

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Stoffen

„Stoffen West 1“



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

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Teil 1 Bebauungsplan mit Übersichtslageplan**
- 2. Teil 2 Festsetzungen durch Text**
- 3. Begründung zum Bebauungsplan**

PRAAMBEL:

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**.

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

Algemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

| | | | |
|--|--|--|--|
| | E-1 Wk, u. d. Trafik, max. 6,5 m und min. 2,2 m FH max. 10,0 m | Algemeines Wohngebiet Max. zulässige überbaubare Grundfläche je Einheitshaus | Ergänzendes und Übergangsbau Mischnutzfläche und max. zulässige Wohnhöhe an den Traufkanten Freizeitanlagen mit möglichen Funktionen EG geringem Oberbau mit geringer Freizeitanlagen EG offene Flächen |
| | 0 | Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig max. 2 Vollgeschosse | |

2. Mass der baulichen Nutzung

| | |
|--|--|
| | E-1 Wk, u. d. Trafik, max. 6,5 m und min. 2,2 m FH max. 10,0 m |
| | 0 |

3. Bauweise, überbaubare Flächen

- Hauptfriesrichtung wahlweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche

4. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss 9.3 der Festsetzungen durch Text)
- Öffentliche Grünfläche
- Ausgleichsfläche

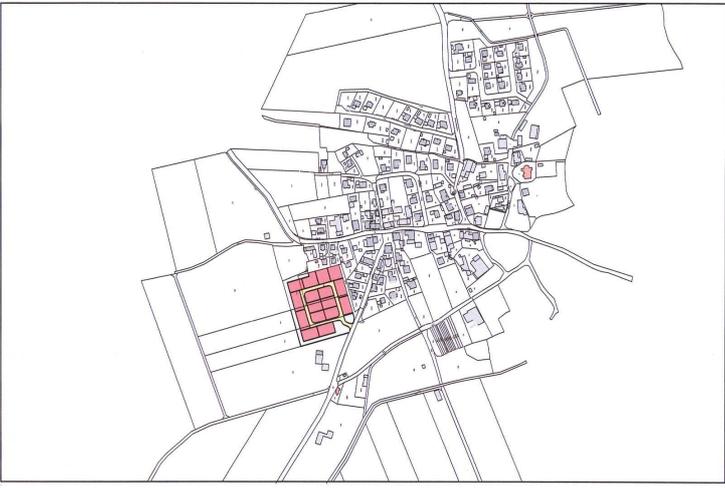
5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 3,00 z.B. Verbindliche Massangabe in Metern
- Sichtfeld
- Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedungen und der Bepflanzungen die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbandes um nicht mehr als 0,80 m überragen.
- Ebensowei dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.
- Bestehende Pflanzungen, die die zulässige Höhe im Sichtdreieck überschreiten, sind zu beseitigen.

Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
- Höhenlinien mit Höhenangaben ü.NN
- Regenwasserkanal Bestand
- Regenwasserkanal Neu

Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage



GEMEINDE PÜRGEN
Bebauungsplan "Stoffen West 1"
Teil 1: BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000
Übersichtsplan M 1: 5000



Verfahrensvermerke:

- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 10.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Stoffen West 1" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am erlassen.
- Die fruchtige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf zur Aufhebung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die fruchtige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Debatte und Anhörung der Vorwürfer des Bebauungsplans in der Fassung vom hat am stattgefunden. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am hingewiesen.
- Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am gefasst.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und die sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgestellt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am hingewiesen.
- Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan und die Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, beide in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom beschlossen. Die Satzung ist am in Kraft getreten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 92-4 und 2 ff BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel)

Pürgen, den

Lecher, Erster Bürgermeister

Planung vom 13.04.2021

Architektur- und Ingenieurbüro:
Dipl. Ing. FH Robert Schenk
Dipl. Ing. TU Max Lang
Am Gewerbering 12, 86932 Pürgen-Lengfeld
Tel: 08196 / 95897-50, Fax: 08196 / 95897-55



Übersichtsplan Stoffen M 1: 5000

Bebauungsplan M 1: 1000

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Stoffen

„Stoffen West 1“



**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 13.04.2021

Präambel:

Die Gemeinde Pürgen erlässt aufgrund des §1 bis § 4, sowie §8 ff Baugesetzbuch (BauGB) des Art. 23 der Gemeindeordnung 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 muss mindestens 2,5 m und 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 530 m² und bei Doppelhäusern auf 265 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 müssen mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt errichtet werden. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtsbereich 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.

