

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 Bauutzungsverordnung BauVO, diesen Bebauungsplan als SATZUNG

FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Lengelfeld-Nord-I-Am Wehrbach" in der Fassung vom 01.12.1998.

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

2.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet (GE) gemäß den § 8 der Bauutzungsverordnung (BayVO) festgesetzt.

2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden, max. 2 Wohnungen für Aufsichtsbereitschaften, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundflächen und Bauweise untergeordnet sind.

2.3 Nicht zugelassen sind:

- 2.3.1 Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 3 BauVO.
2.3.2 Schrottwerkstätten und schrottlagernde Betriebe.
2.3.3 Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II A oder III A der Feuerwehrlastvorschrift 500-FwV 500 * Einheiten in ABC-Einsatz, Einteilung in Gefahrengruppen in Strahlenschutz (Bekanntmachung des Bayer. StMI vom 03.03.2005 Az.: 1 D 2-2212-13-1) fallen.

3. Mass der baulichen Nutzung (§ 16 BauVO)

3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Grundflächenzahl von 0,4 für Gebäude und 0,7 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 findet darüber hinaus keine Anwendung.

3.2 Es sind höchstens 2 Vollgeschosse erlaubt.

3.3 Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, darf höchstens 7,00 m, die Firsthöhe darf höchstens 12,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss, betragen.

3.4 Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.

3.5 Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1500 m2 festgelegt.

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

4. Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauVO)

4.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauVO).

5. Gestaltung (Art. 88 BayBO)

5.1 Die Dachneigung von Gebäuden bis zu einer Gesamtlänge von 15,0 m wird auf 20 bis 28 Grad festgelegt. Breitere Gebäude können Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ab 7 Grad Dachneigung erhalten.

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

5.3 Bei Wandteilen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muß eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtlänge der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten.

5.4 Offene Lagerhallen müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistungen zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Material, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den dörflichen Charakter nicht stören.

6.2 Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Traufhöhe des Gebäudes an straßenseitigen Fassaden zulässig. Werbeanlagen ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade können zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 8 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 2,0 m² sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßengrenze eingehalten und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.

6.3 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Eblenen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen. Die Schriftgröße darf max. 1/5 der Wandhöhe betragen. Große und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

7.1 Aus Hochwassererschließungsgründen soll die Erdgeschossfußbodenoberkante (DKFFB-EG) mindestens 0,50 m und darf maximal 0,75 m über der jeweiligen Erschließungstrasse am Fahrbahnrand liegen.

8. Garagen und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es gilt die Stellplatzsetzung der Gemeinde Pürgen.

8.1 Alle erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.

8.2 Garagen sind mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

8.3 Nach der Stellplatzsetzung der Gemeinde Pürgen sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:

- a) 1 Stellplatz pro 30-40 m² Nettoumfahrung bei Büro- und Verwaltungsräumen.
b) 1 Stellplatz pro 60-70 m² Nettoumfahrung oder je 3 Beschäftigte bei Handwerks- und Industriebetrieben.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

9.1 Alle Grundstückszufahrten sind als Sammel- und Ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8,0 m zugelassen.

9.2 Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen zu versehen.

10. Versorgungsanlagen und Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

10.1 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Abstand von 1,5 m nicht überbaut werden. In diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten befristet werden. Wegen der von den Kabeln ausgehenden Beschädigungsfahrer ist der Kabelbereich von einem Besitz mit Bäumen auszuräumen.

11. Einfriedigungen und Freiflächengestaltung

11.1 Sichtbare Zäune sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Der Verzicht auf eine Einfriedigung oder Einfriedigungen aus lebenden Hecken wird begrüßt.

11.2 Freiflächengestaltungsplan - Befriedigungsplan

Jedem Baugebiet ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Befriedigungsplan im Mindestmaßstab 1:200 beizufügen.

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

- a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Baugebiete sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.
b) (Feuerwehr-) Zufahrten sind bei Bedarf einzutragen.
c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart, darzustellen.
d) Einfriedigungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich in Plan darzustellen.

12. Immissionschutz

Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches gilt:

12.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente (EK) nach DIN 45693: 2008-12 weder tags (6:00 h - 22:00) noch nachts (22:00 h - 6:00 h) überschreiten.

Emissionskontingent tags : 80 dB (A)/m²

Emissionskontingent nachts : 45 dB (A)/m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2008-12, Abschnitt 6.

