

**1. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Lenggenfeld-Nord-1-Am Wehrbach, Erweiterung auf Flur-Nr. 114**

PRAXISBEISPIEL:  
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**

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**2 Maß der baulichen Nutzung**

GRZ 0.40	WH, an der Traufe, max. 7.0 m über OKFFB-EG
GRZ 0.70	FH max. 11,0 m über OKFFB-EG

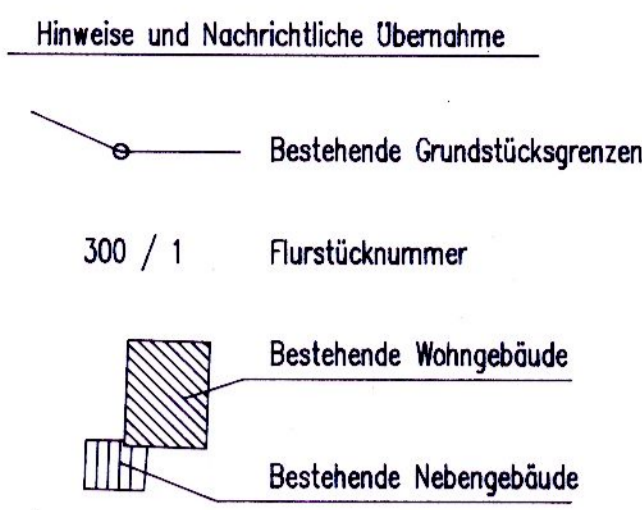
Gewerbegebiet	2 Vollgeschosse
Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude	Max. zulässige Wandhöhe, an der Traufe, über Oberkante Fertiger Fußboden Erdgeschöß
Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen	Max. zulässige Firsthöhe über Oberkante Fertiger Fußboden Erdgeschöß
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	

- 3 Bauweise, überbaubare Flächen**
- Baugrenze
  - Strassenbegrenzungslinie
  - Öffentliche Verkehrsfläche
  - Öffentliche Parkfläche / Strassenbegleitgrün

- 4 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
- LEW-Anlagen
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung unterirdisch
  - Betonfertigteile-Transformatorstation mit Satteldach und Dachziegeldeckung  
Gebäudemasse: 5,50 m Länge \* 3,00 m Breite  
Platzbedarf: 5,50 m Länge \* 6,00 m Breite = 33 m<sup>2</sup> als Versorgungsfläche auszuweisen.

- 5 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft**
- Öffentliche Grünflächen
  - Neu zu pflanzende Bäume

- 6 Sonstige Planzeichen**
- Verbindliche Messangabe in Metern
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
  - Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone)