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. Eingeschossige Anbauten wie Wintergärten, etc., dürfen auch vollverglast ausgeführt werden.

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. Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagen-einfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

10.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Für die Versickerung nicht verunreinigtem Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so wird die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser von Dachflächen in den straßenbegleitenden Vorfluter unter Beachtung folgender Auflagen genehmigt:

a) Das anfallende Niederschlagswasser ist in einer geeigneten Rückhalteeinrichtung (naturnah gestalteter Teich oder unterirdischer Wasserbehälter) zu sammeln und zu reinigen.

Je Grundstück ist ein Speichervolumen von mindestens 5 m³ nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.

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

Die Fläche der Rigolenversickerungsanlage muss 20% der angeschlossenen Dachgrundfläche betragen. Die unterhalb der Sickerrohre eingebrachte Kiesschicht muss eine Mindestdicke von 60 cm aufweisen.

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

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

10.4. 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.

10.5 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-Haselnuss, 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

10.6. 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.

10.7. 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:

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke 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.

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 13.04.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Stoffen West 1“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 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 zur Aufstellung des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.04.2021 hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom erfolgte am
Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am gefasst.
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am hingewiesen.
7. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan und die Begründung gemäß §10 Abs. 1 BauGB, beide in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. 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.

Pürgen, den

(Siegel)

.....
Lechler 1. Bürgermeister

aufgestellt am:
geändert am:

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

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

Gemeinde Pürgen

Bebauungsplan Stoffen

„Stoffen West 1“



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

3. Begründung

in der Fassung vom 13.04.2021

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. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

5.0 Kostenschätzung

6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

7.0 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

1.0 Anlass und Grundzüge der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pürgen hat am 13.04.2021 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet Pürgen „Stoffen West 1“ beschlossen.

Die Gemeinde Pürgen befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum (Vgl. Strukturkarte LEP Bayern) der Region München (Vgl. LEP Bayern Anhang 4 Regionen). Bis zum Jahr 2030 ist in der Region mit einem Bevölkerungswachstum von rund 10,3% zu rechnen. Dabei profitiert die Region insbesondere von „Wanderungsgewinnen gegenüber dem übrigen Bundesgebiet und dem Ausland“ (Vgl. LEP Bayern Anlage 1 – Bevölkerungsvorausberechnung).

Aufgrund des hohen Bedarfs an Bauparzellen für einheimische Familien hat sich die Gemeinde Pürgen entschieden, dieses Baugebiet im Rahmen eines Einheimischenmodells zu entwickeln. Ziel ist es eine gute Altersstruktur der Bevölkerung langfristig über Familiengründungen von Einheimischen und einem geregelten Zuzug von auswärtigen jungen Familien sicher zu stellen. Die Grundsätze des LEP 3.3 (G und Z) werden demnach mit dieser Siedlungsentwicklung erfüllt.

Die Fläche wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und grenzt an das bestehende Wohngebiet „Stoffen West – Pitzlinger Straße“ an. Die Hauptverbindungsstraße nach Pitzling (Pitzlinger Straße) liegt im Süden des Baugebietes und wird in das Erschließungskonzept mit einbezogen.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist zum einen der vom LEP 3.3 (G und Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellen die neuen Bauflächen eine überaus flächensparende und kostengünstige Lösung gemäß LEP 3.1 (G) dar.

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung wurde festgestellt, dass derzeit kein besser geeigneter Alternativstandort unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Gesamtentwicklung zur Verfügung steht. (LEP 3.2 (Z))

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Pürgen wird entsprechend geändert und im Parallelverfahren ausgelegt.

Die Grundstücke Flur-Nr.: 133; 153; 154 und 155 wurden bis zum Erwerb durch die Gemeinde Pürgen bzw. bis zu dessen baulicher Umsetzung intensiv landwirtschaftlich genutzt.

2.0 Grundsätze des Bebauungsplanes

2.1. Lage und Größe des Baugebietes

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand von Stoffen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 1,4535 ha.

