

GEMEINDE PÜRGEN
PÜRGEN- OST, EGELSEE I
BEBAUUNGSPLAN M 1 : 1000

Aufgestellt, am 04.11.2003

geändert am 02.03.2004

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 04.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **19. Dez. 2003** ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB)

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs.1 BauGB am **08. Jan. 2004**

ortsüblich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **04. NOV. 2003** mit Begründung in der Fassung vom **04. NOV. 2003**
gemäss § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom **26. JAN. 2004** bis einschliesslich **26. FEB. 2004** öffentlich ausgelegt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom **20. JAN. 2004**
bis **27. FEB. 2004** stattgefunden. (§ 4 Abs.1 BauGB)

4. Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2004 mit Begründung
in der Fassung vom 02.03.2004, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der
Zeit vom **12. MRZ. 2004** bis **05. APR. 2004**. (§ 3 Abs. 3 BauGB).

5. Der Gemeinderat Pürgen hat am **13. APR. 2004** den Bebauungsplan in der Fassung vom **02. MRZ. 2004** und
die Begründung in der Fassung vom **02. MRZ. 2004** gemäss § 10 Abs.1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ~~02. MRZ. 2004~~ **21. MAI 2004**
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. MRZ. 2004** mit der Begründung
in der Fassung vom **02. MRZ. 2004** in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den **21. MAI 2004**

(FLUB 1) Bürgermeister

Planfassung vom 02.03.2004

Architektur- und Ingenieurbüro:

PIB INC. FÜR ROBERT SCHENK

ROBERT SCHENK

BÜRO

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Mass der baulichen Nutzung

Planzeichen	Etage	Bezeichnung	Bauweise
	E+DG E+1	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Dachgeschoss Erdgeschoss und Obergeschoss
E; GR 150 m ²		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einzelhaus	
D; GR 160 m ²		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhaus	
	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

3. Bauweise, überbaubare Flächen



Hauptfistrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung



Vorschlag Garagenstellung



Baugrenze



Strassenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

4. Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen



Elektrizität (Transformatorstation)

5. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft



Öffentliche Grünflächen



Neu zu pflanzende Bäume

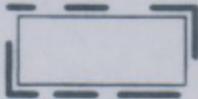
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

(Ausgleichsfläche gemäss § 1a BauGB)

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3,00

z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme



Bestehende Grundstücksgrenzen

300 / 1

Flurstücknummer



Bestehende Wohngebäude
bzw. Nebengebäude

(637.60)

Bestehende Geländehöhen

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 Baunutzungsverordnung BauNVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG

FESTSETZUNG DURCH TEXT

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. 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.

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 590 m² und bei Doppelhäusern auf 295 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

5.2. Für Grundstücksteilungen ist die Genehmigung der Gemeinde Pürgen erforderlich.

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

6.3. Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach, Dachneigung 22 - 44 Grad, zu errichten.

6.4. Garagen an einer gemeinsamen Grenze müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen 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 soll der Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG) 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 zugelassen:

7.3.1. Symmetrische Satteldächer, bei dem Haustyp E+DG mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 44 Grad und bei dem Haustyp E+1 mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad.

7.3.2. Versetzte Pultdächer, bei dem Haustyp E+DG mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 32 Grad und bei dem Haustyp E+1 mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zugelassen. Der First von versetzten Pultdächern darf um bis zu 2,0 m ausserhalb der Gebäudemitte versetzt angeordnet werden. Die Höhe der beiden Firste darf um bis zu 1,5 m versetzt angeordnet werden. Die Kniestockhöhe und die Dachneigung der beiden Dachflächen muss einheitlich ausgebildet werden.

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

7.5. Bei dem Gebäudetyp E + DG muss das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein. 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.

7.6. Bei dem Gebäudetyp E + 1 darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Aussenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bei einer Dachneigung von 22 bis 27 Grad, 0,25 m nicht überschritten werden.

7.7. Bei beiden Haustypen mit symmetrischen Satteldächern dürfen an die Hauptgebäude Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaues muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zum Giebel und zu untergeordneten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen. Die Breite des Seitenflügels darf 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind keine Wiederkehren zulässig.

7.8. Bei dem Haustyp E+DG mit symmetrischen Satteldächern sind Dachaufbauten zugelassen. Bei dem Haustyp E+1 und bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen. Die Breite 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 anzugleichen.

7.9. Die Dacheindeckung hat mit Dachpfannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.

7.10. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

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

7.13. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet 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 m zu gestatten.

10. Immissionsschutz

10.1. Zum Schutz des Wohngebietes vor Verkehrslärm von der Staatsstrasse St 2057 ist ein Lärmschutzhinderniss in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzhindernisses muss mindestens 5,0 m über Fahrbahnoberkante der Staatsstrasse betragen.

10.2. Das resultierende Schalldämm-Mass $R'_{w, res}$ muss mindesten 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume, insbesondere Kinderzimmer oder Schlafräume, angrenzen.

11. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

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

11.2. 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.

11.3 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.

11.4 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.

11.5 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.

12. 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.

Hinweise zur Geländegestaltung

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.

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 Hanglage 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.