

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Pürgen

“Betreutes Wohnen Weilheimer Str.“



**Gemeinde Pürgen
vertreten durch den Ersten Bürgermeister Lechler
Weilheimer Str. 2
86932 Pürgen**

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Teil 1 Bebauungsplan mit Übersichtslageplan**
- 2. Teil 2 Festsetzung durch Text**
- 3. Begründung zum Bebauungsplan**
- 4. Zusammenfassende Erklärung**

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Pürgen

"Betreutes Wohnen Weilheimer Str."



**Gemeinde Pürgen,
vertreten durch den 1. Bgm. Lechler
Weilheimer Str. 2
86932 Pürgen
Tel: 08196-930114**

Teil 2. Festsetzungen durch Text

in der Fassung vom 10.05.2022

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 vorhabenbezogenen 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 Sonstiges Sondergebiet (SO „Seniorenrechtliches Wohnen“) gemäß § 11 der Benutzungsverordnung (BayNVO) festgesetzt.

1.2 Zugelassen sind nur Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck des betreuten Wohnens dienen: Dies sind insbesondere Wohnungen, Räume für Betreuungspersonal und deren Nebenräume.

2. Mass der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl von 0,4 für Gebäude (GRZ I) und 0,62 für alle befestigten Flächen (GRZ II), 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 sind höchstens 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Geschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein muss.

2.3 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) im Sondergebiet 1 (SO1) wird auf maximal 656,20 m ü.N.N und die Wandhöhe (WH) wird auf maximal 662,50 m ü.N.N festgelegt. Des Weiteren wird die Firsthöhe (FH) auf maximal 666,40 m ü.N.N festgelegt.

2.4 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) im Sondergebiet 2 (SO2) wird auf maximal 656,20 m ü.N.N und die Wandhöhe (WH) wird auf maximal 662,90 m ü.N.N festgelegt. Des Weiteren wird die Firsthöhe (FH) auf maximal 667,50 m ü.N.N festgelegt.

2.5 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) im Sondergebiet 3 (SO3) wird auf maximal 656,20 m ü.N.N und die Gebäudehöhe (OK Gebäude mit Flachdach) auf maximal 662,40 m ü.N.N festgelegt.

2.6 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) im Sondergebiet 4 (SO4) wird auf maximal 656,20 m ü.N.N und die Wandhöhe (WH) wird auf maximal 662,90 m ü.N.N festgelegt. Des Weiteren wird die Firsthöhe (FH) auf maximal 666,90 m ü.N.N festgelegt.

Auf einer Länge von maximal 40% der Gebäudelänge darf die Wandhöhe (WH) auf einer Seite des Gebäudes überschritten werden. Die maximale Höhe in diesem Bereich wird auf 665,50 m ü.N.N festgelegt.

2.7 Die festgesetzte Gebäudehöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

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

2.9 Es sind maximal 22 Wohnungen zugelassen.

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).

4. Gestaltung (Art. 81 BayBO)

4.1 Die Dächer in den Sondergebietsbereichen SO1, SO2 und SO4 müssen als Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 40 Grad ausgebildet werden. Die Dacheindeckung hat in ziegelrotem Farbton zu erfolgen.

4.2 Das Dach im Sondergebietsbereich SO3 darf nur als Flachdach ausgebildet werden.

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

5.1 Je Wohneinheit muss 1 Stellplatz auf dem Baugrundstück errichtet werden.

5.2 Es müssen zusätzlich 4 Stellplätze für Pflegepersonal, Besucher, etc. errichtet werden.

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

6.1. Alle Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und Ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8 m zugelassen.

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

7. Einfriedungen und Flächengestaltung

7.1 Flächengestaltungsplan – Bepflanzungsplan

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

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

- a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Flächenangaben, 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.

