

**Gemeinde Pürgen**

**Aufstellung**  
**Bebauungsplan Pürgen „Egelsee Süd“**



**Gemeinde Pürgen**  
vertreten durch den 1. Bgm. Klaus Flüß  
Weilheimer Str. 2  
86932 Pürgen

**Inhaltsverzeichnis:**

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

## PRÄMABEL:

Die Gemeinde Pürggen 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

(WA)	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
(M)	Einzelhäuser und Oberirdische Erdgeschoss- und Obergeschoss
E-GR 100/m <sup>2</sup>	Alle als bauliche überbaubare Grundstücke
D-GR 100/m <sup>2</sup>	Alle als bauliche überbaubare Grundstücke
△/BA	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	sonstige Wohngebiete

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(M)	E-GR 100/m <sup>2</sup>	Alle als bauliche überbaubare Grundstücke
D-GR 100/m <sup>2</sup>	Alle als bauliche überbaubare Grundstücke	
△/BA	o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
II	o	sonstige Wohngebiete

## 3. Bauweise, überbaubare Flächen

- Hauptfritstichtung wahrweise, Vorschlag Gebäudestellung
- Vorschlag Garagenstellung
- Baugrenze

## 4. Verkehrsflächen

- Streifenverkehrsflächen
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

## 5. Grünflächen, Planungen zur Entwicklung der Landschaft

- Neu zu pflanzende Bäume (Bepflanzung gemäss TI, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grundordnung, der Festsetzungen durch Text)
- Öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen

## 6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

## Hinweise und Nachrichtliche Übernahme

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücknummer
- Bestehende Wohngebäude bzw. Nebengebäude
- z.B. Verbindliche Massangaben in Metern



Der Bebauungsplan basiert auf einer digitalen Flurkartengrundlage

## GEMEINDE PÜRGEN Pürggen "Egelsee Süd" Teil 1 - Planzeichnung BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

### Verfahrensmerkmale:

- Der Gemeinderat Pürggen hat in der Sitzung vom 04.09.2017 die Aufhebung des Bebauungsplans Pürggen "Egelsee Süd" beschlossen. Die Aufhebung ist mit dem Beschluss vom 04.09.2017 (Beschluss Nr. 1/17) beschlossen worden.
- Die künftige Bebauung der Flächen und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird durch den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.09.2017 festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Fläche von ca. 400.000 m<sup>2</sup> (ca. 14,92.2017 ha).
- Die künftige öffentliche Belange gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Daseinsicherung und Anbahnung für die künftige öffentliche Belange sind durch den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.09.2017 festgelegt.
- Der Begriffs- und Auslegungsbuch wurde am 01.09.2017 gefasst.
- Zur dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.09.2017 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis zum ..... befragt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.09.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgestellt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Beteiligungsanhörungen ..... hingewiesen.
- Die Gemeinde Pürggen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan und die Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, beide in der Fassung vom ..... als Satzungsbeschluss beschlossen.
- Die rechtliche Verantwortung für die Sachentscheidungen des Sachbearbeiters des Bauamtes Pürggen liegt bei der Beauftragung der Bebauungsplanung und der Begründung, beide in der Fassung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pürggen, den .....  
 Prof. Erwin Burgmeister



## Gemeinde Pürgen

# Bebauungsplan Pürgen „Egelsee Süd“



Gemeinde Pürgen,  
vertreten durch den 1. BGM. Flüß  
Weilheimer Str. 2  
86932 Pürgen  
Tel: 08196-930114

## Teil 2. Festsetzungen durch Text

*in der Fassung vom 04.04.2017*

### 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 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 m<sup>2</sup> und je Doppelhaus auf 160 m<sup>2</sup> festgesetzt. (Nebengebäude werden nicht angerechnet).

2.2. Es sind max. 2 Vollgeschosse zugelassen.

2.3. 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.

2.4. Die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bis zu einer Gesamtfläche von 120 m<sup>2</sup> zulässig. Die Anzahl von Garagen und Carports je Grundstück sind auf insgesamt maximal 2 beschränkt.