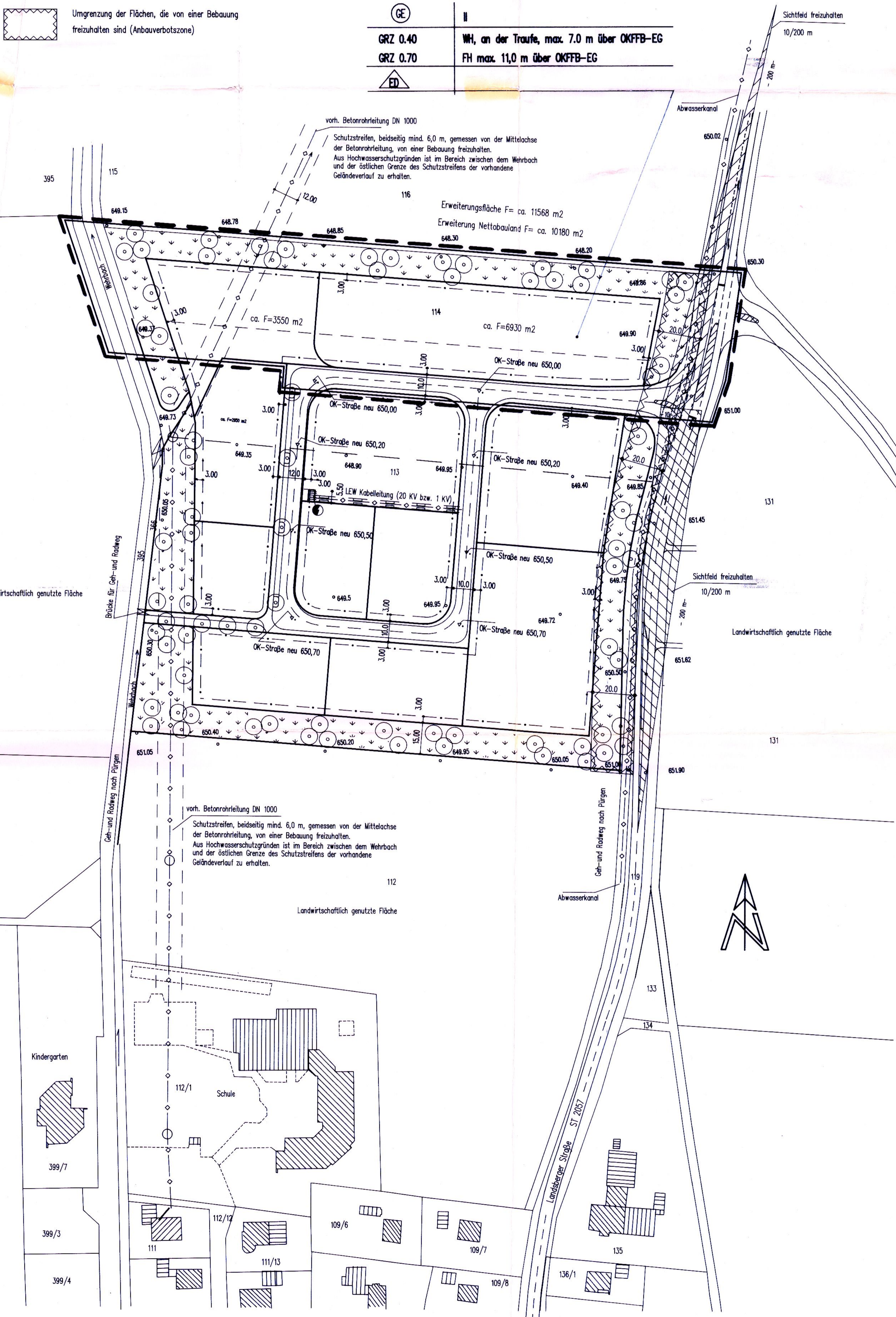


- Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser und Abwasser**
- Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit an Ort und Stelle zu versickern. Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind auf den Baugrundflächen ausreichend bemessene Rückhalteeinrichtungen (z.B. als unterirdische Wasserbehälter oder naturnah gestaltete Teiche o.ä.) vor Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zu schaffen. Die Rückhalteeinrichtungen sind dabei so zu bemessen, daß der Niederschlagswasserabfluß zurückgehalten wird, der den Abfluß aus der ursprünglich unbebauten Fläche übersteigt. Das gesammelte Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung) zuzuführen.

- 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.

- 2. Abwasserentsorgung**
- Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungsgesetz des Betreibers der öffentlichen Sammelkanalisation und, falls zutreffend, der sich aus Art. 41c Bayer. Wassergesetz (BayWG) ergebenden Verpflichtungen in den Sammelkanal angeschlossen werden. Die Zustimmung für eine derartige Einleitung ist vorab bei der zuständigen Behörde (Gemeinde bzw. Kreisverwaltungsbehörde) einzuholen.
- 3. Hochwasserschutz**
- Aus Hochwasserschutzgründen wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszuführen und die Erdgeschößfußbodenoberkante der Gebäude sowie deren Lichtschächte bzw. sonstige Öffnungen in Kellerwänden mindestens 0,50 m über die Oberkante der Überhöhung des Wehrbaches anzuheben.
- 4. Restriktionen**
- Das Baugelände liegt im Wirkungsbereich des Wehrbaches. Die mitgeteilten Hinweise und Auflagen sollen sicherstellen, daß bei fachgerechter Bauausführung keine erkennbaren Schäden oder vermeidbare Beeinträchtigungen durch Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Art des Gewässers erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so daß ein potentielles Restriktio besteht, dem nicht wirksam mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, daß dieses Restriktio von den Bauherren zu tragen ist.

