

Gemeinde Pürgen

1. Änderung

Bebauungsplan „Stoffen-West-Pitzlinger Straße“



**Gemeinde Pürgen,
vertreten durch den 1. BGM. Fließ
Weilheimer Str. 2
86932 Pürgen
Tel: 08196-930114**

2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 03.03.2015

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. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), diesen Bebauungsplan als SATZUNG. Der Bebauungsplan ersetzt mit diesen Festsetzungen durch Text den ursprünglichen Bebauungsplan in der Fassung vom 22.04.2008

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

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 (§ 16 BauNVO)

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. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.3. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage muss mindestens 2,5 m und darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe darf höchstens 10,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss betragen.

2.4. 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 je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO müssen eingehalten werden.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1. Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

4.1. Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.2. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 3 BauGB)

5.1. Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 600 m² und bei Doppelhäusern auf 300 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

6. Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken (§9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

6.1 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

6.2. Garagen müssen mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.3. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.

6.4. Garagen müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen mit Satteldächer müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.

6.5. Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

7. Bauliche Gestaltung

7.1. Aus Hochwasserschutzgründen muss der Erdgeschoßfussboden (OKFFB-EG) und die Oberkante Kellerlichtschächte 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 zugelassen werden.

7.2. Es sind nur Putz- und Holzfassaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

7.3. Als Dachform für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer zugelassen. Flachdächer sind nicht zugelassen.

7.4. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

7.5. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von Erdgeschossfussboden (OKFFB-EG), sichtbar sind.

7.6. Doppelhäuser müssen mit einheitlichen Wandhöhen an Traufe und First, Dachneigungen, Dachdeckungen, Fassaden- und Fenstergestaltungen errichtet werden.

8. Einfriedungen

8.1. Zäune sind als Staketenzäune oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1.0 m Höhe auszuführen.

8.2. Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegbelag bis Oberkante Sockel, zulässig.

9. Versorgungsanlagen

9.1. 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.

9.2 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.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

10.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2. 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 gesammeltem 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 genehmigt:

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.

Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 60 cm aufweisen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3 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 Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

10.4 Die öffentlichen Grünflächen 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.

10.5 Bei 2-reihiger Bepflanzung 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.

10.6 Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend Nr. 4.2.1 des Umweltberichtes hergestellt.

10.7. An den Grundstücksgrenzen sind Auffüllungen bzw. Abgrabungen, über bzw. unter die natürlichen und im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen neu festgelegten Geländeoberflächen, unzulässig. Die Höhen der angrenzenden Geländeoberflächen sind in den Bauplanungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

11. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft:

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

Restrisikohinweis:

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

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Untergrundbeschaffenheit des Baugebietes erlauben 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 Bauherren zu tragen ist.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 14.10.2014 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 31.10.2014 bis 01.12.2014 stattgefunden (§4 Abs. 2 BauGB).
3. Die öffentliche Auslegung erfolgte von 10.11.2014 bis 10.12.2014. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 31.10.2014 hingewiesen (§3 Abs. 2 BauGB).
4. Erneuter Beschluss des Gemeinderats Pürgen am 02.12.2014 um weitere Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern.
5. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 26.01.2015 bis 02.03.2015 stattgefunden (§4 Abs. 1 BauGB).
6. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 19.02.2015. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 30.01.2015 hingewiesen (§3 Abs. 1 BauGB).
7. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 03.03.2015 gefasst.
8. Die Beteiligung der Behörden (§4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 12.03.2015 bis 17.04.2015 und die öffentliche Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 23.03.2015 bis 23.04.2015. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 13.03.2015 hingewiesen.
9. Der Gemeinderat Pürgen hat am 28.04.2015 den Bebauungsplan und die Begründung, beides in der Fassung vom 03.03.2015 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
10. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 30.04.2015. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 03.03.2015 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



Pürgen, den 30.04.2015


.....
Fließ, Erster Bürgermeister

aufgestellt am: 14.10.2014
geändert am: 02.12.2014
geändert am: 03.03.2015

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang
Am Gewerbering 12
86932 Pürgen-Lengenfeld


.....
(Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner)