

**PRAAMBEL:**

Die Gemeinde PURGEN 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 PLANZEICHEN**

**1 Art der baulichen Nutzung**

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

**2 Mass der baulichen Nutzung**

WA	I+D	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Dachgeschoss
E; GR 150 m <sup>2</sup> D; GR 160 m <sup>2</sup>		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einzelhaus Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhaus	
ED	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise
E		Nur Einzelhäuser zulässig	

**3 Bauweise, überbaubare Flächen**

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

**4 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft**

- Öffentliche Grünflächen (Ausgleichsfläche gemäss § 1a BauGB)
- Neu zu pflanzende Bäume
- Zu erhaltende Bäume

**5 Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

**Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- 300 / 1** Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude

**FESTSETZUNG DURCH TEXT**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

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**

- 2.1 Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird je Einzelhaus auf 150 m<sup>2</sup> und je Doppelhaus auf 180 m<sup>2</sup> festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet)
- 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 Rahdecke 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 m<sup>2</sup> zulässig.
- 2.6 Die Mindestgrösse der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 600 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern auf 320 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.

**§ 3 Bauweise**

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

**§ 4 Gestaltung der Gebäude**

- 4.1 Der Erdgeschossmassstab (OKFTB) darf max. 35 cm über dem höchsten Punkt des vorhandenen Geländes am Gebäude liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
- 4.2 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.
- 4.3 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 Glimmersteine, Feuerzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- 4.4 Fensterflächen ab 1,40 m<sup>2</sup> (Rahmemaass) sind senkrecht zu stellen oder 2-flügelig auszuführen. Fensterläden sind erwünscht.
- 4.5 Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig.
- 4.6 Die Dachneigung wird auf 27 bis 44 Grad festgelegt.
- 4.7 Die Dachdeckung hat mit Dachflannen in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Die in der Bebauungsplanzeichnung angegebenen Firstrichtungen sind einzuhalten.
- 4.8 An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firshöhe des Anbaus muss mindestens 0,50 m unter der Firshöhe des Hauptflügel liegen.
- 4.9 Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgiebel) sind zulässig und erwünscht. Die Länge der Aufbauten darf 30 % der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firshöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptflügel liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen.
- 4.10 In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.
- 4.10 Dachterrassen oder Ernschnitte 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.
- 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
  - c) 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
- 5.2 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.
- 5.3 Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach, Dachneigung 27 - 44 Grad, zu errichten.
- 5.4 Freistehende Garagen sind gemeinsam an die Grenze zu bauen, diese sind einheitlich zu gestalten. Zusammengebaute Garagen müssen mit gleicher Dachneigung und an der Strassen- oder Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden.
- 5.5 Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.

**§ 6 Einfriedungen und Grünordnung**

- 6.1 Zäune sind als Staketenzäune aus Holz oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,0 m Höhe auszuführen.
- 6.2 Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahnbelag bis Oberkante Sockel, zulässig.
- 6.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehäusen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche 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.
- 6.4 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, walliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.
- 6.5 Bei 2-reihiger Bepflanzung des Grünstreifens ist ein Pflanzabstand von 1,0 \* 1,0 m einzuhalten, bei Baumhälften und bei Sträuchern 1,20 \* 1,50 m. Die Hauptpflanzungen sind gegen Verbis zu schützen.