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

8.1. Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

8.2. Im Baugebiet ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit (Baugrundgutachten liegt vor) keine Versickerung möglich. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser aus Dach- und Verkehrsflächen muss in den öffentlichen Regenwasserkanal unter Beachtung folgender Auflagen erfolgen:

a) Das anfallende Niederschlagswasser muss in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (unterirdischer Wasserbehälter) gesammelt und gereinigt werden. Für das Grundstück muss ein Speichervolumen von mindestens 105 m³ errichtet werden. Die Rückhalteeinrichtung muss nach einem Regenereignis bis auf eine Restmenge von 10 m³ automatisch entleert werden. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über einen Drosselabfluss von maximal 0,4 l/s automatisch erfolgen. Die Funktion der Entleereinrichtung mit dem maximal zulässigen Durchfluss von 0,4 l/s muss über eine Wartungsfirma gesichert und dokumentiert werden. Der Bericht ist der Gemeinde jährlich vorzulegen.

b) Das Niederschlagswasser ist nach der Rückhalteeinrichtung in eine Muldenversickerung bzw. einer Rigolenversickerung mit Sickerrohren und Rückstauklappe in den von der Gemeinde errichteten Reinigungsschacht und von dort in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten.

c) Für die Einleitung muss eine Gestattungsvereinbarung mit der Gemeinde Pürgen abgeschlossen werden.

d) Der Anschlussnehmer verpflichtet sich die Abnahme des ordnungsgemäßen Anschlusses an den Schmutzwasserkanal sowie der Niederschlagsentwässerungsanlage rechtzeitig beim Bauhof der Gemeinde anzuzeigen. Weder die Leitungen noch die Rigole dürfen vor Abnahme zugeschüttet werden.

Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss mind. 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 60 cm aufweisen. Das gesammelte, verbleibende Niederschlagswasser muss einer Wiederverwertung und Nutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, etc.) zugeführt werden.

Das Entwässerungskonzept muss in den Bauantragsunterlagen dargestellt und zur Genehmigung eingereicht werden.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasser, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Flachdächer (0 Grad – 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen – ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten – bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Gering verschmutztes Niederschlagswasser von privaten, befestigten Flächen muss auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß versickert werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind – sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen – nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftliche unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

8.3 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. (Der Begründung zum Bebauungsplan liegt eine Liste von empfohlenen Pflanzen bei.)

Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Außenanlagen abzuschließen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

8.4 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.

8.5 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind je angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

8.6 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. auf für den Betriebsablauf notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und -zeit beschränkt werden. In Bereichen, in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sollten nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel gemäß der Begründung zum Bebauungsplan verwendet werden.

8.7 Es sind nur sockellose Einfriedungen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

8.8 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 Bauunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

8.9 Bei Aushubarbeiten im Bereich des Oberbodens und der liegenden Auffüllschichten ist durch einen Sachverständigen eine qualifizierte Aushubüberwachung durchzuführen. Das Aushubmaterial ist gem. den einschlägigen Anforderungen der TR LAGA M20 und der LAGA 32 PN98 in der Regel in der Feinfraktion kleiner 2 mm, zu untersuchen. Das der Überwachung unterliegende, zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern. Die Entsorgung des Aushubmaterials ist mit der Abfallbehörde vorab abzustimmen. Die

Maßnahmen sind zu dokumentieren, die Dokumentation ist dem Landratsamt vorzulegen.

9. Hinweise

Hinweise zur Landwirtschaft:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer des Grundstückes im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit dem „ländlichen Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr) auch vor 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

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. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

Hinweise zum Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplanes Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten ausgeführt werden.

Hinweis zu bestehenden 1-kV-Freileitungen

Über das Baugrundstück verlaufen 1-kV-Freileitungen. Der Schutzbereich der Trasse beträgt beiderseits 1,0 m. Falls der Schutzbereich nicht eingehalten werden kann, muss vor Beginn der Bautätigkeit die kreuzende 1-KV-Freileitung abgebaut sein oder eine Leitungsisolierung erfolgen. Folgende Punkte sind zudem zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an die Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang, Am Gewerbering 12, 86932 Lengenfeld, Tel: 08196-998975-1, Fax: -5

