

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

## 1. Bauweise, überbaubare Fläche

- Baugrenze
- ..... Baugrenze, alt

## 2. Maß der bauliche Nutzung

(WA)	E+DG	Allgemeines Wohngebiet	Erdgeschoss und Dachgeschoss
GRZ 0,27		max. zulässige Grundflächenzahl	
GFZ 0,50		max. zulässige Geschossflächenzahl	
△	o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offene Bauweise

## 3. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung

3,00 x x Verbindliche Maßangabe in Metern, hier 3,00 m

### Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- bestehende Grundstücksgrenzen

379/4 Flurstücksnummer

- 8C bestehende Hauptgebäude bzw. Nebengebäude

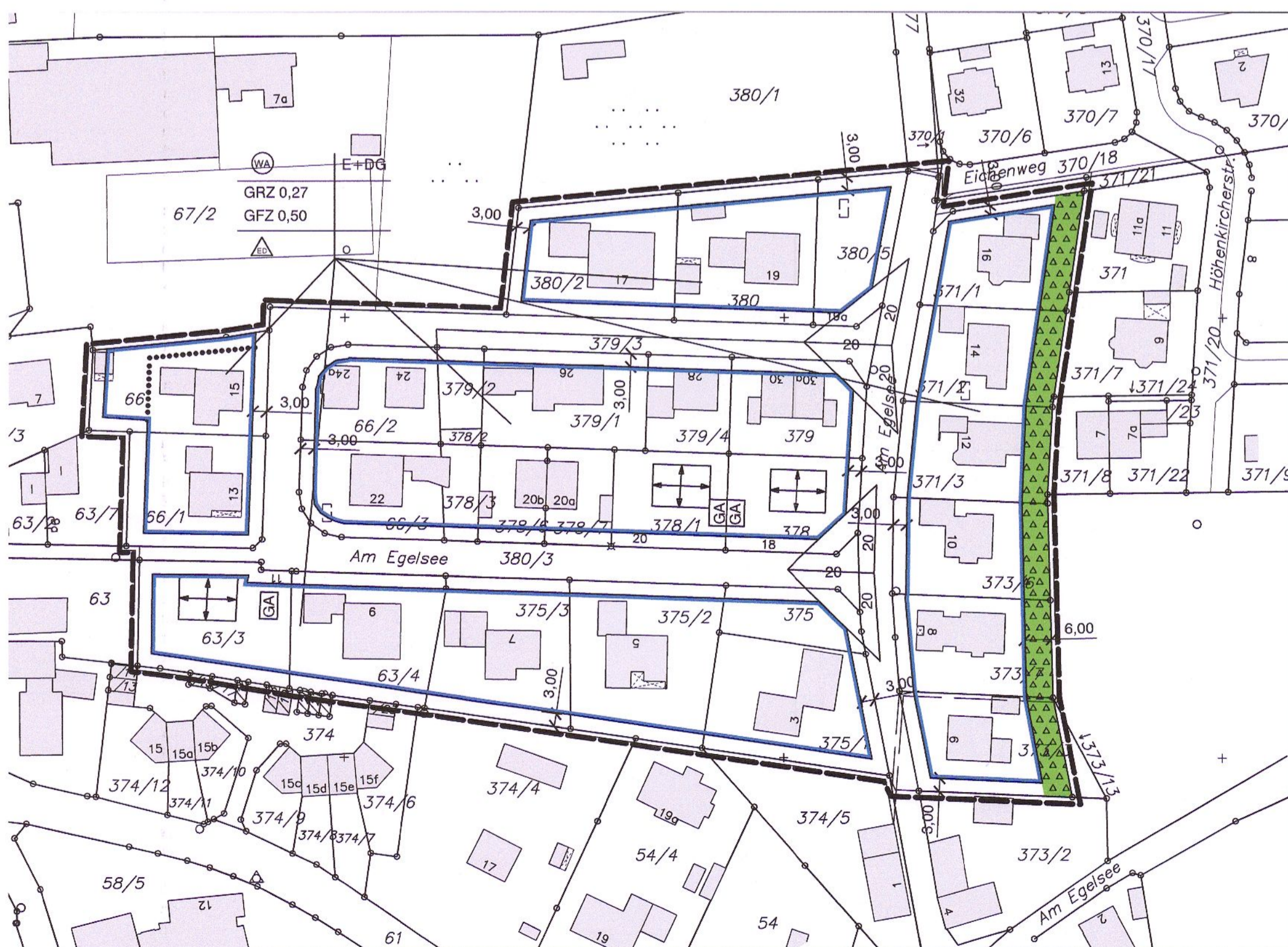
- Straßenbegrenzungslinien

- ↕ Hauptfirstrichtung wahlweise, VorschlagGebäudestellung

- Vorschlag Garagenstellung

- △ private Grünflächen mit Pflanzgebot nach 12.

- △ Sichtdreiecke mit Maßangabe in Metern, hier 20 m



# PRÄAMBEL

Die **Gemeinde Pürgern** erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 6. Änderung des Bebauungsplanes „**Egelsee**“ als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) Art. 81
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) Art. 23

# FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung**
  - Das im Geltungsbereich ausgewiesene Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Grundflächenzahl (GRZ) darf den Wert 0,27 nicht überschreiten. Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf den Wert 0,50 nicht überschreiten. Die Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser beträgt 570 m<sup>2</sup>. Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhäuser beträgt 280 m<sup>2</sup>.
- Bauweise**
  - Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
  - Im Planbereich sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- Garagen und sonstige Nebenanlagen**
  - Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgern.
  - Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
  - Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise zu errichten.
  - Garagen an einer gemeinsamen Grenze müssen zusammengebaut werden. Zusammengebaute Garagen müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Strassenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet werden.
  - Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.
- Gestaltung der Gebäude**
  - Der Erdgeschossfußboden (OK FFB-EG) darf max. 0,35 m über der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen am Fahrbahnrand im Bereich der Gebäudemitte, liegen. Ausnahmen davon können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.
  - Die Dachneigung für Hauptgebäude wird auf 26° bis einschließlich 33° festgelegt.
  - Die Hauptfirstrichtung ist frei wählbar, muss jedoch parallel zur längeren Gebäudesite ausgebildet werden.
  - Die Höhe des Kniestocks, gemessen von der Oberkante der Rohdecke des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des tragenden Sparrens, darf 1,25 m nicht überschreiten.
  - An die Hauptgebäude können Seitenflügel (Widerkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaue werden, die Firsthöhe des Anbaues muss mindestens 0,50 m unter der Firsthöhe des Hauptfirstes liegen. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen. Der seitliche Abstand zum Giebel und zu untergeordneten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m betragen. Die Breite des Seitenflügels darf 40% der Länge des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
  - Untergeordnete Dachaufbauten (auch Zwerchgiebel) sind zulässig. Die Breite der Aufbauten darf 40% der Dachlänge (einzeln oder Summe der Aufbauten) nicht überschreiten. Die Firsthöhe der Aufbauten muss mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Der seitliche Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen. In jeder Dachfläche sind max. 2 Dachgauben zulässig. Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.
  - Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.
  - Doppelhäuser müssen einheitlich gestaltet werden.
- Einfriedung**
  - Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel darf 0,90 m, gemessen von Oberkante Gehsteigrücken bzw. Straße sowie der natürlichen Geländeoberfläche nicht übersteigen. Die höchstzulässige Sockelhöhe über Gehsteigrücken bzw. Straße und an der seitlichen Grundstücksgrenze beträgt 0,20 m. Ausnahmen können in begründeten Einzelfällen zugelassen werden.
- Sichtdreiecke**
  - Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Einfriedungen, Anpflanzungen, Ablagerungen usw. über 0,90 m Höhe der anliegenden Fahrbahnoberkante (Achse) ständig freizuhalten.
- Bepflanzung**
  - Es sind auf den Baugrundstücken mind. so viele standortgerechte Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße, auf je 300 m<sup>2</sup> Grundfläche ein Baum kommt. Zulässige Baumarten: Ahorn, Eiche, Wildkirsche, Apfelbaum, Birnbaum, Rotbuche, Fichte, Tanne und Kiefer. Dabei ist der Art. 47 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- Versorgungsleitungen**
  - 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. 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 m zu gestatten.
- Nebenanlagen**
  - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die dem Nutzungszweck des Baugebietes entsprechen, sind bis zu einer Grundfläche von 20 m<sup>2</sup> zulässig.
- Geländegestaltung**
  - Das natürliche Gelände darf durch Aufschütten oder Abgraben nicht verändert werden.
  - 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.

## 12. Grünordnungsmaßnahmen

- Bepflanzung auf dem östlichen Grünstreifen mit standortgerechten Gehölzen aus nachfolgender Pflanzliste.

Bäume:	
Stieleiche	Quercus pedunculata
Rotbuche	Fagus sylvatica
Wildkirsche	Prunus avium
Lärche	Larix europaea
Fichte	Picea excelsa
Linde	Tilia intermedia

Sträucher (hoch):	
Hasel	Corylus avellana
Kornelkirsche	Cornus mas
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Sträucher (mittel):	
Schneeball	Viburnum opulus
Wildrose	Rosa multiflora
Hundsrose	Rosa canina
Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa

## 13. Niederschlagswasserbeseitigung für Gebäude oder Gebäudeteile

- Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen neue Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterterrassen, Pflasterterrassen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.
- Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert werden. Für die Versickerung nicht verunreinigten 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:
  - 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 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Der Ablauf des gesammelten Niederschlagswassers muss über eine entleerbare Schwimmerdrossel und einen Notüberlauf erfolgen.
  - 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 Minderstärke von 60 cm aufweisen.

Es ist zulässig das gesammelte Niederschlagswasser zu nutzen, z. B. für die Gartenbewässerung oder die Toilettenspülung. Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

## 14.

- Mit dieser 6. Änderung wird der bisherige rechtskräftige Bebauungsplan einschließlich der vorhergehenden 5 Änderungen ersetzt.

# HINWEISE

## HINWEISE ZUR LANDWIRTSCHAFT

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Emissionen auftreten können, die im Wohngebiet zu Geruchs-, Staub- und Lärmbelastungen führen können.

## RESTRISIKOHINWEIS

Aufgrund der ungünstigen Untergrundverhältnisse und von evtl. auftretender Stauanässe 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 Hanglage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potenzielles Restrisiko besteht, dem nicht mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherrn zu tragen ist.

## ALLLASTEN

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (AbuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut „menschliche Gesundheit“ durch die geplante Nutzung in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Falle wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art 1 Satz 1 u. 2, Art. 12 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-, Bodenschutzbehörde abzustimmen.

# VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Pürgern hat in der Sitzung vom 07.05.2013 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 17.05.2013 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB erfolgte vom 24.05.2013 bis 24.06.2013 und die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom 27.05.2013 bis 27.06.2013.

Der Gemeinderat Pürgern hat am 25.07.2013 die Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung, beide in der Fassung vom 25.07.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 16.08.2013. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 25.07.2013 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pürgern, den 16.08.2013

Fluß  
1. Bürgermeister



# BEGRÜNDUNG PÜRGEN Landkreis Landsberg am Lech

## 6. Änderung Bebauungsplan „EGELSEE“

Ortsteil Pürgern

Maßstab 1:1.000

Aufstellung am 07.05.2013  
Geändert am 25.07.2013  
Planfassung vom 25.07.2013