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
GRZ 0.25		Max. zulässige Grundflächenzahl	
GR 150 m2		Max. zulässige überbaubare Grundfläche	
ED	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

3 Bauweise, überbaubare Flächen

Hauptfirstrichtung zwingend, Vorschlag Gebäudestellung

Firstrichtung wahlweise, jedoch parallel zur längeren Gebäudeseite

GA — Vorschlag Garagenstellung

Baugrenze

Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Parkplätze / Strassenbegleitgrün

F — Fussweg b = 2.0 m

P — öffentliche Parkfläche

4 Flächen für den Gemeinbedarf

Flächen für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Gebäude für kirchliche Zwecke (Friedhof)

5 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

Offentliche Grünflächen

Neu zu pflanzende Bäume

6 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

6,0 z.B. — Verbindliche Massangabe in Metern

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

Bestehende Grundstücksgrenzen

300 / 1 — Flurstücknummer

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Trafostation LEW

Hauptversorgungsleitung unterirdisch

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 Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, 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 Unterhöhlungen 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 Sickerversuch nachgewiesen werden.

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 und Fläche für den Gemeinbedarf (Friedhof) 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 je Einzelhaus auf 150 m2 und je Doppelhaushälfte 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.

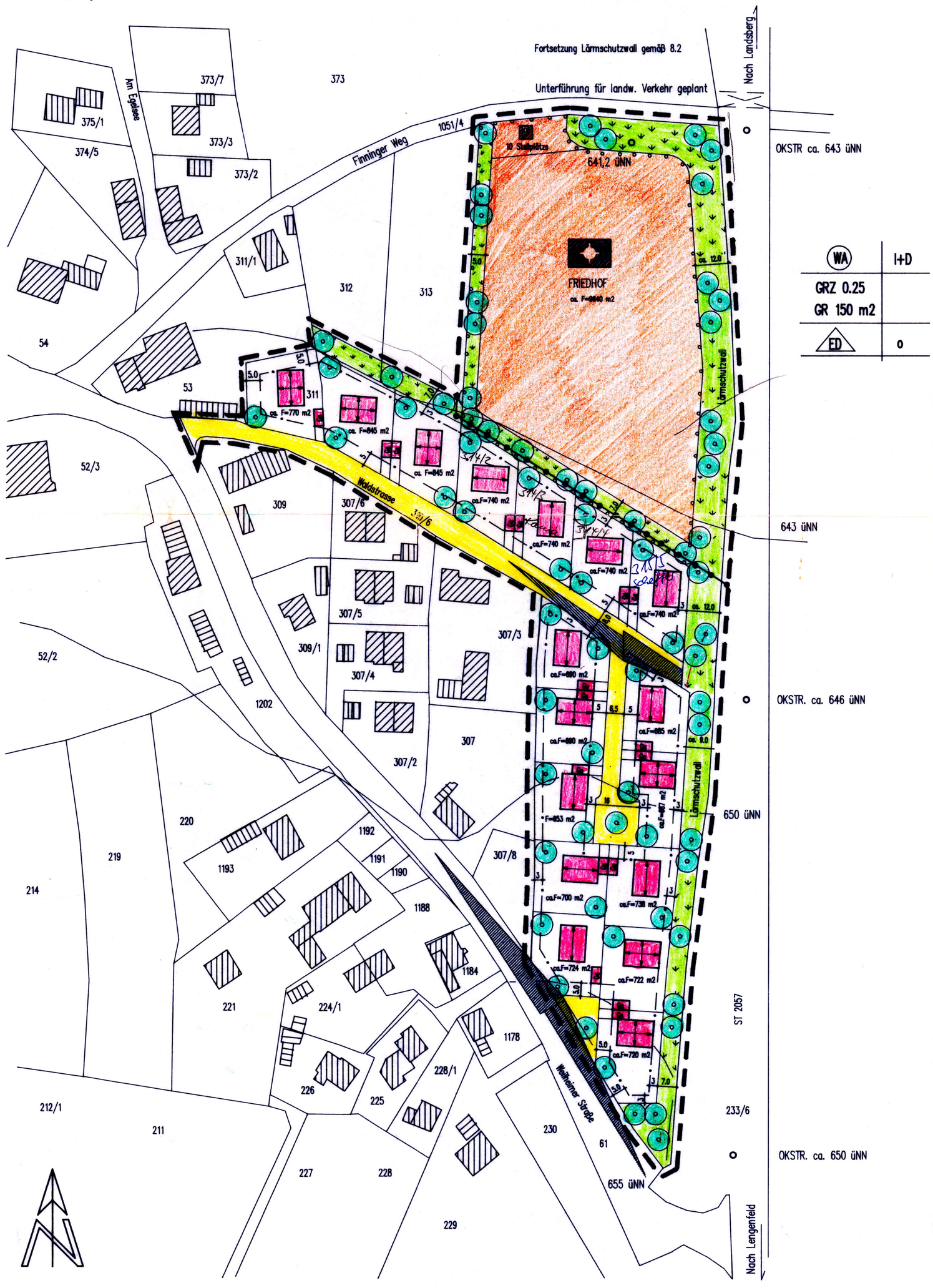
2.4 Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, darf bei einer Dachneigung bis 27 Grad, 1,25 m u. bei einer Dachneigung bis 44 Grad, 0,80 m, nicht überschreiten. (1 Änderung)