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 potentielles 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 02.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Pürgen "Betreutes Wohnen Weilheimer Str." beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2021 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs.1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2021 hat in der Zeit vom 17.03.2021 bis 19.04.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2021 erfolgte am 18.03.2021. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 05.03.2021 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 27.07.2021 gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2021 bis zum 28.09.2021 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.08.2021 bis 28.09.2021 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 06.08.2021 hingewiesen.
7. Wiederholung des Verfahrens wegen Veränderungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 29.03.2022 wurde am 29.03.2022 gefasst.
8. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2022 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis zum 04.05.2022 beteiligt (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren).
9. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 29.03.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2022 bis 04.05.2022 öffentlich ausgelegt. (§ 4 a Abs. 3 BauGB, verkürztes Verfahren). Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 06.04.2022 hingewiesen.
10. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.05.2022 den Bebauungsplan in der Fassung vom 10.05.2022 und die Begründung in der Fassung vom 10.05.2022 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

BP Pürgen „Betreutes Wohnen“, Festsetzungen durch Text

Pürgen, den 13.05.2022



Lechler, Erster Bürgermeister



11. 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 13.05.2022



Lechler, Erster Bürgermeister



12. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 03.06.2022 (§ 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 10.05.2022 und die Begründung, in der Fassung vom 10.05.2022 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den 03.06.2022



Lechler, Erster Bürgermeister



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


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

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Pürgen

"Betreutes Wohnen Weilheimer Str."



**Gemeinde Pürgen,
vertreten durch den 1. Bgm. Lechler
Weilheimer Str. 2
86932 Pürgen
Tel: 08196-930114**

3. Begründung

in der Fassung vom 10.05.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

2.0 Grundsätze des Bebauungsplanes

- 2.1. Lage und Größe des Baugebietes
- 2.2. Geltungsbereich
- 2.3. Art der baulichen Nutzung
- 2.4. Maß der baulichen Nutzung
- 2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke
- 2.6. Erschließung
- 2.7. Erneuerbare Energien

3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

4.0 Umweltbericht

- 4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung
- 4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung
- 4.3. Pflanzliste

5.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 18.05.2020 die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet Pürgen „Betreutes Wohnen Weilheimer Str.“ beschlossen.

Grundlage für diesen Beschluss war der Antrag eines Bauträgers zu Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage. Die Gemeinde Pürgen möchte dieses Bauvorhaben aufgrund des hohen Bedarfs mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan unterstützen. Insgesamt sollen auf dem Gebiet (Flurnummern 221; 1190; 1191; 1192) 22 neue Wohnungen entstehen.

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich ein landwirtschaftliches Anwesen, welches im Zuge der Umsetzung entfernt wird. Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt nach den Prinzipien der Innenentwicklung. Der Grundsatz des LEP 3.2 (Z) wird demnach erfüllt.

Die Fläche wird als Sondergebiet ausgewiesen und liegt im innerörtlichen Bereich des Pfarrdorfes Pürgen. Erschlossen wird dieses mittels der Haupt-Ortsverbindungsstraße „Weilheimer Straße“, welche im Osten von Pürgen liegt.

2.0 Grundsätze des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Bereich von Pürgen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,2172 ha.
Das Gelände neigt sich von Süden nach Norden um ca. 1,0 m und von Westen nach Osten um ca. 2,0 m.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:

Flur Pürgen:

Flurstück Fl.Nr. 211 Teilfläche; 1190; 1191 und 1192 sowie die angrenzenden Straßenraumflächen

Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet „Seniorengerechtes Wohnen“ (SO) ausgewiesen. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsübliche und angepasste Bebauung geschaffen. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet zeitnah nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bebaut wird.

2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan maximal zulässige GRZ I für Gebäude wird auf 0,40 festgesetzt. Die ausgewiesene Geschosshöhe von 3 Vollgeschossen plus Dachgeschoss in den Gebieten SO 1, SO 2 und SO 4, sowie die ausgewiesene Geschosshöhe von 2 Vollgeschossen im Gebiet SO 3 gilt als Obergrenze.