12.2 Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. BauVO und dergl. sind so auszuführen, dass bei von außen einfallendem Schall ein Mittelungspegel von 35 / 30 dB (A) tags / nachts, sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45 / 40 dB (A) nicht überschritten wird (VDI 2719).

12.3 Das festgesetzte Emissionskontingent bedeutet, dass nachts in Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudeinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

12.4 Büro- und Sozialräume und dergl. sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB (A) nicht überschritten wird. (VDI 2719).

12.5 Die Einhaltung der angegebenen Emissionskontingente sind im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionschutzbehörde beim Landratsamt möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

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

13.1 Um der Verfestigung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigen Verbundpflaster ausgeführt werden.

13.2 Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern. Gebäude § 2 der Niederschlagswasserfreisetzungsvorschrift (NWFreiV) ist das Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser aus gewerblichen und industriell genutzten Grundstücken nicht erlaubnisfrei.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers ist deshalb eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Landenberg am Lech zu beantragen. Die Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Beachtung der Grundsätze und Bewertung nach Merkblatt ATV-DWK-M 153 und Anbeiheft DM-A 138 zu planen.

Für Dachflächen sollen nach Möglichkeit nichtmetallische Materialien verwendet werden. Bei Verwendung von metallischen Werkstoffen, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein.

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

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen. 13.3 Die Befriedigung der privaten Grundstücke mit 1 Laubbäum 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 Befriedigung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Ausweisungszusammenfassung abzusichern. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

13.4 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, Heirahche.
80 % Sträucher: Haselnuss, Hartriegel, walliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.

13.5 Bei 2-reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von 1,0 m + 1,0 m einzuhalten, bei Baumreihen 2,0 m + 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 m + 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

13.6 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind je angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

14. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Baugebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbeeinträchtigungen führen können. Die üblichen Emissionen sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn sie nach Feiertag sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten und die Wetterlage während der Einzelzeit sie erzwingt.

Hinweise zur Geländegestaltung

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

Hinweise zu Bodendenkmalen

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

Hinweise zur Rückstauabgabe der Kanalisation

Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich. Die Gemeinde schließt hierüber jegliche Haftung aus.

Restrisikohinweis

Das Baugebiet liegt im Entwicklungsbereich des Wehrbaches, es wird deshalb empfohlen, Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.

Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeintliche Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Art des Gewässers und der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein mögliches Restrisiko besteht, das nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

1. Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete (§ 3 BauVO)

2. Mass der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: GE, II. Rows show GRZ 0,4, GRZ 0,7, and symbols for building types.

Gewerbegebiet

Table with 2 columns: max. 2 Vollgeschosse, Max. zulässige Grundflächenzahl, Max. zulässige Grundfläche, Max. zulässige Grundfläche, Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, offene Bauweise.

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- Baugrenze
Straßenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Neu zu pflanzende Bäume
Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche)

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
Linienkontingenzierungsgrenze (12. Immissionschutz)

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenzen
Flurstücknummern
Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
Bestehende Geländehöhen ü. NN

Sichtfeld

Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Befriedigungen die Fahrhakenoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Ebensovien dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

Bereich für Teilüberbauung des Bebauungsplanes

"Gewerbegebiet Lengelfeld-Nord-I-Am Wehrbach" Rückbau der gemeindlichen Ursprunggrünordnung Einplanung der Erschließungstrasse

Der Bebauungsplan basiert auf einer digitalen Flurkartengrundlage

GEMEINDE PÜRGEN GEWERBEGEBIET Lengelfeld-Nord II- Am Wehrbach BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 07.03.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
2. Die frühe Bürgerbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit von 10.07.2007 bis 10.08.2007 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB).
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 10.07.2007. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 06.07.2007 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11.09.2007 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte in der Zeit vom 28.09.2007 bis 29.10.2007 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 24.09.2007 bis 24.10.2007.
6. Ein erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 05.11.2007 gefasst.
7. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) erfolgte in der Zeit vom 09.11.2007 bis 30.11.2007 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 10.11.2007 bis 03.12.2007 (Werkzeitleist nach § 4 Abs. 2 BauGB).
8. Der Gemeinderat Pürgen hat am 15.01.2008 den Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 05.11.2007 gemäß § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erfolgte am 25.01.2008.

Der Bebauungsplan ist mit der Begründung in der Fassung vom 05.11.2007 gemäß § 16 Abs. 1 BauGB beschlossen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 05.11.2007 in Kraft (§ 19 Abs. 3 BauGB).