Das Gelände neigt sich von Osten nach Westen um ca. 4 m.

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:

Flur Stoffen:

Flurstück Fl.Nr. 133, 154/1 und 155, zudem Teilbereiche der Flurstücke Fl.Nr. 153 und 154 sowie die angrenzenden Straßenraumflächen

Die Grenze des Baugebietes ist im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt.

2.3. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Es werden die rechtlichen Voraussetzungen für eine ortsübliche und den Bauwerbern angepasste Bebauung geschaffen. Es werden 16 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 533 m² und ca. 682 m² ausgewiesen. Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 15 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird.

2.4. Maß der baulichen Nutzung

Die maximal bebaubare Grundfläche bei einer Einzelhausbebauung wird auf 150 m² je Grundstück und bei einer Doppelhausbebauung auf 160 m² festgesetzt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschosszahl von 2 Vollgeschossen gilt als Obergrenze.

Durch die abweichende Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 80% überschritten werden. Dies soll den Bauwerbern ermöglichen, entsprechende Garagen und Stellplätze mit den dazugehörigen Zufahrten, in der in der Gemeinde Pürgen üblichen Größe, errichten zu können.

Baulandberechnung:

| | | |
|-------------------------------|-----------|---------|
| Fläche des Geltungsbereiches | 1.4535 ha | |
| Neue Bauflächen | 0.9473 ha | 65,17 % |
| Neue Straßenraumflächen | 0.1862 ha | 12,81 % |
| Neue Grün-Ausgleichsflächen | 0.3200ha | 22,02 % |
| ----- | | |
| Neu ausgewiesene Gesamtfläche | 1.4535 ha | 100,0 % |
| ===== | | |

2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sollen unter Berücksichtigung der traditionellen dörflichen Baukultur auch flächensparende Wohnformen zugelassen werden. Im Planbereich sind generell Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Den größten Beitrag zum Flächensparen stellen die zahlreichen kleinen Baugrundstücke (vielfach ca. 533 m²) dar. Die Durchschnittsgröße der vorgesehenen Bauparzellen beträgt 592 m².

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter. Aufgrund der bestehenden Bauweisen und Bauformen im angrenzenden bereits bestehenden Baugebiet hat sich die Gemeinde entschlossen, ähnliche, jedoch etwas liberalere Festsetzungen festzuschreiben. Mit der Festsetzung der Wandhöhe an der Traufe von mindestens 2,5 m und maximal 6,5 m und der maximal zulässigen Firsthöhe von 10,0 m über fertigem Fußboden im EG werden die Baukörper definiert.

2.6. Erschließung

Innere Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehen Erschließungsstraße in Form einer Ringstraße wird mit einer Zufahrt im Süden an die äußere Erschließung angebunden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anliegerverkehr) ist ein eigener Gehweg bzw. eine Fahrradtrasse nicht notwendig. Die Straßen werden in einem Zuge hergestellt.

Äußere Erschließung

Das Baugebiet wird über die Pitzlinger Straße erreicht. Somit wird eine sehr gute Erreichbarkeit des Ortskerns gewährleistet. Die Anbindung an die überörtliche Infrastruktur (Autobahnen und Bundesstraßen) erfolgt über das umliegende Verkehrsnetz aus Kreis- und Staatsstraßen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Eine Haltestelle für den ÖPNV befindet sich in ca. 350 m an der Ummendorfer Straße. Es wird Landsberg am Lech angefahren. Zusätzlich verkehren Schulbuslinien in Richtung Lengelfeld und Dießen/Schondorf.

Stellplatzbedarf

Die Bedarfswerte für Stellplätze sind in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen festgelegt.

Wasserversorgung

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

Abwasserentsorgung

Die anfallenden Abwässer werden in den öffentlichen Abwasserkanal der Gemeinde Pürgen eingeleitet, der im Zuge des Straßenbaus verlegt wird.

Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßen wird in Teilbereichen über Straßeneinläufe und Grundleitungen zu Absetzschächten geleitet und gereinigt und anschließend über Teilsickerrohre im Untergrund versickert.

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen private Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrasen, Pflasterflächen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, darf unter Beachtung der in den Festsetzungen durch Text beschriebenen hohen Auflagen das Oberflächenwasser in das zu errichtende Regenrückhaltebecken und anschließend in den gemeindlichen Graben eingeleitet werden.

