

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan „Ummendorf Süd-West“



Gemeinde Pürgen,
vertreten durch den 1. BGM. Fließ
Weilheimer Str. 2
86932 Pürgen
Tel: 08196-930114

2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 10.09.2013

Präambel:

Die Gemeinde Pürgen erlässt, aufgrund des §1 bis §4 sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO), diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

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 m² und je Doppelhaus auf 160 m² festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

2.2. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.3. Die Wandhöhe an der Traufe der baulichen Anlage darf höchstens 6,5 m, die Firsthöhe darf höchstens 10,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss betragen.

2.4. 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 je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte, ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5. Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO müssen eingehalten werden.

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 570 m² und bei Doppelhäusern auf 285 m² je Doppelhaushälfte festgesetzt.

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 m² Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
- c) 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. Der Zufahrtbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.3. Garagen müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.

6.4. Garagen müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Garagen mit einem geringeren Abstand als 1,0 m von Grundstücksgrenzen sind nicht zulässig. Grenzgaragen, die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen mit Satteldächer müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet 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 muss der Erdgeschoßfussboden (OKFFB-EG) und die Oberkante Kellerlichtschächte 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 Holzfassaden zulässig. Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Metallplattenverkleidungen usw. sind unzulässig.

7.3. Als Dachform für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer zugelassen. Flachdächer sind nicht zugelassen.

7.4. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

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

7.6. Doppelhäuser müssen mit einheitlichen Wandhöhen an Traufe und First, Dachneigungen, Dachdeckungen, Fassaden- und Fenstergestaltungen errichtet 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 zu gestatten.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Grünordnung

10.1. Das Baugbiet befindet sich im Wasserschutzgebiet in der Zone IIIA. Bei Baumaßnahmen müssen folgende Punkte eingehalten werden:

10.1.1. Die Kelleraushubtiefe darf maximal 2,8 m unter Gelände betragen.

10.1.2. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe auf dem Grundstück und im Gebäude gelagert werden. Ölheizungen sind nicht zugelassen.

10.1.3. Es dürfen keine Bohrungen für Grundwasser- oder Erdwärmennutzungen erfolgen.

10.1.4. Es dürfen keine sickerfähigen Baugruben- und Rohrleitungshinterfüllungen eingebaut werden.

10.1.5. Abwasserleitungen müssen vor Inbetriebnahme, sowie regelmässig alle 10 Jahre einer Druckprüfung unterzogen werden.

10.1.6. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser von Dach-, Wege-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen muss in einem unterirdischen Wasserbehälter gesammelt werden. Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m³ nachzuweisen.

Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine Rückstauklappe zum Reinigungs- Übergabeschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.

10.1.7. Bei der Reinigung von PV-Anlagen und Solarmodulen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden. Ansonsten ist das Waschwasser vollständig zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Das gesammelte Niederschlagswasser muss einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zugeführt werden.

10.2. Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

10.3 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

a) Pro 300 m² privater Grundstücksfläche ist in dem durch Planzeichen gekennzeichneten Bereich ein standortgerechter Laubbaum folgender heimischer Arten als Halb- oder Hochstamm:

Feldahorn	Acer campestre und die Sorte "Elsrijk"
Spitzahorn	Acer platanoides und die Sorte "Olmsted"
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia und die Sorte "Edulis"
Winterlinde	Tilia cordata und die Sorte "Rancho"

oder ein Obstbaum einer standortgerechten Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorte als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen.

b) Entlang der öffentlichen Flächen sind für Hecken möglichst heimische, standortgerechte Laubsträucher oder Beerensträucher zu verwenden.

10.4 Die öffentlichen Grünflächen (Ausgleichsflächen) sind mit standortgerechten Bäumen als Halb- oder Hochstamm mit einem Stammumfang von 14-16 cm, mit Stieleichen, in Baumgruppen mit mind. 3 Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.

Geeignete Sträucher: Cornus mas-Kornellkirsche, Cornus sanguinea-Roter Hartriegel, Corylus avellana-Haselnus, Euonymus europaeus-Pfaffenhütchen, Ligustrum vulgare-Gemeiner Liguster, Malus sylvestris-Wildapfel, Prunus spinosa-Schlehe, Rosa canina-Hundsrose, Rosa glauca-Hechtrose, Rosa majalis-Zimtrose, Rosa rubiginosa-Schottische Zaunrose, Salix caprea-Salweide, Salix purpurea-Purpurweide, Salix triandra-Mandelweide, Salix viminalis-Hanfweide, Sambucus nigra-Schwarzer Holunder, Viburnum lantana-Wolliger Schneeball, Viburnum opulus-Wasserschneeball

10.5 Bei 1-3 reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von Reihe zu Reihe von 1 m und ein Pflanzabstand in der Reihe von 2 m einzuhalten. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

10.6. 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 Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

11. 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 Lärmbelastigungen führen können.

Restrisikohinweis:

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 Untergrundbeschaffenheit des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentiell Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 06.11.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2013 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühe Behördenbeteiligung (Anhörung der Träger öffentlicher Belange) zum Bebauungsplan hat in der Zeit vom 18.06.2013 bis 19.07.2013 stattgefunden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
3. Die frühe Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 04.07.2013. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.06.2013 hingewiesen (§ 3 Abs. 1 BauGB).
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 10.09.2013 gefasst.
5. Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 18.11.2013 bis 23.12.2013 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte in der Zeit vom 27.11.2013 bis 27.12.2013. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 19.11.2013 hingewiesen.
6. Der Gemeinderat Pürgen hat am 04.02.2014 den Bebauungsplan und die Begründung, beides in der Fassung vom 10.09.2013 gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als Satzung beschlossen.
7. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 21.03.2014. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung in der Fassung vom 10.09.2013 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

(Siegel)



Pürgen, den 21.03.2014

Fluß 1. Bürgermeister

aufgestellt am: 06.11.2012
geändert am: 10.09.2013

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang
Am Gewerbering 12
86932 Pürgen-Lengenfeld

.....
(Dipl. Ing. (FH) Robert Schenk, Stadtplaner)