

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. 9 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. Masse der baulichen Nutzung

Table with 2 columns: Symbol and Description. Includes WA (E: GR 150 m2, D: GR 160 m2) and ED (Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig).

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- Vorschlag Gebäudestellung, Hauptfluchtlinie wahlweise
Vorschlag Garagenstellung
Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie

5. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

Öffentliche Grünfläche und Ausgleichsfläche gemäss § 1a BauGB
Neu zu pflanzende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Verbindliche Massangabe in Metern

7. Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Grundstücksgrenzen
Flurkartennummern
Bestehende Wohngebäude
Bestehende Nebengebäude
z.B. (651,00) Bestehende Geländeoberfläche über NN.

FESTSETZUNG DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Massgabe der Bebauungszeichnung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Masse 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.
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 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 320 m2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.
2.7 Für Grundstückstellungen ist die Genehmigung der Gemeinde Pürgen erforderlich.

§ 3 Bauweise

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise (a) festgesetzt, es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

§ 4 Gestaltung der Gebäude

- 4.1 Aus Hochwasserschutzgründen soll der Erdgeschossesboden (OKFB-EG) mindestens 0,35 m und darf max. 0,50 m über der jeweiligen Erschliessungsstrasse, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen.
4.2 Aussenwände sind mit dauerhaften Bekleidungen in hellem Farbton zu versehen.
4.3 Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
4.4 Die Dachneigung wird auf 27 bis 44 Grad festgelegt.
4.5 Die Dachendeckung hat mit Dachfarnen in ziegelfarbenem Farbton zu erfolgen.
4.6 An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Fluchtlinie angebaut werden.
4.7 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerggiebel) sind zulässig und erwünscht.
4.8 Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
4.9 Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von (OKFB-EG), sichtbar sind.
4.10 Dachterrassen oder Einschnitte im Dach sind nicht zulässig.
4.11 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

§ 5 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.
5.2 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
5.3 Garagen sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten.
5.4 Freistehende Garagen sind gemeinsam an die Grenze zu bauen.
5.5 Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

§ 6 Einfriedungen

Ein- und Einfriedungen sind mit max. 1,0 m Höhe auszuführen.

6.2 Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahnkante bis Oberkante Sockel, zulässig.

§ 7 Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 7.1 Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigen Verbundpflaster ausgeführt werden.
7.2 Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
7.3 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.
b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren, Rückstauklappe und Reinigungsschacht in den strassenbegleitenden Vorfluter einzuleiten.
7.4 Die Ortstrandbegrünungen bzw. die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen. Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzuliefern.

7.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit Laubbäumen pro 300 m2 Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc., zu erfolgen.

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Aussenanlagen abzuschliessen.

Bei Gehölzplantagen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

7.4 Die Ortstrandbegrünungen bzw. die Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a 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, Hartleiged, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.

7.5 Bei 2-reihiger Bepflanzung des Grünstreifens ist ein Pflanzenabstand von 1,0 m x 1,0 m einzuhalten, bei Baumreihen 2,0 m x 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 m x 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbleib zu schützen.

§ 8 Versorgungsanlagen

8.1 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabelausführung, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden.
8.2 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.

Hinweise zur Landwirtschaft

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

Restrisikohinweis

Aufgrund der Hanglage, der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Stauwasser wird empfohlen, Keller, Kellergeschosse, Kellertischschächte und sonstige tiefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.
Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, dass bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeintliche Beeinträchtigungen durch Hangwasser, Hochwasser und Grundwasser drohen.



Der Bebauungsplan basiert auf einer digitalisierten Flurkartengrundlage im M 1:1000 vom 10.10.2000

Official document header for 'GEMEINDE PURGEN STOFFEN-OST, AM OSTERFELD BEBAUUNGSPLAN M 1:1000'. Includes date (06.12.2001), version (04.12.2003), and a detailed list of resolutions and dates from the municipal council.

Architectural and engineering firm information: 'Architektur- und Ingenieurbüro DIPL.-ING. FH ROBERT SCHENK DIPL.-ING. TU MAX LANG'. Address: AM GWERBERING 12, 86932 LENGENFELD. Contact: TEL. 08196 / 99897-50, FAX: -55.