Alle weiteren baulichen Anlagen, wie Stellplätze, Garage und befestigte Außenanlagen erhalten eine maximal zulässige GRZ II von 0,62. Um dem hohen Bedarf an Stellplätzen gerecht zu werden und einer erhöhten Flächenversiegelung entgegen zu wirken, wird eine Tiefgarage errichtet. Da das Gebiet bereits im Flächennutzungsplan berücksichtigt ist, ist keine weitere Ausgleichsfläche notwendig.

2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Da sich das Gebiet im innerörtlichen Bereich der Gemeinde Pürgen befindet, soll sich das Bauvorhaben in den städtebaulichen Kontext des Ortes eingliedern. Im Sinne des Ortsbildes sind daher die Wandhöhen exakt beschrieben. Die Höhen sind in den jeweiligen Sondergebieten wie folgt definiert:

- Sondergebiet 1 (SO1):
 - Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) maximal 656,20 m ü.N.N.
 - Wandhöhe (WH) maximal 662,50 m ü.N.N.
 - Firsthöhe (FH) maximal 666,40 m ü.N.N.

- Sondergebiet 2 (SO2):
 - Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) maximal 656,20 m ü.N.N.
 - Wandhöhe (WH) maximal 662,90 m ü.N.N.
 - Firsthöhe (FH) maximal 667,50 m ü.N.N.

- Sondergebiet 3 (SO3):
 - Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) maximal 656,20 m ü.N.N.
 - Gebäudehöhe (OK Gebäude) maximal 662,40 m ü.N.N.

- Sondergebiet 4 (SO):
 - Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) maximal 656,20 m ü.N.N.
 - Wandhöhe (WH) maximal 662,90 m ü.N.N.
 - Firsthöhe (FH) maximal 666,90 m ü.N.N.
 - Auf einer Länge von maximal 40% der Gebäudelänge darf die Traufhöhe auf einer Seite des Gebäudes überschritten werden. Die maximale Höhe in diesem Bereich wird auf 665,50 m ü.N.N festgelegt

2.6. Erschließung

Äußere Erschließung

Das Sondergebiet wird über die Weilheimer Straße im Osten erschlossen. Eine sehr gute Verbindung zum Ortskern wird über diese Straße gewährleistet. Des Weiteren ist die Verbindung an die überörtliche Infrastruktur (A96) durch die nahe gelegene ST 2057 sicher gestellt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Haltestelle „Pürgen Süd“ befindet sich in unmittelbarer Nähe des Gebietes. Es werden Landsberg am Lech und Weilheim i. OB angefahren. Zusätzlich verkehren unter anderem Schulbuslinien in den Ortsteil Lengenfeld.

Stellplatzbedarf

Für jede Wohneinheit muss ein Stellplatz auf dem Plangebiet nachgewiesen werden. Zusätzlich müssen 4 Stellplätze für Pflegepersonal, Besucher, etc. nachgewiesen werden.

Um den Stellplatzbedarf nachzuweisen und einer erhöhten Flächenversiegelung entgegenzuwirken sind diese in einer Tiefgarage anzuordnen.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Pürgen sichergestellt.

Abwasserentsorgung

Die anfallenden häuslichen Schmutzwässer werden in den öffentlichen bestehenden Abwasserkanal der Gemeinde Pürgen eingeleitet.

Oberflächenentwässerung

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30% Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Ein Baugrundgutachten über die Versickerfähigkeit des Bodens liegt vor. Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist nicht möglich. Aus diesem Grund ist eine Einleitung in den Regenwasserkanal der Gemeinde Pürgen erforderlich. Um die Einleitung ermöglichen zu können wurde eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit mit Ermittlung der erforderlichen Regenwasserrückhaltung beauftragt. Das Ergebnis dieser Überprüfung der Arnold Consult AG, Kissing hat ergeben, dass 105 m³ Rückhaltung mit einem maximalen Drosselabfluss von 0,4 l/s auf dem Grundstück errichtet werden muss. Die Auflagen für die Einleitung sind in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

Stromversorgung

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der LEW-Verteilnetz GmbH, Augsburg, gesichert.

Der Neubau wird mittels Erdkabel angeschlossen.