Die Versickerungsfähigkeit des Baugrunds wird derzeit durch eine Baugrunduntersuchung erkundet.

Stromversorgung

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

Sämtliche Neubauten, die einen Stromanschluss benötigen, werden mittels Erdkabel angeschlossen.

Zur Schaffung von Schaltmöglichkeiten im künftigen Niederspannungs-Kabelnetz wird der Einbau von Kabelverteilerschränken notwendig. Damit eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen unterbleibt, sollen die Schränke unter Berücksichtigung von Sichtdreiecken so montiert werden, dass die jeweilige Schrankvorderseite mit der Straßenbegrenzungslinie übereinstimmt und die LEW-Anlagen ggf. auch in betroffene Privatgrundstücke hineinragen.

Die Festsetzung der genauen Standorte ergibt sich erst im Rahmen der Netzprojektierung.

2.7. Erneuerbare Energien

Regenerative Energiequellen

Aufgrund der in diesem Fall vorliegenden bestehenden Erschließungsstrukturen erscheint eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll. Auch ist die Bereitschaft der Bauwerber, sich zentralen Lösungen anzuschließen derzeit zu gering und die Lösungen für privat geregelte Systeme (Sole-Wasser, Wasser-Wasser, bzw. Luft-Wasser-Wärmepumpen mit PV-Stromunterstützung) zu ausgereift, um diese bei einem Projekt dieser Größenordnung kostendeckend errichten und betreiben zu können. Dennoch ermöglichen und fördern die textlichen Festsetzungen der Bauherrschaft alle Möglichkeiten umweltfreundliche und erneuerbare Formen der Energieversorgung (Photovoltaik und solarthermische Anlagen auf Dächern, Wärmepumpenheizung, etc.) zu nutzen. 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 von Wohnbauflächen und dem hierdurch entstehenden Bevölkerungszuwachs muss auch die entsprechende Infrastruktur erweitert 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:

Das Planungsgebiet liegt in der Würmmoränenlandschaft und gehört zum Naturraum 037 des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit entsprechender qualifizierter Begrünung auf den öffentlichen Flächen, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, die Landschaft und die biologische Vielfalt als gering einzustufen.

Die vorgesehene Eingrünung der Freiflächen mit Gehölz- und Baumgruppen soll einen harmonischen Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche gewährleisten. Einzelbäume und Baumgruppen tragen innerhalb des bebauten Gebietes erheblich zur Bereicherung des Landschafts- und Siedlungsbildes bei. Hinzu kommt auch in bebauten Gebieten ihre Funktion für den Naturhaushalt als Lebensraum für Vögel und Insekten.

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 Umwidmung der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen und einer entsprechenden qualifizierten Begrünung, verbessert sich die Situation für Fauna, Flora und Habitate. 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, den damit verbundenen Neubauten 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 den Bauwerbern 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:

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

4.2.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Eine qualifizierende Bestandsaufnahme ist eine wesentliche Voraussetzung für eine sachgerechte und fehlerfreie Abwägung.

Teil A Bewertung des Ausgangszustandes:

Einstufung des Zustands des Plangebietes nach den **Bedeutungen der Schutzgüter**. Die ausgewiesenen Flächen stellen intensiv genutztes Grünland dar und werden demnach als **Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie 1**) eingestuft.

4.2.2. Erfassen der Auswirkung des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Die **Ausgestaltung der geplanten Bebauung** (insbesondere Anordnung und Dichte) beeinflusst die Intensität der konkreten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet. Im Wesentlichen dient dazu die **Grundflächenzahl (GRZ)** oder die **Grundfläche**.

Die GR für Gebäude wird im Bebauungsplan auf 150 m² für Einzelhäuser bzw. auf 160 m² für Doppelhäuser festgelegt. Die daraus resultierende GRZ liegt bei maximal 0,3.

4.2.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Die ausgewiesenen Flächen werden im Bestand der Kategorie I als Gebiet mit geringer Bedeutung und in der Planung als Gebiet mit einem niedrigem bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ B Feld B I) mit geringer Eingriffsschwere zugewiesen.

Aufgrund der geringen „Eingriffsschwere“, dem Ausgleich im Baugebiet und dem integrierten Grünordnungsplan wird ein Ausgleich von 0,3 ermittelt.

