

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), diese vorhabenbezogene Bebauungspländerung als SATZUNG

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Vereinsheim"

2. Maß der baulichen Nutzung



I

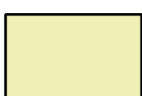
GRZ: 0,6

o

3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):



Strassenbegrenzungslinie
Öffentliche Verkehrsfläche

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) und Planungen

zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):



Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

3,00

z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme



Bestehende Grundstücksgrenzen

300 / 1

Flurstücknummer



Bestehende Gebäude



Vorschlag neues Gebäude (Gebäudestellung)

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 Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Vereinsheim" festgesetzt.

1.2 Zugelassen sind nur Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck dieses Sondergebietes dienen. Dies sind Einrichtungen für ein Vereinsheim.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen für das SO von 0,6 für Gebäude und 0,8 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 darüber hinaus keine Anwendung.

2.2 Es ist höchstens 1 Vollgeschoß zulässig. Die Wandhöhe darf maximal 4,0 m betragen und wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.3 An den Baugrenzen werden Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen dürfen, als sie nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO liegen müssen. Die Abstandsflächen bestimmen sich aus den festgesetzten Baugrenzen (Ziffer 3. der Festsetzungen durch Planzeichen) und den Höhenfestsetzungen (Ziffer 2.2.)

3. Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

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 BauNVO).

3.2. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

4. Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Nr. 8.6 der Anlage 1 zur GaStellV (Garagen-Stellplatzverordnung).

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen zu versehen.

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

6.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Abstand 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 Besitz mit Bäumen auszusparen.

7. Immissionsschutz

Die notwendigen Auflagen zum Immissionsschutz werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mitgeteilt. Die Untere Immissionsschutzbehörde muss entsprechend beteiligt werden.

8. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

8.1 Sichtbare Zäune sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen.

8.2 Freiflächengestaltungsplan - Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungsplan im Mindestmaßstab 1:200 beizufügen.

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Flächengrößenangaben und Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.

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

c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart, darzustellen.

d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.

e) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

9.1. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

9.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu vornehm.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- zu beachten.

Gesammeltes Niederschlagswasser ist einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zuzuführen.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

9.3 Die Bepflanzung des Grundstücks 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. 0,40 m vorzunehmen.

9.4 Bei 2-reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von 1,0 m * 1,0 m einzuhalten, bei Baumheister 2,0 m * 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 m * 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbiss zu schützen.

9.5 Für den Eingriff in Natur und Landschaft des Baugebiets wird ein Ausgleich in Höhe von 678 m² auf der Flur-Nummer 2194 in der Gemarkung Landsberg am Lech ausgeglichen.

Ziel: Entwicklung einer mesophilen Strauchhecke mit Arten der Schlehen-Liguster-Gebüsche (Biotop- und Nutzungstyp B112 nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung). Es ist ausschließlich zertifiziertes, gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 6.1 „Alpenvorland“ zu verwenden. Die Gesamtbreite der Gehölzpflanzung beträgt 6,5 m. Pflanzung 3-reihig mit einem Reihenabstand von 1,20 m und einen Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m. Zu den im Norden und Osten angrenzenden Wegen ist ein Pflanzabstand von 2,0 m einzuhalten.

Zu verwendende Gehölzarten:

- * Schlehe (Prunus spinosa) 30 %
- * Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) 20 %
- * Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) 10 %
- * Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) 10 %
- * Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris) 10 %
- * Hasel (Corylus avellana) 5 %
- * Europäisches Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) 5 %
- * Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) 5 %
- * Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) 5 %

10. Hinweise

Hinweise zu Bodendenkmälern

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

Hinweise zur Rückstauenebene der Kanalisation.

Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich.

Restrisikohinweis

Das Baugebiet liegt im Bereich ungünstiger Untergrundverhältnisse, es wird deshalb 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 Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Art des Gewässers und der Lage 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.

Begründung:

Der Gemeinderat Pürgen hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Pürgen Nord I" beschlossen. Die ausgewiesene Fläche wird als Sondergebiet für ein Vereinsheim für den Bürschen- und Madverein Pürgen e.V. festgelegt und dient der dringend notwendigen Schaffung eines Versammlungsortes für die Landjugend. Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde Pürgen, befindet sich im Grünstreifen des Gewerbegebiets Pürgen Nord und ist bereits intensiv bepflanzt. Über den direkt am geplanten Bereich anliegenden Geh- und Radweg ist das geplante Vereinsheim sehr gut fußläufig über die Unterführung an die Ortslage von Pürgen angebunden. Stellplätze in ausreichender Zahl befinden sich im Gewerbegebiet. Aufgrund der Nutzung des Vereinsheims in den Abendstunden und am Wochenende wird es nur zu geringen Überschneidungen mit der gewerblichen Nutzung des Straßenraums führen.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen des Gewerbegebiets ist zum einen der vom LEP 3.3 (Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellt die neue Baufläche eine überaus flächensparende Lösung gemäß LEP 3.1 (G) dar. Durch die geringe Größe des Plangebiets handelt es sich um keine raumbedeutende Planung im Sinne des LEP 1.3.1. Nennenswerte Auswirkungen auf die Schutzziele der Umweltprüfung bestehen nicht. Aus diesem Grund wird auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet.

Die Anbindung der ausgewiesenen Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehende Bushaltestelle (Entfernung ca. 300 m) gewährleistet.

Da sich die ausgewiesene Fläche im Grünstreifen des Gewerbegebiets befindet, der auch als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist wird an anderer Stelle in der Gemeinde ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Übersichtsplan Ortsteil Pürgen M 1:5000

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage



GEMEINDE PÜRGEN
3. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Pürgen-Nord I
BEBAUUNGSPLAN M 1: 1.000
ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 10.10.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Pürgen Nord I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2023 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Gemeinderat billigt u. beschließt den vom Planungsbüro erstellten Entwurf mit Begründung, beides in der Fassung vom 07.05.2024, am 07.05.2024. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis zum 00.00.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis 00.00.2025 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 00.00.2025 hingewiesen.

4. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan in der Fassung vom und die Begründung in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Ausfertigung
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Pürgen übereinstimmen

Pürgen, den
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am § 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom und die Begründung, in der Fassung vom in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

Planfassung vom 07.05.2024

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