Signature block with date 25. Jan. 2008 and official seal.

Architektur- und Ingenieurbüro: DIPL. ING. FH ROBERT SCHENK, DIPL. ING. TU MAX LANG, Am Gewerbenring 12, 86932 Pürgen-Lengelfeld, Tel.: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55

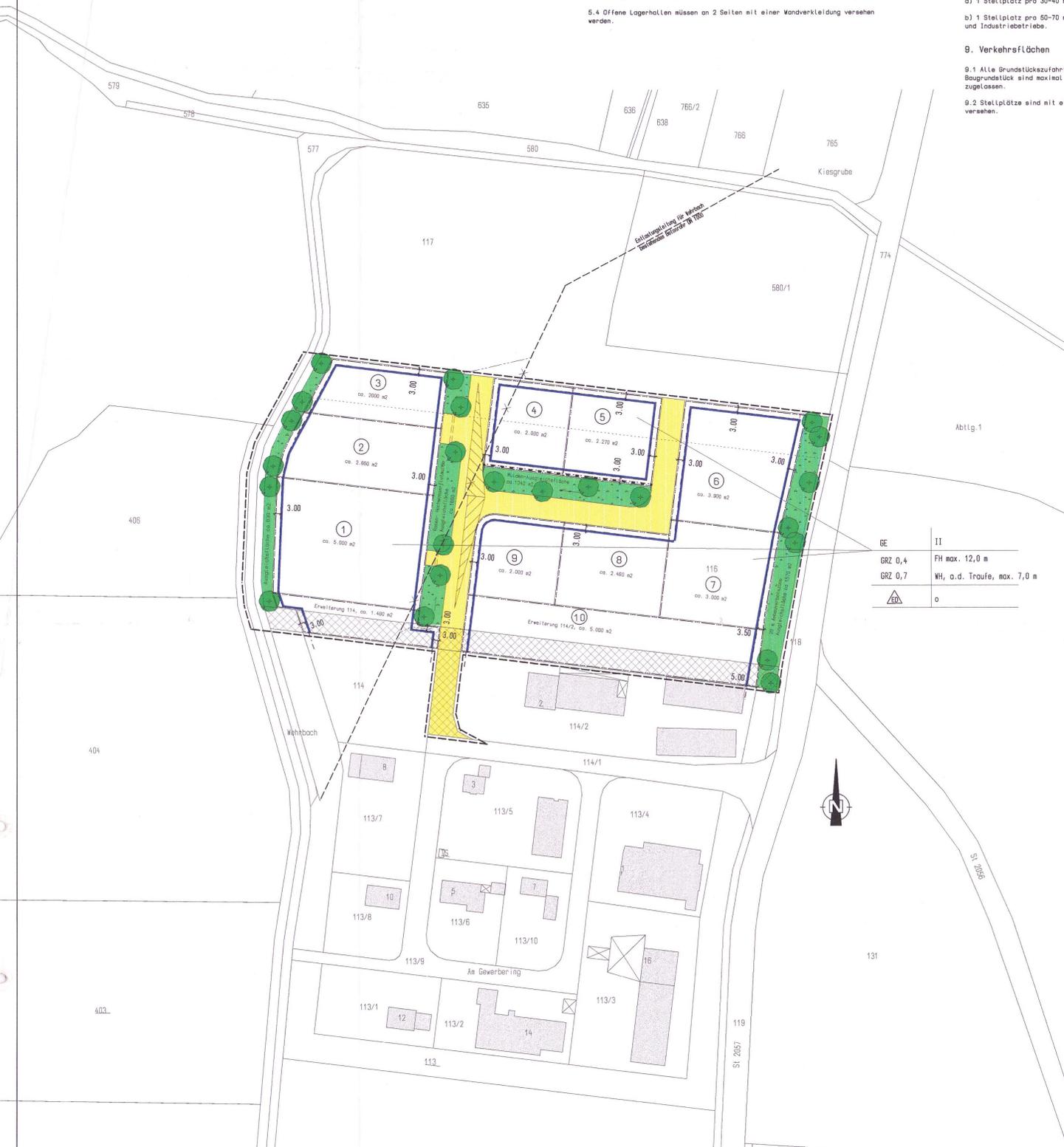


Table with 2 columns: GE, II. Rows show GRZ 0,4, GRZ 0,7, and symbols for building types.