Die Summe der neuen Nettobauflächen, zuzüglich der neuen Straßenraumflächen beträgt 1,1335 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,3401 ha, welche an anderer Stelle nachzuweisen ist.

Der fehlende Ausgleich der derzeit überwiegend intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 525 in der Gemarkung Ummendorf ausgeglichen. Auf der Fläche wird eine Streuobstwiese angelegt. Die Öko-Ausgleichsfläche wird an das Ökoflächenkataster des LFU gemeldet.

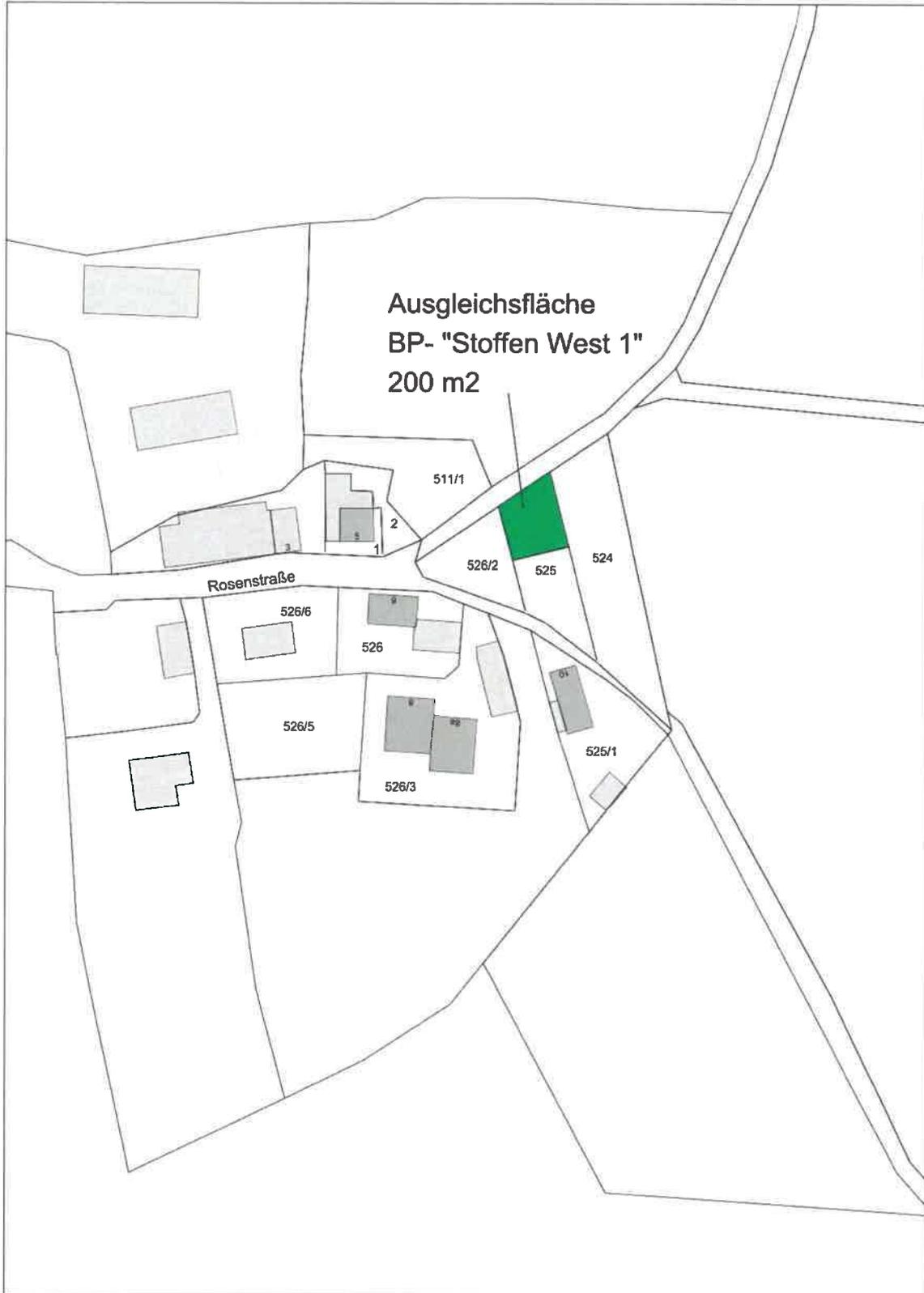
Nach der Durchführung der Umweltprüfung wurde festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen, schädlichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Die geplanten Grünstrukturen auf den öffentlichen und privaten Grundstücken werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes geregelt.

