

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1 Art der baulichen Nutzung

WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

2 Mass der baulichen Nutzung

WR	I+D	Reines 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
- Firstrichtung wahlweise, jedoch parallel zur längeren Gebäuseite
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Parkplätze / Strassenbegleitgrün
- Fussweg b = 2.0 m

4 Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Einrichtungen und Gebäude für kirchliche Zwecke (Friedhof)

5 Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Öffentliche Grünflächen
- Neu zu pflanzende Bäume

6 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrecht (LEW) zu belastende Flächen

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Trafostation LEW
- Hauptversorgungsleitung unterirdisch

FESTSETZUNG DURCH TEXT

§ 1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Massgabe der Bebauungsplanzeichnung als Reines Wohngebiet (WR) im Sinne des § 3 BauNVO festgesetzt.

§ 2 Mass der baulichen Nutzung

- Als Höchstgrenze der baulichen Nutzung wird für das Baugbiet eine GRZ = 0.25 festgelegt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet). Die maximal zulässige Grundfläche der Wohngebäude ohne Nebenanlagen wird bei Einzelhausgrundstücken auf 150 m² und bei Doppelhausgrundstücken 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 0.80 m nicht überschreiten.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs.1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugbietes 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.

§ 3 Bauweise

3.1 Für das Baugbiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt, es sind Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

§ 4 Gestaltung der Gebäude

- Die Dachneigung wird auf 34 bis 44 Grad festgelegt.
- Die Dachendeckung hat mit Dachplatten 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 (Wederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut werden, die Firshöhe des Anbaues muss mindestens 0.50 m unter der Firshöhe des Hauptfirstes liegen.

- 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 Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten und 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 Gebäuseite ausgebildet werden.
- Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.
- Aussenwände sind mit dauerhaften Belackungen in hellem Farbton zu versehen. Es sind nur Putz- und Holzfasaden zulässig, Baustoffe und Anstriche in grellen Farben dürfen bei Aussenflächen nicht verwendet werden. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.
- Fensterflächen ab 1.40 m² (Rohbaumass) sind senkrecht zu teilen oder 2-flügelig auszuführen. Fensterläden sind erwünscht.
- Dachterrassen oder Einschnitte im Dach sind nicht zulässig.
- Die Sockelhöhe (OKFFB im Eingangsbereich), gemessen von OK Fahrbahnrand bzw. Gehwegunterkante der jeweiligen Erschliessungsstrasse, darf höchstens 0.35 m betragen.

§ 5 Garagen und Nebengebäude

- Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgern.
- 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.
 - Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise mit Satteldach zu errichten, ausgenommen Garagen unter abgeschleppten Wohngebäudedächern.
 - Die Erschliessung der Garagen hat, soweit möglich, von den Stichstrassen bzw. Wendekreisen zu erfolgen.
 - Freistehende Garagen sind gemeinsam an die Grenze zu bauen, diese sind einheitlich zu gestalten. Zusammengebaute Garagen müssen mit gleicher Dachneigung und Traufhöhe ausgebildet werden.
 - Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.
 - Es sind folgende Stellplätze nachzuweisen:
 - 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 Einriedungen und Grünordnung