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 580 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern auf 290 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden
- c) 2 Stellplätze pro Wohneinheit ab 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden

6.2. Garagen sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten. Dieser Zufahrtsbereich darf nicht eingefriedet werden. Garagen müssen innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Der Zufahrtsbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.

6.3. Garagen sind in erdgeschossiger Bauweise zu errichten.

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. Zusammengebaute Garagen mit Satteldächer müssen bei gleicher Firstrichtung mit gleicher Dachneigung und an der Straßenseite mit gleicher Traufhöhe ausgebildet werden. Die Fassaden müssen einheitlich gestaltet 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) 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.

7.3. Als Dachform für Wohngebäude sind zugelassen:

7.3.1 Symmetrische Satteldächer, bei dem Haustyp E+DG mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 44 Grad und bei dem Haustyp E+1 mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad.

7.3.2. Versetzte Pultdächer, bei dem Haustyp E+DG mit einer Dachneigung von 27 Grad bis 32 Grad und bei dem Haustyp E+1 mit einer Dachneigung von 22 Grad bis 27 Grad. Einseitig geneigte Pultdächer sind nicht zugelassen.  
Der First von versetzten Pultdächern darf um bis zu 1,5 m versetzt angeordnet werden. Die Höhe der beiden Firste darf um bis zu 1,5 m versetzt angeordnet werden. Die Kniestockhöhe und die Dachneigung der beiden Dachflächen muss einheitlich ausgebildet werden.

7.4. Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.

7.5. Bei dem Gebäudetyp E + DG muss das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet sein. Die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk

mit Unterkante Sparren, darf bei einer Dachneigung von 27 Grad bis 32 Grad, 1,25 m und bei einer Dachneigung von 33 Grad bis 44 Grad, 0,80 m, nicht überschreiten.

7.6. Bei dem Gebäudetyp E + 1 darf die Höhe von Kniestöcken, gemessen von OK Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Unterkante Sparren, bei einer Dachneigung von 22 bis 27 Grad, 0,25 m nicht überschritten werden.

7.7. Bei beiden Haustypen mit symmetrischen Satteldächern dürfen an die Hauptgebäude Seitenflügel (Wiederkehren) mit abweichender Firstrichtung angebaut 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. Bei Pultdächern sind keine Wiederkehren zulässig.

7.8. Bei dem Haustyp E+DG mit symmetrischen Satteldächern sind Dachaufbauten zugelassen. Bei dem Haustyp E+1 und bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen. Die Breite der Aufbauten darf 30 % 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.

7.09. Kellergeschosse dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

7.10. Das Gelände an Gebäuden in Hanglage muss so weit angefüllt werden, dass Kellergeschosse maximal 1,5 m, gemessen von Erdgeschossfußboden (OKFFB-EG), sichtbar sind.

7.11. 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 Stromverteilerschränke mit den Abmaßen: L/B/H 1,0 / 0,35 / 1,20 m zu gestatten.

## 10. Immissionsschutz

10.1. Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Juli 2016) ist von einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 61 dB(A) auszugehen. Dies gilt insbesondere für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume, insbesondere Kinderzimmer oder Schlafräume angrenzen.

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

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

11.2. 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 m<sup>3</sup> 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.

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

11.3 Die Bepflanzung der privaten Grundstücke hat mit 1 Laubbaum pro 300 m<sup>2</sup> 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.

11.4 Die öffentlichen Grünflächen sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern an den ausgewiesenen Stellen zu bepflanzen.



10 % Laubbäume: Erste Wuchsklasse: Bergahorn, Sieleiche, Winterlinde  
10 % Laubbäume: Zweite Wuchsklasse: Feldahorn, Eberesche, Vogelkirsche, Salweide, Hainbuche.  
80 % Sträucher: Haselnuss, Hartriegel, wolliger Schneeball, Wildrose, Liguster, Kornelkirsche.

11.5 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.

