

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. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Bauordnungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als **SATZUNG**

FESTSETZUNG DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Massgabe der Bebauungsplanzeichnung 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 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 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 Der Erdgeschossmassboden (OKFFB) darf max. 35 cm über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes am Gebäude liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
- 4.2 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.
- 4.3 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 Glasteile, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- 4.4 Fensterflächen ab 1,40 m² (Rohbaumass) sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen. Fensterläden sind erwünscht.
- 4.5 Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.6 Die Dachneigung wird auf 27 bis 44 Grad festgelegt.
- 4.7 Die Dacheindeckung hat mit Dachpannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.
- 4.8 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.
- 4.9 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 1,50 m betragen.
- In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugeichen.
- 4.10 Dachterrassen oder Einschnitte im Dach sind nicht zulässig.
- 4.11 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

§ 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 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 und Grünordnung

- 6.1 Zäune sind als Staketenzäune aus Holz oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,0 m Höhe an den vorgegebenen Plätzen zu errichten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn zu erfolgen. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)
- Die Begründung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Aussenanlagen abzuschliessen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 40 cm vorzunehmen.
- 6.3 Die Ortsrandbegründungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu erfolgen.
 - 10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde.
 - 10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.
 - 80 % Sträucher: Haselnuss, Hartrieel, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.
- 6.4 Bei 2-reihiger Bepflanzung des Grünstreifens ist ein Pflanzabstand von 1,0 * 1,0 m einzuhalten, bei Baum- 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 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 Bäume fern zu halten.
- 7.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Strom- und Telefonmasten 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 Lärmbelastungen führen können.

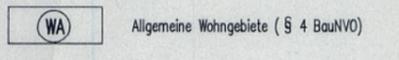
Hinweise zur Versiegelung der Landschaft und Beseitigung von Niederschlag

- 1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sollte - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so sind auf den Baugrundstücken ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen.
 - Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in einen Vorfluter wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erlaubt:
 - a) In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende 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 Unterhöhungen nicht auftreten.
 - c) Die Sickerschächte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV- Arbeitsblatt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerhorizont ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.
 - d) Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sickersversuch nachgewiesen werden.

- 3. Niederschlagswasser aus den Straßenflächen ist über eine Regenwasserkanalisation abzuleiten. Vor Einleitung in den Dorfanlegergraben muß es jedoch über ein Rückhaltebecken und über Kieseltrichter o.ä. geführt werden.
- 4. Aufgrund der Hanglage muß unter Umständen mit ungünstigen Untergrundverhältnissen bzw. Staunässe gerechnet werden. Es wird deshalb empfohlen, bei Bedarf die Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

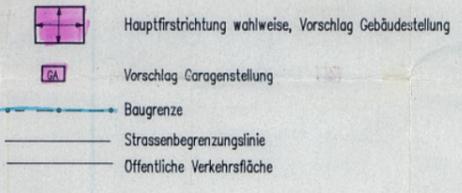
1 Art der baulichen Nutzung



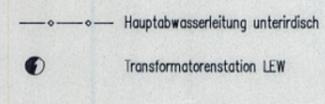
2 Mass der baulichen Nutzung

WA	I+D	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Dachgeschoss
E; GR 150 m ² D; GR 160 m ²		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einzelhaus Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhaus	
ED	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