2.7. Erneuerbare Energien

Regenerative Energiequellen

Aufgrund der in diesem Fall vorliegenden bestehenden Erschließungsstrukturen erscheint eine gesamtstädtebauliche Lösung im innerörtlichen Bereich in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll bzw. nicht machbar. Um dennoch die Möglichkeit einer umweltfreundlichen und erneuerbaren Energieversorgung zu geben, unterstützt die Gemeinde Pürgen diese durch die beschriebenen Festsetzungen. Als Möglichkeiten werden beispielsweise Photovoltaik und solarthermische Anlagen auf Dächern, Wärmepumpenheizung, etc. gesehen.

Die Gebäudeausrichtungen und die Dachneigungen ermöglichen eine optimale Nutzung von regenerativen Energiequellen. Auf eine Nutzung von fossilen Brennstoffen soll, wenn möglich, verzichtet werden.
Die LEP-Grundsätze 6.2.1 (Z), werden somit erfüllt.

3.0 Städtebauliche Einordnung, Planungsziele

Die Gemeinde Pürgen gehört zu den Gemeinden, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gefördert werden soll. Es ist Ziel der Gemeinde, Wohn- und Gewerbegebiete zu fördern, die langfristig den Bedarf und die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung decken und einen geregelten Zuzug ermöglichen.

Durch die Ausweisung dieses Sondergebiets „Seniorengerechtes Wohnen“ soll der älteren Bevölkerung ein gerechter Wohnraum geschaffen werden.

4.0 Umweltbericht

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung als Bestandteil des Aufstellungsverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und nach § 1a die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

4.1. Ermittlung und Bewertung der Belange für die Umweltprüfung

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt:

Auf dem Gebiet befindet sich derzeit ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude. Die örtliche Situation bleibt auch nach der Umwidmung dieser Fläche in das Sondergebiet „Seniorengerechtes Wohnen“ nahezu unverändert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

b) Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten:

FFH- und Vogelschutzgebiete befinden sich weder im Geltungsbereich des Planbereiches noch im weiteren Umgriff. Durch die Ersatzbebauung (Neubau) mit der entsprechenden qualifizierten Begrünung, bleibt die Situation für Fauna, Flora und Habitate unverändert.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden FFH- und Vogelschutzgebiete nicht beeinträchtigt.

c) Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, sowie die Bevölkerung insgesamt:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist mit keinen negativen Auswirkungen zu rechnen.

d) Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

Aufgrund der Lage des Sondergebiets und der großen Entfernung zur Kirche und sonstige Kulturgüter sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

e) Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen, sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, dem damit verbundenen Neubau und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringe zusätzliche Emissionen frei.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen ist durch die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Landsberg am Lech und die Abwasserbeseitigung durch die Kanalisation der Gemeinde Pürgen sichergestellt.

f) Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien, sowie der sparsame und effiziente Umgang mit Energie:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen der EnEV ist gewährleistet, dass erneuerbare Energien genutzt werden und Energie generell effizient genutzt wird. Die liberalen Gestaltungsvorgaben ermöglichen es dem Bauwerber energieeffiziente Gebäude mit Dachflächen für eine optimale photovoltaische - und solarthermische Nutzung zu errichten.

Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

g) Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen umweltbezogenen Plänen:

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat nur geringe Auswirkungen auf die Erhaltung der Luftqualität.

4.2. Umweltschützende Belange- Eingriffsregelung

Auf dem Plangebiet befindet sich Baurecht (Gebiet der Innenentwicklung) und ist bereits bebaut. Durch die Ersatzbebauung wird kein wesentlich erhöhter Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst. Aus diesem Grund ist kein Ausgleich erforderlich.