4.3. Monitoring- Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Gemeinde Pürgen beabsichtigt die Umweltauswirkungen ihrer Planungen regelmäßig zu überprüfen. Sollten sich unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben, wird die Gemeinde Pürgen geeignete Abhilfemaßnahmen einleiten.

Ausgleichsflächenplan Lageplan



5.0. Kostenschätzung

Die Kostenermittlung für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erfolgt nach derzeitigen Preisen

| Menge ca. | Einheit | Bezeichnung | EH-Preis ca. | Kosten ca. | Einnahmen ca. |
|-------------------------------|---------|-----------------------|-----------------|------------------|------------------|
| 5.1. Wasserversorgung | | | | | |
| a) | 282 lfm | Hauptstrang | 150,00 | 42.300,00 | |
| b) | 16 Stck | Hausanschlüsse privat | 700,00 | 11.200,00 | |
| c) | 2 Stck | Hydrant | 2.000,00 | 4.000,00 | |
| Summe Wasserversorgung | | | | 57.500,00 | |

| | | | | | |
|---------------------------------|---------|---------------------------|----------|-------------------|--|
| 5.2. Abwasserentsorgung | | | | | |
| a) | 282 lfm | Hauptsammler | 300,00 | 84.600,00 | |
| b) | 16 Stck | Hausanschlüsse privat | 2.500,00 | 40.000,00 | |
| c) | 16 Stck | Hausanschlüsse öffentlich | 1.000,00 | 16.000,00 | |
| Summe Abwasserentsorgung | | | | 140.600,00 | |

| | | | | | |
|---|---------------------|---------------|-----------|-------------------|--|
| 5.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen | | | | | |
| a) | 1862 m ² | Fahrbahnen | 170,00 | 316.540,00 | |
| b) | 282 m | Entwässerung | 100,00 | 28.200,00 | |
| c) | 6 Stck | Beleuchtungen | 5.000,00 | 30.000,00 | |
| d) | 3200 m ² | Grünflächen | 5,00 | 16.000,00 | |
| e) | 1 psch. | Bepflanzung | 20.000,00 | 20.000,00 | |
| Summe Strassen, Wege, öff. Grünflächen | | | | 410.740,00 | |

| | | | | | |
|---------------------|--|--|--|-------------------|--|
| Summe Kosten | | | | 608.840,00 | |
|---------------------|--|--|--|-------------------|--|

Die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.

| | | | | | |
|---|---------|--------------------|----------|-----------------|--|
| 5.5. Jährliche Unterhaltungskosten | | | | | |
| a) | 1 psch. | Wasserversorgung | 1.500,00 | 1.500,00 | |
| b) | 1 psch. | Abwasserentsorgung | 2.000,00 | 2.000,00 | |
| c) | 1 psch. | Straßen | 2.000,00 | 2.000,00 | |
| Summe Unterhaltungskosten | | | | 5.500,00 | |

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Maßnahme jährliche Unterhaltungskosten in Höhe von ca.

| |
|----------|
| 5.500,00 |
|----------|

Die Finanzierung der Kosten wird durch den Haushalt der Gemeinde Pürgen gewährleistet.
Die genaue Kostenermittlung erfolgt mit der baureifen Planung der Erschließungsmaßnahme.
Die Kosten werden entsprechend nachgetragen.

6.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

6.1 Immissionen

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten sind keine individuellen Festsetzungen erforderlich.

6.2 Hinweise

Die im Bebauungsplan und in den Festsetzungen durch Text vermerkten Hinweise zur Landwirtschaft, zur Geländegestaltung und der Restrisikohinweis zu den Untergrundverhältnissen soll Schäden von den Bauwerbern fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.

7.0 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
geändert am

Pürgen, den

.....
Wilfried Lechler, 1. Bürgermeister

Architektur-und Ingenieurbüro
Schenk & Lang


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