im Eingangsbereich), gemessen von OK Fahrbrunnrand bzw. Gehweghinterkante der jeweiligen Erschliessungsstrasse, darf höchstens 0.35 m betragen.

§ 5 Garagen und Nebengebäude

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.
- 5.1 Garagen sind mind. 5.0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
 - 5.2 Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach zu errichten, ausgenommen Garagen unter abgeschleppten Wohngebäudedächern.
 - 5.3 Freistehende Garagen sind gemeinsam an die Grenze zu bauen, diese sind einheitlich zu gestalten. Zusammengebauete Garagen müssen mit gleicher Dachneigung und Traufhöhe ausgebildet werden.
 - 5.4 Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.
 - 5.5 Es sind 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

§ 6 Einfriedungen und Grünordnung

- 6.1 Sichtbare Zäune sind als Staketenzäune aus Holz oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1.0 m Höhe auszuführen.
- 6.2 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc., zu erfolgen. Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Aussenanlagen abzuschliessen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 40 cm vorzunehmen.
- 6.3 Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.
 - 10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme.
 - 10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.
 - 80 % Sträucher: Haselnuss, Bluthartriegel, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.
- 6.4 Bei 2-reihiger Bepflanzung des Grünstreifens ist ein Pflanzabstand von 1,0 * 1,0 m einzuhalten, bei Baumheister 2,0 * 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 * 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

§ 7 Versorgungsanlagen

- 7.1 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1.5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden.
Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.
- 7.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschrankchen mit den Abmassen: L/B/H 1.0 / 0.35 / 1.20 zu gestalten.

§ 8 Hinweise

8.1 Die Höhenlage der Gebäude ist vor Baubeginn von der Gemeinde abzunehmen.

Dabei ist einem ausreichenden Hochwasserschutz Rechnung zu tragen.

PRAAMBEL:

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 Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG



WR	I+D
GRZ 0.25	
GR 150 m ²	
ED	o

GEMEINDE PÜRGEN, STOFFEN WEST-SEIFERSTETTEN BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

Aufgestellt, am 26.07.1994
Geändert, am 7.02.1995
Geändert, am
Geändert, am

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat von Pürgen hat in der Sitzung vom ~~26.7.94~~ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ~~30.9.94~~ ortsüblich bekanntgemacht.
Pürgen, den 27. OKT. 1995
 (Niedermeier 1. Bürgermeister)
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs.1 BauGB am ~~24.10.94~~ ortsüblich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Ausserung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt.
Pürgen, den 27. OKT. 1995
 (Niedermeier 1. Bürgermeister)
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ~~29.9.94~~ wurde mit Begründung in der Fassung vom ~~29.9.94~~ gemäss § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ~~23.11.94~~ bis einschliesslich ~~23.12.94~~ und in der Fassung vom 07.02.1995, in der Zeit vom 03.04.95 bis 03.05.95, erneut öffentlich ausgelegt.
Pürgen, den 27. OKT. 1995
 (Niedermeier 1. Bürgermeister)
4. Der Gemeinderat von Pürgen hat am ~~14.2.95~~ den Bebauungsplan in der Fassung vom ~~2.2.95~~ gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Pürgen, den 27. OKT. 1995
 (Niedermeier 1. Bürgermeister)
5. Dem Landratsamt Landsberg am Lech wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom ~~2.2.95~~ mit Schreiben vom ~~16.4.95~~ gemäss § 11 Abs.1 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom ~~25.8.95~~ AZ 630-40 keine Verletzung der Rechtsvorschriften angezeigt.
Pürgen, den 27. OKT. 1995
 (Niedermeier 1. Bürgermeister)
6. Die Durchführung des Anhörungsverfahrens wurde am ~~23.10.95~~ ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zur Einsicht im Rathaus bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäss § 12 BauGB in Kraft. Auf die Vorschriften des § 44 und § 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.
Pürgen, den 27. OKT. 1995
 (Niedermeier 1. Bürgermeister)

ARCHITECT

DIPL.ING.FH ROBERT SCHENK, AM FUCHSLOCH 7
86932 STOFFEN, TEL/FAX: 08196 / 7722