4.3. Pflanzliste:

– **Großbäume (Bäume 1. Ordnung)**

Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpiniifolia (syn. minor)	Feldulme

– **Mittelgroße und Kleine Bäume (Bäume 2. und 3. Ordnung)**

Malus sylvestris	Wildapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Pyrus communis	Wildbirne

– **Sträucher**

Amelanchier rotundifolia	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundrose
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa glauca	Hechtrose
Rosa tomentosa	Filzrose
Rosa vosagiaca (syn. dumalis)	Blaugrüne Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Angaben/Empfehlungen zur Pflanzung

Zahl der Pflanzreihen	3 Stk
Reihenabstand	1 m
Pflanzenabstand in der Reihe	2 m
Pflanzgröße Bäume 1. Ordnung	H 3xv. mDb 16-18 cm
Pflanzgröße Bäume 2. und 3. Ordnung	v. Heister 100-125 cm
Pflanzgröße Sträucher	v. Strauch 60-100 cm

Hinweise:

Gem. § 40 BnatSchG dürfen seit 01. Januar 2020 in der freien Natur nur gebietseigene Gehölze mit zertifiziertem Herkunftsnachweis gepflanzt werden. Die Liste erhält die gebietsheimischen, autochthonen Gehölze, die grundsätzlich für die Anlage einer Hecke in der freien Natur und zur Ortsrandgestaltung verwendet werden können und geeignet sind. Die genannte Pflanzliste ist auf den Standort abgestimmt. Die Gehölze zeigen im Laufe des Jahres einen sichtbaren Blühaspekt, Fruchtschmuck und bilden eine schöne Herbstfärbung aus. Es sollen zehn oder mehr der geeigneten und empfehlenswerten Arten verwendet werden. Dabei ist es sinnvoll die Sträucher gruppenweise und nicht einzeln zu pflanzen. Die Bäume werden einzeln angeordnet. Die angegebenen Pflanzengrößen können auch unterschritten werden. Dies hat zur Folge, dass sich die Hecke erst nach längerer Zeit schließt.

Hinweise zu insektenfreundliche Leuchtmittel:

„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800 – 3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m². Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt. (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN))

Hinweise zu sockellosen Einfriedungen:

Sockel stellen für Kleintiere wie z.B. Igel und Amphibien unüberwindbare Hindernisse dar und verhindern somit die Durchgängigkeit der Ortschaft für Kleintiere. Dies kann ebenfalls ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. §§ 39 und 44 BNatSchG darstellen.

5.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass die Verwirklichung der Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände, der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf basiert auf der amtlichen digitalen Flurkarte der Gemeinde Pürgen.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Verwaltungsgemeinschaft Pürgen öffentlich ausgelegt.

Aufgestellt am 02.03.2021

geändert am 27.07.2021

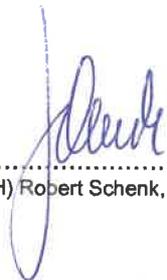
geändert am 29.03.2022

Pürgen, den 03.06.2022


.....
Wilfried Lechler, 1. Bürgermeister



Architektur-und Ingenieurbüro
Schenk & Lang


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

GEMEINDE PÜRGEN:

Bebauungsplan Betreutes Wohnen Weilheimer Straße Satzungsfassung 10.05.2022

Zusammenfassende Erklärung

§ 10a Abs. 1 BauGB

„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art u. Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.“

Der Bebauungsplan wurde vollständig aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pürgen entwickelt, eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans war daher nicht erforderlich.

Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 02.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Betreutes Wohnen Weilheimer Straße“ beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Auswirkungen auf die Umwelt wurden durch die Umweltprüfung als nicht erheblich bewertet. Auf dem Gebiet befand sich ein ehemals landwirtschaftlich genutztes Gebäude. Es wurde ein Artenschutzgutachten beauftragt, die darin genannten Maßnahmen wurden durchgeführt. Durch die Umwidmung in das Sondergebiet „Seniorengerechtes Wohnen“ bleibt die örtliche Situation nahezu unverändert. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die bei der Beteiligung der Öffentlichkeit und bei der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken wurden ausgeräumt.

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung geäußerten Bedenken betrafen – neben redaktionellen Änderungen - die artenschutzrechtlichen Belange.

Die Abwägung und die Beschlüsse zu den einzelnen Verfahrensschritten wurden mitgeteilt.

Pürgen, den 03.06.2022



Wilfried Lechler, Erster Bürgermeister