11.6 Die nicht bebauten Flächen sind innerhalb von 2 Jahren nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

a) Pro 300 m<sup>2</sup> 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.

11.7 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-Kornelkirsche, Cornus sanguinea-Roter Hartriegel, Corylus avellana-Haselnus, 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 Zaubrose, Salix caprea-Salweide, Salix purpurea-Purpurweide, Salix triandra-Mandelweide, Salix viminalis-Hanfweide, Sambucus nigra-Schwarzer Holunder, Viburnum lantana-Wolliger Schneeball, Viburnum opulus-Wasserschneeball

11.8 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.

11.9. 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. 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 von 6:00 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen 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 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 04.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Pürgen "Egelsee Süd" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht (§ 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 04.04.2017 hat in der Zeit vom 14.06.2017 bis 14.07.2017 stattgefunden.
  
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2017 erfolgte am 22.06.2017. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 07.06.2017 hingewiesen.
  
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 01.08.2017 gefasst.
  
5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.04.2017 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 04.04.2017 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 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, beides in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
  
8. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am ..... 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 ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Pürgen, den .....

(Siegel)

.....  
Fluß, Erster Bürgermeister

aufgestellt am: 04.04.2017

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

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

**Gemeinde Pürgen**

# **Bebauungsplan Pürgen „Egelsee Süd“**



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

## **3. Begründung**

*in der Fassung vom 04.04.2017*

# **INHALTSVERZEICHNIS**

## **1.0 Anlass und Grundzüge der Planung**

## **2.0 Festsetzungen 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

## **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 04.04.2017 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gebiet Pürgen „Egelsee Süd“ beschlossen.

Nachdem in der Gemeinde Pürgen ein dringender Bedarf an Wohnbauflächen für ortsansässige Familien besteht, wurde entschieden, diesen Bereich für ein neues Wohnbaugebiet zu überplanen. Die Grundsätze des LEP 3.2 (Z) und RP 14 B II G 5.1.1 bis G 5.1.3 werden demnach mit dieser Siedlungsentwicklung erfüllt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünland- und Ackerflächen befinden sich im Besitz der Gemeinde. Die überplante Fläche stellt eine Brachflächennutzung im innerörtlichen Bereich mit einer flächensparenden und kostengünstigen Erschließung dar.

Die 10 Bauparzellen werden durch eine Schleifenstraße und einer kleinen Nebenstichstraße von den bereits bestehenden Straßen "Höhenkircherstraße" und "Burgaustraße" aus erschlossen. Der bereits bestehende Lärmschutzwall schirmt das Gebiet vom Straßenlärm der St. 2057 ab. Durch die intensive Eingrünung der privaten Grundstücke und der öffentlichen Grünflächen wird eine schonende Einbindung des Baugebietes gemäß LEP B VI 1.5 sichergestellt.

Die Anbindung der ausgewiesenen Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist über die bestehende Bushaltestelle (Entfernung ca. 300 m) gewährleistet. Kinderkrippe mit Kindergarten und die Grundschule befinden sich im Nachbarort Lengenfeld. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ergeben sich aus den Erfordernissen der Bauwerber.

Pürgen befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum und liegt in der Würmmoränenlandschaft und gehört zum Naturraum 037 des Ammer-Loisach-Hügellandes.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen ist zum einen der vom LEP B VI 1.1 (Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellen die neuen Bauflächen eine überaus flächensparende und kostengünstige Lösung gemäß LEP 3.1 (G) und LEP A I 2.4 (Z) i.V. m. B VI 1.1 dar.

Im Rahmen einer Voruntersuchung zur Flächennutzungsplanänderung wurde festgestellt, dass derzeit keine besser geeigneten Alternativstandorte unter Berücksichtigung der ortsplanerischen Gesamtentwicklung zur Verfügung stehen. (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 Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## **2.0 Festsetzungen des Bebauungsplanes**

### **2.1. Lage und Größe des Baugebietes**

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand von Pürgen.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ca. 0,8334 ha.  
Das Gelände hat von Süden nach Norden ein Gefälle von ca. 1,4 m.