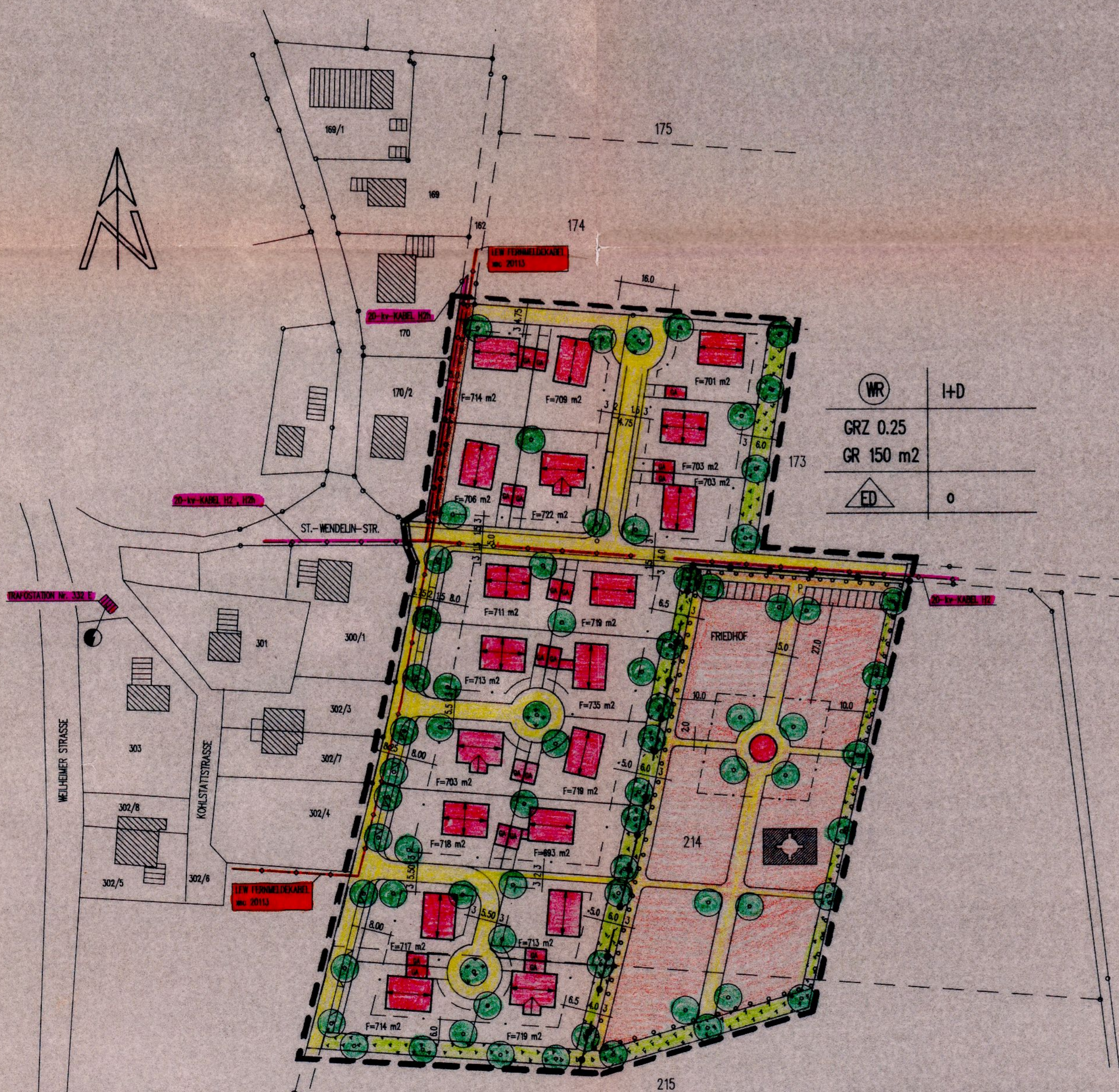
- Sichtbare Zäune sind als Staketenzäune aus Holz oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1.0 m Höhe auszuführen.
- Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen, wie hochstämmige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc., zu erfolgen. Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Aussenanlagen abzuschliessen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 40 cm vorzunehmen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.
 - 10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Feldulme.
 - 10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.
 - 80 % Sträucher: Haselnuss, Bluthorntriegel, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.
- 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.

§ 7 Versorgungsanlagen

- 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 Beschädigungsfahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.
- 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 gestalten.

PRÄAMBEL:

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.



GEMEINDE PURGEN LENGENFELD SÜD - OST BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

Aufgestellt, am 03.05.1994
Geändert, am 24.05.1994
Geändert, am 27.09.1994
Geändert, am

VERFAHRENSVERMERKE:

- Der Gemeinderat von Pürgern hat in der Sitzung vom 3.5.94 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.5.94 ortsförmlich bekanntgemacht. Pürgern, den 1.7. OKT 1994
- Der Entwurf des Bebauungsplanes gemäss § 3 Abs.1 BauGB am 19.5.94 ortsförmlich durch Bekanntmachung mit Gelegenheit zur Aeusserung und Erörterung öffentlich im Rathaus dargelegt. Pürgern, den 1.7. OKT 1994
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Fassung vom 14.5.94 wurde mit Begründung in der Fassung vom 24.5.94 gemäss § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 22.6.94 bis einschliesslich 27.7.94 öffentlich ausgelegt. Pürgern, den 1.7. OKT 1994
- Der Gemeinderat von Pürgern hat am 27.9.94 den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.9.94 gemäss § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Pürgern, den 1.7. OKT 1994
- Dem Landratsamt Landshut wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 27.9.94 mit Schreiben vom 17.10.94 gemäss § 11 Abs.1 angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 27.10.94 AZ 670-50 keine Verletzung der Rechtsvorschriften geltend gemacht. Pürgern, den 1.1. NOV 1994
- Die Durchführung des Bebauungsplanes wurde am 27.10.94 ortsförmlich 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 § 94 und § 215 BauGB ist in der Bekanntmachung hingewiesen worden. Pürgern, den 1.1. NOV 1994

PLANUNGS-PRO.

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

