

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 m ²		Max. zulässige überbaubare Grundfläche	
ED	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

3 Bauweise, überbaubare Flächen

- Hauptfirstrichtung zwingend, Vorschlag Gebäudestellung
- Hauptfirstrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

4 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Private Grünflächen
- Neu zu pflanzende Bäume

5 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
- Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- neugeplante Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch

Hinweise zur Landwirtschaft

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

Hinweise zur Versiegelung der Landschaft und Beseitigung von Niederschlagswasser

- Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sollte – soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen – die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
 - 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:
- In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wasserführende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.
 - Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerschächte oder einen Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schäden durch Ausspülungen oder Unterhöhungen nicht auftreten.
 - 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.
 - Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.

FESTSETZUNG DURCH TEXT

§ 1 Dieser Bebauungsplan ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches die Bebauungspläne "Ummendorf Nr. 1" und "Ummendorf-Ost"

§ 2 Art der baulichen Nutzung

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

§ 3 Mass der baulichen Nutzung

- 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.
- Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- Es sind maximal 2 Vollgeschosse erlaubt, wobei das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss.
- 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 und bei einer Dachneigung bis 38 Grad, 0,80 m, nicht überschreiten.
- 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.
- Die Mindestgrösse der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 600 m² und bei Doppelhäusern auf 350 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

§ 4 Bauweise

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

§ 5 Gestaltung der Gebäude

- Der Erdschoßfußboden (OKFFB) darf max. 35 cm über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes am Gebäude liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
- 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.
- 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.

- 5.4 Fensterflächen ab 1,40 m² (Rohbaumass) sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen. Fensterläden sind erwünscht.
- 5.5 Die Dachneigung wird auf 27 bis 38 Grad festgelegt.
- 5.6 Die Dacheindeckung hat mit Dachfarnen 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 Anbaus muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen.
- 5.7 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 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.
- 5.8 Dachterrassen oder Einschnitte im Dach sind nicht zulässig.
- 5.9 Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

- 6.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen.
- Es sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:
- 2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser mit 1 Wohnung
 - 1 Stellplatz pro Wohneinheit bis 45 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
 - 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.

6.3 Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach, Dachneigung 27 – 38 Grad, zu errichten.

6.4 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.

