

Die Gemeinde PURGEN erlässt, aufgrund des § 1 bis § 4 sowie § 8 ff Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern (Bayo), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), sowie der Bauutzungsverordnung BauMVO, diesen Bebauungsplan als SAZUNG.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet (§ 3 BauMVO)

2. Masse der baulichen Nutzung

	II
GRZ 0.40	WI, an der Traufkante, max. 8,5 m über OKFTB-EG
GRZ 0.70	FH max. 11,0 m über OKFTB-EG

Gewerbegebiet	2. Vollgeschoss
	Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude Max. zulässige Grundflächenanzahl für alle befristigten Flächen Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauraum, überbaubare Flächen

Baugrenze
 Straßengrenzungsmittele

4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
LEW-Anlagen

Hauptversorgungsleitung unterirdisch
 Betonfertigteile-Transformatorstation

5. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

Private Grünflächen

Neu zu pflanzende Bäume

6. Sonstige Planzeichen

±a. Vertikale Messung in Metern
6,0

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Hinweise und horizontale Übernahme

Bestehende Grundstücksgrenzen

300 / 1

Flurstücknummer

Bestehende Wohngebäude

Bestehende Nebengebäude

Vorschlag Gebäudedarstellung

Hinweise zur Beseitigung von Niederschlagswasser und Abwasser

1. Die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in einen Vorfluter wird unter folgenden Auflagen und Bedingungen erlaubt:

a) In die Regenwasserkanalisation dürfen keine häuslichen und gewerblichen Abwässer, sowie allgemein wassergefährdende Stoffe und Flüssigkeiten eingeleitet werden.

b) Die Einleitung des Regenwassers in die Sickerbohrte oder einen Vorfluter darf nur so erfolgen, daß Schlämme durch Ausspülungen oder Uferabfaltungen nicht aufsteigen.

c) Die Sickerbohrte sind gemäß DIN 4261 Teil 1 bzw. ATV-Abschnitt A 138 auszubilden, zu betreiben und zu unterhalten. Zwischen dem höchsten Grundwasserstand und dem Sickerzentrum ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten.

d) Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte durch einen Sickerversuch nachgewiesen werden.

2. Abwasserentsorgung

Einleitungen von nicht hauswasserdrückenden Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Betreibers der öffentlichen Sammelkanalisation und, falls zutreffend, der sich aus der Verordnung über die Genehmigungspflicht für das Einleiten wassergefährdender Stoffe in Sammelkanalisationen (VSt) ergebenden Verpflichtungen in den Schutzwasserkanal eingeleitet werden. Die Zustimmung für eine derartige Einleitung ist vorab bei der zuständigen Behörde (Gemeinde bzw. Kreisverwaltungsbehörde) einzuholen.

S 1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereichs wird nach Maßgabe der Bebauungsatzung als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 der Bauutzungsverordnung (BauMVO) festgesetzt.

1.2. Ausnahmsweise zugelassen sind max. 2 Wohnungen für Auflichts- und Betriebszwecke, sowie für Betriebsleiter und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3. Nicht zugelassen sind:
1.3.1. Vergnügungsdächern gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 3 BauMVO.
1.3.2. Sportveranstaltungen und schreitragende Betriebe.
1.3.3. Anlagen für Freizeitsport, welche unter die Verfahrensklasse II oder III der Richtlinie für den Standortwahl der Freizeitanlagen (Bestimmungen des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 18.08.1984).

S 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Die in der Bauutzungsverordnung angegebenen Grundflächenzahlen von 0,4 für Gebäude und 0,7 für alle befristigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauMVO, gelten als Höchstanzahl und dürfen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 findet darüberhinaus keine Anwendung.

2.2. Es sind höchstens 2 Vollgeschosse erlaubt.

2.3. Die Wandhöhe, an der Traufe der baulichen Anlagen, darf höchstens 8,50 m, die Firsthöhe der höchsten 11,0 m, gemessen von der Oberkante fertiger Fußböden Erdgeschoss, betragen.
2.4. Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in dem jeweiligen Erlaßantrag des jeweiligen Gewerbetreibenden bzw. dessen Produktion begründet ist.

S 3. Bauraum, Baugrenzen (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauMVO)

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

S 4. Gestaltung (Art. 98 BayBO)

4.1. Gestaltung von Gewerbebauten

4.1.1. Die Dachneigung von Gebäuden bis zu einer Gesamtlänge von 15,0 m wird auf 20 bis 28 Grad festgelegt. Breitere Gebäude können Flachdächer oder flachgeneigte Dächer ab 7 Grad Dachneigung erhalten.

4.1.2. Die Firstschichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgeführt werden.

4.1.3. Bei Wandflächen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muß eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtlänge der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudeseite nicht überschreiten.

