

PRAAMBEL:

Die Gemeinde PURGEN 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 Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung

(WA) Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2 Mass der baulichen Nutzung

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

3 Bauweise, überbaubare Flächen

- Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

1 Änderung wirksam 10.09.2013
 2.1 Der Punkt 4.4 wird ersatzlos gestrichen
 2.2 Der Punkt 4.7 wird ersatzlos gestrichen
 2.3 Der Punkt 4.9 erhält folgende Fassung
 2.4 Der Punkt 4.11 wird ersatzlos gestrichen

4 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Öffentliche Grünflächen
- Neu zu pflanzende Bäume

5 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude

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 Schrittpunkt 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 Baugbiet wird die offene Bauweise (a) festgesetzt, es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

§ 4 Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Der Erdgeschossmassstab (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 Gebäudesseite ausgebildet werden.
- 4.3 Aussenwände sind mit dauerhaften Bekleidungen in hellem Farbton zu versehen. Es sind nur Putz- und Holzfasaden zulässig. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben dürfen bei Aussenflächen nicht verwendet werden. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- 4.4 Fensterflächen ab 1,40 m² (Rohbaumaass) sind senkrecht zu teilen oder 2-fügelig auszuführen. Fensterläden sind erwünscht. *Erreicht durch A. Änderung v. 04.09.2014 aufgehoben*
- 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 Dachdeckung hat mit Dachplatten in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten. *Erreicht gestrichen*
- 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 die Länge der Aufbauten darf zwei Drittel der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen, in jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung u. Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.
- 4.11 Doppelhäuser müssen einseitig gestaltet werden. *Erreicht gestrichen*

§ 5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Es gilt die Stellplatzsetzung 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. Zusammengebauete Garagen müssen mit gleicher Dachneigung und an der Strassen Seite 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 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. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.) Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Aussenanlagen abzuschliessen. Bei Gehölzplantagen ist ein Oberbodenaufrag von mind. 40 cm vorzunehmen.
- 6.3 Die Ortandbegrünungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.
 - 10 X Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde.
 - 10 X Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.
 - 80 X Sträucher: Haselnuss, Hartnagel, wulstiger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.
- 6.4 Bei 2-reihiger Bepflanzung des Grünstreifens ist ein Pflanzenabstand von 1,0 * 1,0 m einzuhalten, bei Baumreihen 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 Stromverteilschränken 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 Niederschlagswasser

- 1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sollte- soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen- die Garagenfahrtränne, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 2. Die Behandlung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser muss nach den jeweils geltenden Technischen Regeln zum schlossenen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser und den anerkannten Regeln der Technik erfolgen.
- 3. Aufgrund evtl. auftretenden ungünstigen Untergrundverhältnissen bzw. Staundeckung wird empfohlen, bei Bedarf die Kellergrösse, Kellerflächhöhen und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

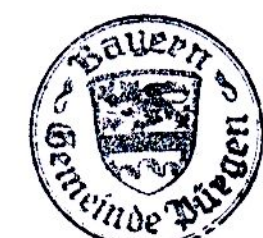


GEMEINDE PURGEN
LENGENFELD-SÜD-ZUGSPITZSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

Aufgestellt, am 6.0KT.1998
 geändert, am 2.März.1999

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 06.10.98 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.11.98 ortsblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs.1 BauGB am 11.03.98 ortsblich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Ausserung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.99 wurde mit Begründung in der Fassung vom 02.03.99 gemäss § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 26.04.99 bis einschliesslich 26.05.99 öffentlich ausgestellt.
- Der Gemeinderat von Pürgen hat am 06.06.00 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.99 und die Begründung in der Fassung vom 02.03.99 gemäss § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die ortsbliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.07.00 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 02.03.99 mit der Begründung in der Fassung vom 02.03.99 in Kraft (§ 10 Abs.3 BauGB)



Pürgen, den 11.07.00
 (Niedermeyer 1. Bürgermeister)

ARCHITEKT:

DIPL.-ING.FH ROBERT SCHENK, AM FUCHSLOCH 7
 86932 STOFFEN, TEL/FAX: 09196 / 7722