**§ 7 Versorgungsanlagen**

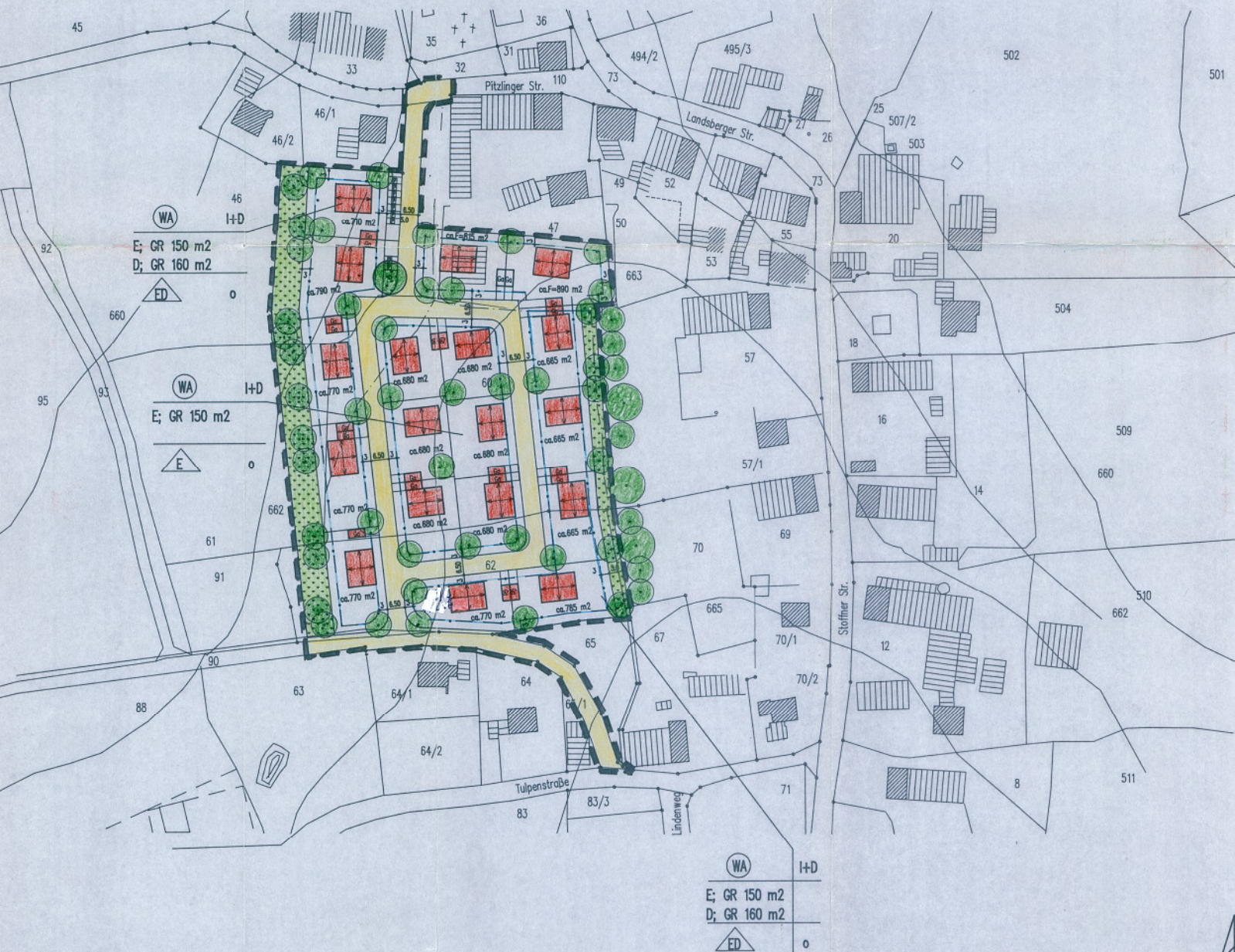
- 7.1 Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überbaut werden, in diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsrechten belastet werden. Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.
- 7.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilern mit den Abmassen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 zu gestatten.

**Hinweise zur Landwirtschaft**

Verschieden 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 Niederschlag**

- 1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sollte - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - die Garagenfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rosengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- 2. Die Behandlung bzw. Einleitung von Niederschlagswasser muss nach den jeweils geltenden technischen Regeln zum schadlosen Erleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser und in anerkannten Regeln der Technik erfolgen. Kann eine Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Röhren oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschicht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschliessen. Unterirdischen Versickerungsanlagen sind ausreichend dimensionierte Vorreinigungsanlagen vorzuschalten.
- 3. Aufgrund evtl. auftretenden ungünstigen Untergrundverhältnissen bzw. Staunässe wird empfohlen, bei Bedarf die Kellergeschosse, Kellerlichtschächte und sonstige liefliegende Bauteile wasserundurchlässig auszubilden.



**GEMEINDE PURGEN  
UMMENDORF-MITTE WEST  
BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000**

**VERFAHRENSVERMERKE**

- 1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 05.10.99 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.10.99 örtlich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- 2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs.1 BauGB am 25.11.99 örtlich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Auswertung und Erörterung öffentlich im Rathaus bekanntgemacht.
- 3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.11.99 mit Begründung in der Fassung vom 16.11.99 gemäss § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 30.12.99 bis einschliesslich 31.01.00 öffentlich ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 23.12.99 bis 04.02.00 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- 4. Der Gemeinderat Pürgen hat am 04.04.00 Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.00 und die Begründung in der Fassung vom 16.11.99 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- 5. Die örtliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am **25. Okt. 2000** dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Erhebbarkeit des Bebauungsplans mit der Bekanntmachung des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.00 mit der Begründung in der Fassung vom 16.11.99 hingewiesen. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den 25. Okt. 2000  
Niedermeyer 1. Bürgermeister

**ARCHITEKT**  
**DIPL.-ING. FH ROBERT SCHENK, AM FUCHSLOCH 7**  
**86932 STOFFEN, TEL/FAX: 08186 / 7722**