4.1.4. Offene Loggien müssen an 2 Seiten mit einer Mauerwerkswand versehen werden.

4.1.5. In der Fassadengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche bzw. Materialien mit hellen Farbtönen zugelassen. Ein Farbkonzept ist vorzulegen.

4.1.6. Dachflächen mit einer Neigung über 7 Grad müssen in zugehörigem Fortsatz ausgeführt werden.

4.2. Gestaltung von freistehenden Wohngebäuden

4.2.1. Die Dachneigung wird auf 28 bis 44 Grad festgelegt.

4.2.2. Die Dachneigung hat mit Dachformen in zugehörigen Fortsatz zu erfolgen. Als Dachform für Wohngebäude und Gärten sind nur Satteldächer zulässig. An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Werkstätten) mit abweichender Firstschichtung angebaut werden, die Firsthöhe des Anbaus muß mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptflüßes liegen.

4.2.3. Untergesetzte Dachbauten (auch Zwerggiebel) sind zulässig und erwünscht. Die Länge der Aufbauten darf 30% der Dachlänge (einen oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muß mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptflüßes liegen. Die seitliche Abstand zwischen Dachbauten untereinander und zum Hauptflüß muß mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dächerbauten zulässig. Dachneigung und Dachneigung sind dem Hauptflüß anzupassen.

4.2.4. Wohngebäude sind auf rechtseitigen "Grundrissen, mit einem Seitenverhältnis von mindestens 1:1,20 zu errichten.

Die Firstschichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgerichtet werden.

4.2.5. Außenwände sind mit ausgerichteten Bekleidungen in hellem Fortsatz zu versehen. Baustoffe und Anstriche in grellen Tönen dürfen bei Außenflächen nicht verwendet werden.

4.3. Werbeanlagen

4.3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle 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, des Straßenbilds und den örtlichen Charakter nicht stören.

4.3.2. Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Traufkante 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 m² sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßengrenzungsmittele und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.

4.3.3. Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Entleeren (Gesamtbildung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudelängsseite einnehmen. Die Schriftgröße darf max. 1/5 der jeweiligen vertikalsten Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Licht-, Wechsel- oder Blinklicht sind ausnahmsweise für beleuchtete Sonderveranstaltungen, Feste, Feiern und Fahnenstangen bis zu einer Höhe von 7 m sind zulässig.

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

5.1. Der Erdgeschuldboden (OKFTB-EG) darf bei Anbauten höchstens auf die Höhe des Erdgeschuldbodens der bestehenden Halle getraut werden. Der Erdgeschuldboden von freistehenden Gebäuden darf max. 0,35 m über dem vorhandenen natürlichen Gelände liegen. (Gemessen an der Gebäudemitte, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Kumpen.)

S 6 Gärten und Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es gilt die Satzplatzsetzung der Gemeinde Pürgen.

6.1. Alle errichternden Satzplätze und Gärten sind auf dem Baugrundstück herzustellen.
6.2. Gärten sind mindestens 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zulassungsbereich darf nicht eingetieft werden. Gärten müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

6.3. Nach der Satzplatzsetzung der Gemeinde Pürgen sind z.B. folgende Satzplätze nachzuweisen:

a) 1 Satzplatz pro 30-40 m² Nettogrundfläche bei Büro- und Verwaltungsräumen.
b) 1 Satzplatz pro 50-70 m² Nettogrundfläche oder je 3 Beschäftigte bei Handwerks- und Industriebetrieben.

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

7.1. Alle Grundstückszufahrten sind als Sommer- und -zufahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8,0 m zugelassen.

7.2. Satzplätze sind mit einer wassergebundenen tiecke oder Rasengittersteinen zu versehen.

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

8.1. Strom- und Tiefenerleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Abschubstand von 1,5 m nicht überbaut werden. In diesen Bereichen können die Grundstücke mit Leitungsräumen beplant werden.
Wegen der von den Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich von einem Besatz mit Bäumen auszugrenzen.

S 9 Freiflächeneinstellung

9.1. Anbauflächen und Abgrabungen

9.1.1. Veränderungen der Geländehöhe dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländehöhe ist weitmöglichst zu erhalten.

9.1.2. Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenhaltebeckens sind zugelassen.

9.2. Freiflächeneinstellung - Befruchtungsplan

Jedem Baugesetz ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächeneinstellungs- und Befruchtungsplan im Mindestmaßstab von 1:200 beizulegen.
Der Plan muß folgende Inhalte aufweisen:

9.2.1. Fähr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bauungsgebiete sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Einparungsmöglichkeiten zu versehen.

9.2.2. (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.