GRZ 0.40	WH, an der Traufe, max. 7.0 m über OKFFB-EG
GRZ 0.70	FH max. 11,0 m über OKFFB-EG



**FESTSETZUNG DURCH TEXT**

**§ 1 Art der baulichen Nutzung**

- Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Zulässig sind max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsanleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Nicht zugelassen sind:
  - Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs.3 Ziff.3 BauNVO.
  - Schrot- und Schrotverarbeitende Betriebe.
  - Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 16.08.1984).

**§ 2 Maß der baulichen Nutzung**

- Die in der Bebauungsplanzeichnung eingezeichneten Grundflächenzahlen von 0,4 für Gebäude und 0,7 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs.4 findet darüberhinaus keine Anwendung.
- Es sind höchstens 2 Vollgeschosse erlaubt.
- Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, darf höchstens 7,00 m, die Firsthöhe darf höchstens 11,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschöß, betragen.
- 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 Bauweise, Baugrenzen (§ 9, Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

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

**§ 4 Gestaltung (Art. 98 BayBO)**

- Gestaltung von Gewerbetrieben
  - Die Dachneigung von Gebäuden bis zu einer Gesamtlänge von 15,0 m wird auf 20 bis 38 Grad festgelegt. Breitere Gebäude können Flachdächer oder flachgeneigte Dächer über 7 Grad Dachneigung erhalten.
  - Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudesseite ausgebildet werden.
  - Bei Wandteilen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muß eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtlänge der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudesseite nicht überschreiten.
  - Offene Loggien müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.
  - In der Fassadengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche bzw. Materialien mit hellen Farbtönen zugelassen. Ein Farbkonzept ist vorzulegen.
  - Dachflächen mit einer Neigung über 7 Grad müssen in ziegelrotem Farbton ausgeführt werden.
  - Gestaltung von freistehenden Wohngebäuden
    - Die Dachneigung wird auf 28 bis 44 Grad festgelegt.
    - Die Dachdeckung hat mit Dachplatten in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Als Dachform für Wohngebäude und Garagen sind nur Satteldächer zulässig. An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Wiederkehren) mit gleichzeitiger Firstrichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaus muß mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen.
    - Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgebäude) 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.
    - Wohngebäude sind auf rechteckigen Grundrissen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,20 zu errichten. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudesseite ausgerichtet werden.
    - Außenwände sind mit dauerhaften Bekleidungen in hellem Farbton zu versehen. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben dürfen bei Außenflächen nicht verwendet werden.
- Werbeanlagen
  - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, daß sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen Sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den dörflichen Charakter nicht stören.
  - 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 6 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 2,0 m sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.
  - Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudesseite einnehmen. Die Schriftgröße darf max. 1/5 der Wandhöhe betragen. Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen. Fahnen mit Fahnenstangen bis zu einer Höhe von 7 m sind zulässig.

**§ 5 Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs.2 BauGB)**

- Aus Hochwasserschutzgründen soll die Erdgeschößfußbodenoberkante (OKFFB-EG) mindestens 0,35 m und darf maximal 0,70 m über der jeweiligen Erschließungsstraße am Fahrbahnrand liegen.

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

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Purgen.
- Alle erforderlichen Stellplätze und Garagen sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
  - 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.
  - Nach der Stellplatzsatzung der Gemeinde Purgen sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:
    - 1 Stellplatz pro 30-40 m<sup>2</sup> Nettoumfäche bei Büro- und Verwaltungsräumen.
    - 1 Stellplatz pro 50-70 m<sup>2</sup> Nettoumfäche bei 3-5 Beschäftigte bei Handwerks- und Industriebetriebe.

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

- Alle Grundstückszufahrten sind als Sammel- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8,0 m zugelassen.
- Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen zu versehen.

