

**PRÄAMBEL:**

Die Gemeinde Pürgen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff 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 m<sup>2</sup> und je Doppelhaus auf 160 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 500 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern auf 285 m<sup>2</sup> 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 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

6.2. Garagen sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingfriedet 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. Zusammengebauete Garagen müssen bei gleicher Firsttrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Strassenseite mit gleicher Traufhöhe ausgeführt 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 Erdgeschossessboden (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 Holzfasaden 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 Puttdächer, 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 Puttdächer sind nicht zugelassen.

Der First von versetzten Puttdächern 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 Firsttrichtung 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 Seitenlügen (Wiederkehren) mit abweichender Firsttrichtung angeordnet werden, die Firsthöhe des Anbaus 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 Seitenlügels darf 40 % der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Bei Puttdächern 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 Puttdächern 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 Dachguben 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.

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

7.12. Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.

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 Lärmschutzwand in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe des Lärmschutzwalles muss mindestens 5,0 m über Fahrbahnoberkante der Staatsstrasse betragen.

10.2. Das resultierende Schalldämm-Mass R<sub>w</sub> muss mindestens 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 (Schotterrasen, Pflastersteinen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

11.2. Seltliches 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 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmdrossel 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 Laubbäum pro 300 m<sup>2</sup> 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 Strüchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.

10 X Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde.  
10 X Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.  
80 X Strücker: Haselnuss, Hartriegel, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.

11.5 Bei 2-reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzenabstand von 1,0 m + 1,0 m einzuhalten, bei Baumreihen 2,0 m + 2,5 m und bei Strüchern 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 Lärmbelastungen 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 Abschwenken des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

**Restriktionshinweise**

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.

**FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN**

**1. Art der baulichen Nutzung**

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

**2. Mass der baulichen Nutzung**

(WA)	E+DG E+1	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Dachgeschoss Erdgeschoss und Obergeschoss
E, GR 150 m <sup>2</sup>		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einzelhaus	
D, GR 160 m <sup>2</sup>		Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Doppelhaus	
(o)		Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

**3. Bauweise, überbaubare Flächen**

(Hauptfirsttrichtung 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)	
---	--

z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

**Hinweise und Nachrichtliche Übernahme**

(Bestehende Grundstücksgrenzen)	
(300 / 1 Flurstücknummer)	
(Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude)	
(Bestehende Geländehöhen)	



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

Angestellt, am 04.11.2003  
 geändert am 02.03.2004

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 04.11.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19. Dez. 2003 öffentlich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde gemäss § 3 Abs. 1 BauGB am 08. Jan. 2004 öffentlich bekanntgemacht. Der Entwurf ist zur Auswertung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt.
- 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 ausgestellt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 20. JAN. 2004 bis zum 27. FEB. 2004 stattgefunden. (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- Die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.03.2004 mit Begründung in der Fassung vom 12. FEB. 2004, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 12. FEB. 2004 bis 06. APR. 2004. (§ 3 Abs. 3 BauGB)
- Der Gemeinderat Pürgen hat am 13. APR. 2004 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02. FEB. 2004 und die Begründung in der Fassung vom 02. FEB. 2004 gemäss § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
- Die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 02. FEB. 2004, 21. MAI 2004 (dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einseitigkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 02. FEB. 2004 mit der Begründung in der Fassung vom 02. FEB. 2004 in Kraft. (§ 4 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, am 21. MAI 2004  
 (Flurb) Bürgermeister

Planfassung vom 02.03.2004  
 Architektur- und Ingenieurbüro:  
 DIPL. ING. FH ROBERT SCHENK  
 DIPL. ING. TU MAX LANG  
 Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld  
 Tel.: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55  
 H/B = 910,0 / 760,0 (0,69m<sup>2</sup>)