9.2.3. Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährlichen Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrart darzustellen.

9.2.4. Einfuhrwegeverläufe und -orten sind im Plan darzustellen

9.2.5. Oberflächenwasseranlagen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

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

10.1. Sickerzäune sind als Staketenzäune aus Holz oder als hinterlängliche Maschendrahtzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen. Der Vorzicht auf eine Einfriedung oder Einfriedungen aus lebenden Hecken wird begrüßt.

10.2. Die Befriedung der Grundstücke hat mit 1 Laubbau pro 300 m² Grundstücksfläche, nach Möglichkeit an den vorgegebenen Plätzen mit standortgerechten, heimischen Gehäusen, wie hochstammige Obstbäume, Ahorn, Eiche, Nussbaum etc. zu erfolgen. Die Befriedung der Grundstücke ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzustimmen.
Bei Befriedungen ist ein Überdachung mit mind. 40 cm vorzunehmen.

10.3. Die Befriedung hat mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen und in der angegebenen Anzahl zu erfolgen.

10% Laubbäume : Erste Wachsklasse: Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde.

10% Laubbäume : Zweite Wachsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Schwelde.

80% Sträucher: Haselnuß, Hortensie, walliger Schneeball, Weißrose, Liguster, Heckenrose, Kornekirsche

10.4. Bei 2-reihiger Befriedung des Grenzstreifens ist ein Pflanzenabstand von 1,0 x 1,0 m einzuhalten, bei Baumreihen 2,0 x 2,5 und bei Sträucher 1,20 x 1,50 m. Die Neipflanzungen sind gegen Verble zu schützen.

10.5. Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tür- oder Türöffnung aufweisen, sind pro angelegte 5,0 m Länge mit einer Klempflanze zu begrünen.

S 11 Immissionsschutz

Für das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches gilt:

11.1. Innerhalb des Planungsbereichs sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren lärmhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrvermerk eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abstrahlenden Schalleistung einen immissionswirksamen lärmleistungsgrad von insgesamt nicht größer als 60 dB (A) / 45 dB (A) pro Quadratmeter nicht überschreitet.

11.2. Wohnungen gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauMVO und dergl. sind so auszuführen, daß bei von außen einfallendem Schall innen ein Mittelwertpegel von 35/20 dB(A) tags/nachts, sowie eine mittlere Maitroppegel von 45/40 dB(A) nicht überschritten wird (Vf 2719).

11.3. Der festgesetzte immissionswirksame lärmleistungsgrad Schalleistungsgesamtwert, darf nichts im Freien eine besondere Schallschutzvorkehrungen nicht getrieft werden kann und bei gerechneten Antrieben im gebäudeinneren erhöhte Anforderungen an den Schallschutz zu stellen sind.

11.4. Büro- und Stöhräume und dergl. sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelwertpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird (Vf 2719).

11.5. Die Einhaltung der angegebenen Schallpegelwerte 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 immissionschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech möglich (z.B. bei lärmarmen Nutzungen).

GEMEINDE PURGEN GEWERBEGEBIET UMMENDORF-SÜD BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

VERFAHRENSFORMER:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 03.08.88 die Aufhebung der Bebauungspläne beschlossen.
Der Aufhebungsbeschluss vom 07.03.88 enthält keine Anmerkungen.

Pürgen, den 7.10.1997

(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

Pürgen, den 7.10.1997

(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

2. Der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 1 BauGB am 08.02.88

erhielt durch Bauverwaltungsamt Landratsamt Pürgen und Erlangen förmlich im Rahmen derartiger

Pürgen, den 7.10.1997

(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

Pürgen, den 7.10.1997

(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

4. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 03.08.88 die Bebauungspläne in der Fassung vom 03.02.88 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Pürgen, den 04.04.1999

(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

5. Der Landratsamt Landsberg am Lech wurde der Bebauungspläne in der Fassung vom 03.02.88 mit Schreiben vom 04.04.89 gemäß § 1 Abs. 1 BauGB zugewiesen. Das Konsensprotokoll mit Schreiben vom 05.02.89, BEZ-20/89, Verfügung der Bauverwaltungsamt

Pürgen, den 7.10.1997

(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

6. Die Durchführung der Bebauungspläne wurde am 30.05.89 erlosch durch Auslegung bekanntgemacht. Die Bebauungspläne sind einem Tag zur Einleite im Rathaus bereitgehalten und über diesen Markt auf dem Rathaus bekannt gegeben. Ist in der Bebauungspläne enthalten.

Pürgen, den 7.10.1997

(Niedermeyer 1. Bürgermeister)

ARCHITEKT

DIPL.-ING. ROBERT SCHENK, AM FUCHSLOCH 7