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



WA	I+D
GRZ 0.25	
GR 150 m2	
ED	o

Der Bebauungsplan basiert auf einer digitalisierten Flurkartengrundlage M 1:1000

Fortsetzung Lärmschutzwall in südlicher Richtung vorhanden

§ 4 Gestaltung der Gebäude

4.1 Der Erdgeschoßfußboden (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 Glasbausteine, 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 Die Dachneigung wird auf 27 bis 44 Grad festgelegt. (1. Änderung)

4.6 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 Anbaues muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen.

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 und Giebel muss mindestens 1,50 m betragen.
In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.

4.8 Dachterrassen oder Einschnitte im Dach sind nicht zulässig.

4.9 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

§ 5 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 Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. (1. Änderung)

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.

Hinweise für Garagen: Freistehende Garagen sollen, wenn möglich, gemeinsam an die Grenze gebaut werden, diese sollen einheitlich gestaltet werden. Zusammengebaute Garagen sollen mit gleicher Dachneigung u. an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet sein.

- 6.Einfriedung 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, 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. 40 cm vorzunehemen.

6.3 Die Ortsrandbegrünungen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.
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.

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 Stromverteilerschränken mit den Abmassen: L/B/H 1.0 / 0.35 / 1.20 zu gestatten.

§ 8 Immissionsschutz

8.1 Zum Schutz des Wohngebietes und des Friedhofes vor Verkehrslärm von der Staatsstraße St 2057 ist ein Lärmschutzhindernis in Form eines Lärmschutzwalles zu errichten.
Die Höhe des Lärmschutzwalles muß im Bereich des Friedhofes bis zur Waldstraße mindestens 4,0 m über Fahrbahnoberkante der Staatsstraße betragen.
Die Höhe des Lärmschutzwalles muß im Bereich zwischen Waldstraße und Weilheimer Straße mindestens 7,4 m über Fahrbahnoberkante der Staatsstraße betragen.

8.2 Der Lärmschutzwall ist nördlich des Friedhofes um mindestens 40 m in Westrichtung abzuwinkeln

8.3 Das resultierende Schalldämm-Maß R'w,res muß mindestens 35 dB betragen.
Diese Forderung gilt insbesondere für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume, insbesondere Kinderzimmer oder Schlafräume angrenzen.

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 Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG

GEMEINDE PÜRGEN
PÜRGEN OST-WALDSTRASSE
BEBAUUNGSPLAN M 1. 1000

Aufgestellt, am 5.09.95
Geändert, am 27.11.95
Geändert, am 2. JULI 1996
Geändert, am .....

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat von Pürgen hat in der Sitzung vom 5.09.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.10.95 ortsüblich bekanntgemacht.

Pürgen, den 21. MRZ. 1997
(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs.1 BauGB am 21.12.95 ortsüblich durch Bekanntmachung Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt.

Pürgen, den 21. MRZ. 1997
(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

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 in der Zeit vom 05.02.96 bis einschliesslich 05.03.96 und in der Fassung vom 02.07.1996, in der Zeit vom 22.07.96 bis 22.08.96, erneut öffentlich ausgelegt.

Pürgen, den 21. MRZ. 1997
(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat von Pürgen hat am 05.11.96 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.96 gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Pürgen, den 21. MRZ. 1997
(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

5. Dem Landratsamt Landsberg am Lech wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 02.07.96 mit Schreiben vom 17.12.96 gemäss § 11 Abs.1 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.03.97 AZ 610-40 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.

Pürgen, den 21. MRZ. 1997
(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 27.3.97 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 21. MRZ. 1997
(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

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