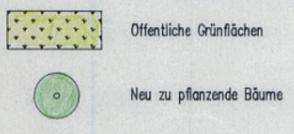
3 Bauweise, überbaubare Flächen



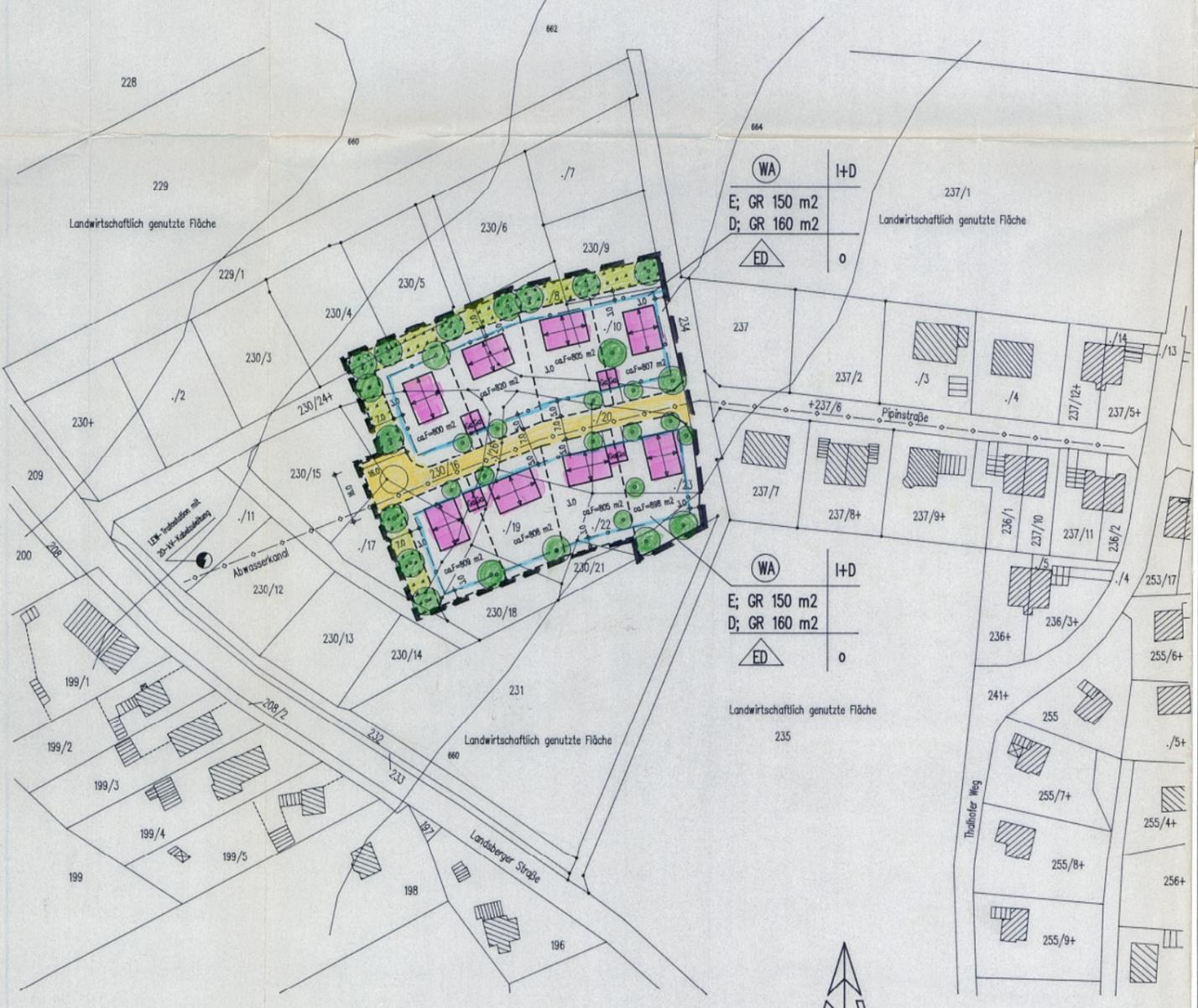
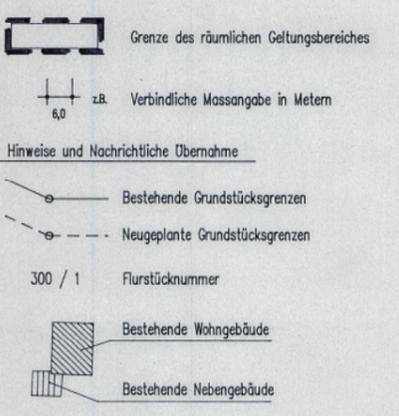
4 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, LEW-Anlagen



5 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft



6 Sonstige Planzeichen



GEMEINDE PÜRGEN UMMENDORF NORDWEST BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat von Pürgen hat in der Sitzung vom 04.11.97 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.11.97 ortsüblich bekanntgemacht.

Pürgen, den 19.03.99
Niedermeyer 1. Bürgermeister
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäß § 3 Abs.1 BauGB am 02.07.98 ortsüblich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Ausrückung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt.

Pürgen, den 19.03.99
Niedermeyer 1. Bürgermeister
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.04.98 wurde mit Begründung in der Fassung vom 07.04.98 gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 28.09.98 bis einschliesslich 28.10.98 öffentlich ausgestellt.

Pürgen, den 19.03.99
Niedermeyer 1. Bürgermeister
4. Der Gemeinderat von Pürgen hat am 01.12.98 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07.04.98 und die Begründung in der Fassung vom 07.04.98 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pürgen, den 19.03.99
Niedermeyer 1. Bürgermeister
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 19.03.99 ortsüblich durch Anschlag bekanntgemacht. Der Bebauungsplan seit diesem Tag zur Einsicht im Rathaus bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Vorschriften des § 44 und § 45 ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden.

Pürgen, den 19.03.99
Niedermeyer 1. Bürgermeister

ARCHITTEKT:

DIPL.-FH ROBERT SCHENK, AM FUCHSLOCH 7 86032 STOFFEN, TEL/FAX: 08108 / 7722

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