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

§ 7 Einfriedungen und Grünordnung

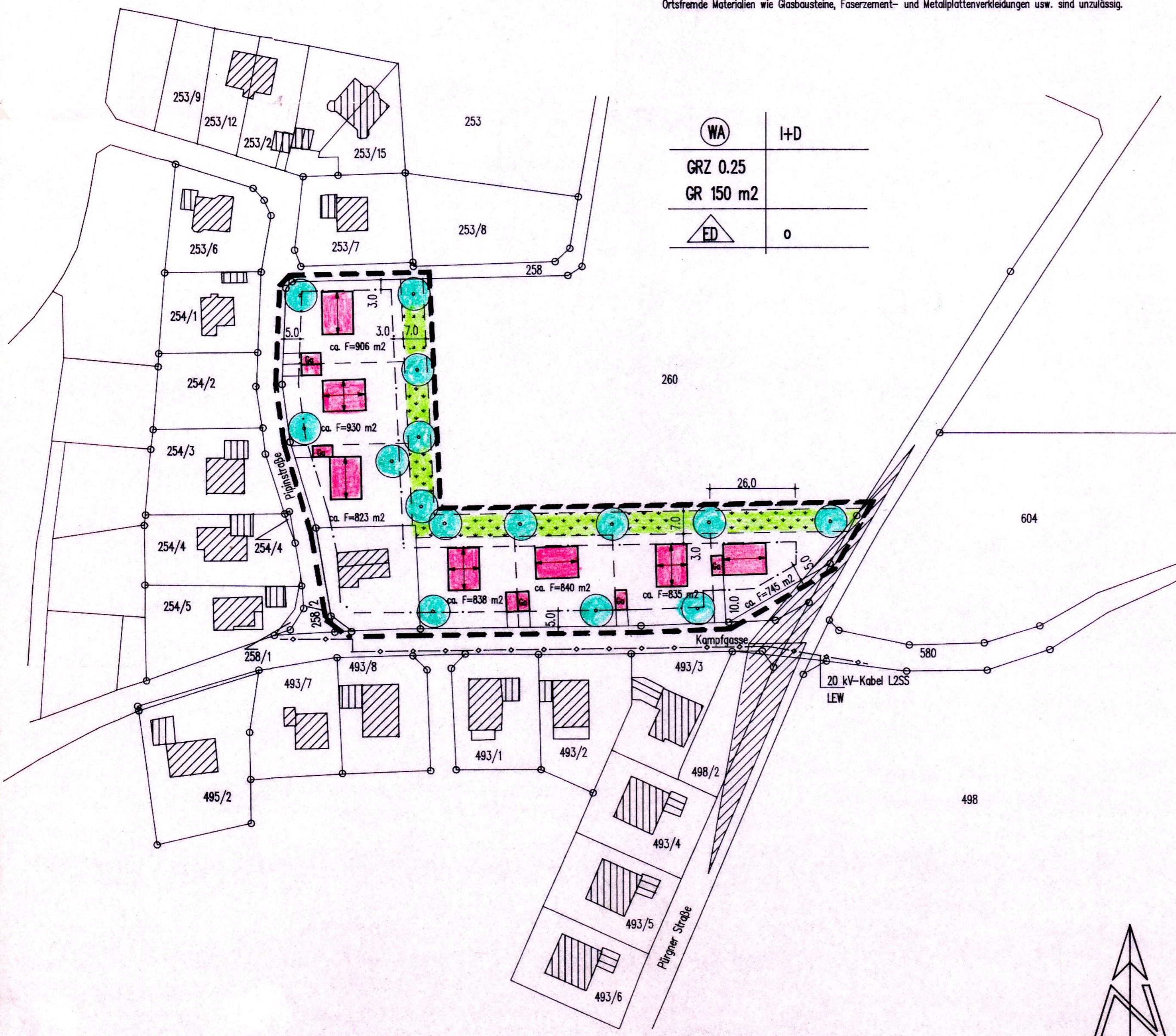
- 7.1 Zäune sind als Staketenzäune aus Holz oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,0 m Höhe auszuführen.
- 7.2 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, 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. 40 cm vorzunehmen.
- 7.3 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.
- 7.4 Bei 2-reihiger Bepflanzung des Grünstreifens ist ein Pflanzabstand von 1,0 * 1,0 m einzuhalten, bei Baumreihen 2,0 * 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 * 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

§ 8 Versorgungsanlagen

- 8.1 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.
- 8.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilschränken mit den Abmassen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestalten.

PRÄAMBEL:

Die Gemeinde PURGEN, UMMENDORF 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**



WA	I+D
GRZ 0.25	
GR 150 m ²	
ED	o

GEMEINDE PURGEN, UMMENDORF	Aufgestellt, am 27.11.95
OST-KAMPFGASSE	Geändert, am 02.07.96
BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000	Geändert, am 05.11.1996

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat von Pürgen hat in der Sitzung vom 27.11.95 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.95 ortsüblich bekanntgemacht.
Pürgen, den 31.01.1997
 (Niedermeier 1, Bürgermeister)
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs. 1 BauGB am 21.12.95 ortsüblich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt.
Pürgen, den 31.01.1997
 (Niedermeier 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 öffentlich ausgelegt.
Pürgen, den 31.01.1997
 (Niedermeier 1, Bürgermeister)
4. Der Gemeinderat von Pürgen hat am 05.11.96 den Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.96 und die Begründung in der Fassung vom 02.07.96 gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Pürgen, den 31.01.1997
 (Niedermeier 1, Bürgermeister)
5. Dem Landratsamt Ludwigsberg am Lech wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 05.11.96 mit Schreiben vom 17.12.96 gemäss § 11 Abs. 1 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 22.01.97 AZ 610.40 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht.
Pürgen, den 31.01.1997
 (Niedermeier 1, Bürgermeister)
6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 31.01.97 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 31.01.1997
 (Niedermeier 1, Bürgermeister)

ARCHITEKT: 31.01.1997
DIPL.-ING. FH ROBERT SCHENK, AM FUCHSLOCH 7
86932 STOFFEN, TEL/FAX: 08196 / 7722