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

- Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Achsabstand von 1,5 m nicht überfahren, 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 Freiflächengestaltung**

- 9.1 Freiflächengestaltung - Befriedungsgarten**
- Jedem Baugeschäft ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Befriedungsgarten im Mindestmaßstab von 1:200 beizufügen. Der Plan muß folgende Inhalte aufweisen:
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Befriedungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungsmaßnahmen und Befriedungsmöglichkeiten zu versehen.
  - (Feuerwehr-) Einfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
  - Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrart darzustellen.
  - Einfriedungsverbote und -arten sind im Plan darzustellen.
  - Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

**§ 10 Einfriedungen und Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO)**

- Sichtbare Zäune sind als Staketenzäune aus Holz oder als hinterplanzte Maschendrahtzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Der Verzicht auf eine Einfriedung oder Einfriedungen aus lebenden Hecken wird begrüßt.
- Die Befriedung der Grundstücke hat mit 1 Laubbau 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. Die Befriedung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen. Bei Gehölzauftrag von mind. 40 cm zu entnehmen.
- Die Randeingrünung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen und in der angegebenen Anzahl zu erfolgen.
  - 10% Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Steleiche, Winterlinde.
  - 10% Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide.
  - 80% Sträucher: Haselnuss, Hartrieel, wälgiger Schneeball, Wildrose, Liguster, Heckenkirsche, Kornelkirsche.
- Bei 2-reihiger Befriedung des Grünstreifens ist ein Pflanzenabstand von 1,0 \* 1,0 m einzuhalten, bei Baumreihen 2,0 \* 2,5 und bei Sträuchern 1,20 \* 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbüß zu schützen.
- Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind pro angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

**§ 11 Immissionsschutz**

- Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches gilt:
- Innerhalb des Planungsbereiches sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber / nachts 60 dB (A) / 45 dB (A) pro Quadratmeter nicht überschreiten.
  - Wohnungen gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO und dergl. sind so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelungspegel von 35/30 dB(A) tags/nachts, sowie eine mittlere Maximalpegel von 45/40 dB(A) nicht überschritten wird (VDI 2719).
  - Der festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel bedeutet, daß nachts im Freien ohne besondere Schallschutzvorkehrungen nicht gearbeitet werden kann und bei geräuschintensiven Arbeiten im Gebäudinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.
  - 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).
  - Die Einhaltung der angegebenen Schalleistungspegelwerte ist im Rahmen des Bauvollzuges über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das dem jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen hiervon sind im Einzelfall mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

**GEMEINDE PURGEN 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET LENGGENFELD-NORD-1-AM WEHRBACH BEBAUUNGSPLAN Nr. 1. 1000**

Aufgehoben, am 07/04/98  
Fassung 01.12.98

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Gemeinderat Purgen hat in der Sitzung vom 07.04.98 die Aufhebung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufhebungsbeschluss wurde am 24.04.98 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Der Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am 10.12.98 öffentlich durch Bekanntmachung im Gemeindeamt zur Auswertung und Erklärung öffentlich in Rathaus dargestellt. Purgen, am 04.05.99 (Niedermeyer 1. Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 01.12.98 mit Begründung in der Fassung vom 01.12.98 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Gemeindeamt vom 15.03.99 bis einschließlich 15.04.99 öffentlich ausgestellt. Purgen, am 04.05.99 (Niedermeyer 1. Bürgermeister)
- Der Gemeinderat Purgen hat in der Sitzung vom 01.12.98 den Bebauungsplan in der Fassung vom 01.12.98 und die Begründung in der Fassung vom 01.12.98 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Purgen, am 04.05.99 (Niedermeyer 1. Bürgermeister)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 30.07.99 öffentlich durch Anschlag bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird seit dem Tag zur Einsicht im Rathaus bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Vorschriften des § 44 und § 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden. Purgen, am 30.07.99 (Niedermeyer 1. Bürgermeister)

**ARCHITEXT.**  
DIP.LING.FH ROBERT SCHEIK, AM FUCHSLOCH 7  
88332 STOFFEN, TEL./FAX: 08106 / 7722