## 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurstücke der Gemeinde Pürgen:

**Flur Pürgen:**

**Flurstück Fl.Nr. 373**

**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 10 neue Grundstücke mit Grundflächen zwischen ca. 585 m<sup>2</sup> und ca. 618 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Es ist damit zu rechnen, dass das Gebiet innerhalb von 5 Jahren, ab Inkrafttreten des Bebauungsplanes, bebaut wird. Nach Fertigstellung ist mit ca. 40 neuen Einwohnern mit ca. 15 grundschulpflichtigen Kindern zu rechnen.

## 2.4. Maß der baulichen Nutzung

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die maximal **bebaubare Grundfläche** bei einer Einzelhausbebauung auf **150 m<sup>2</sup>** je Grundstück und bei einer **Doppelhausbebauung** auf **160 m<sup>2</sup>** festgesetzt. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Geschosszahl von 2 Vollgeschossen gilt als Obergrenze.

Mit den Festsetzungen der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen wird zum einen eine optimale Grundstücksausnutzung angestrebt und zum anderen eine städtebauliche Gliederung bzw. Raumbildung erreicht.

### Baulandberechnung:

Nettobauland	0.6000 ha	71,99 %
Verkehrsflächen : Straßen, Wege	0.1067 ha	12,80 %
Grün-Ausgleichsflächen	0,1267 ha	15,20 %

-----  
Bruttobaufläche 0.8334 ha 100.0 %  
=====

## 2.5. Bauweise und sonstige Nutzung der Grundstücke

Die vorgegebene offene Bauweise entspricht dem vorhandenen Gebietscharakter und lässt Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen zu. Aufgrund der bestehenden Bauweisen und Bauformen im angrenzenden bereits bestehenden Baugebietes hat sich die Gemeinde entschlossen, die dort festgesetzten Dachformen und Dachneigungen auch im neuen Gebiet zuzulassen. Das Baugebiet ist inzwischen voll entwickelt und weist eine homogene, dem Hauptort Pürgen angemessene Bebauung auf.

## 2.6. Erschließung

Die im Bebauungsplan vorgesehene Erschließungsstraße wird in einem Zuge hergestellt.

### **Äußere Erschließung**

Das Baugebiet wird an die Ortslage von Pürgen über die Höhenkircherstraße bzw. der Burgaustraße erschlossen. Eine Zufahrt vom angrenzenden Feldweg im Süden des Baugebietes ist nicht vorgesehen.

### **Innere Erschließung**

Kern der inneren Erschließung bildet eine Schleifenstraße mit einer kleinen Stichstraße nach Süden, die in einen Geh- und Radweg mündet. Von den Grundstücken dürfen keine Zufahrten auf den angrenzenden Feldweg im Süden des Baugebietes errichtet werden. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens (nur Anliegerverkehr) ist ein eigener Gehweg bzw. eine Fahrradtrasse nicht notwendig.

### **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**

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, müssen Garagenflächen, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (z.B. aus Schotterrassen, Pflasterrassen, Rasengittersteine etc.) oder in durchlässigem Verbundpflaster ausgeführt werden.

Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Die Auflagen für die Versickerung sind in den Festsetzungen durch Text beschrieben.

### **Stromversorgung**

Die Belieferung des ausgewiesenen Gebietes mit elektrischer Energie ist aus dem Netz der Lech-Elektrizitätswerke AG, 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.

Aufgrund der in diesem Fall vorliegenden bestehenden Erschließungsstrukturen erscheint eine Gesamtlösung in Bezug auf erneuerbare Energien (Biomasse, etc.) als nicht sinnvoll. 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. Die LEP-Grundsätze 6.2.1 (G), LEP 1.31 (G), B V 3.6 und B V 3.1.3. 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.

### **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.

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

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:**

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

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

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes, der damit verbundenen Schaffung von Wohnraum und durch die gesetzlichen Regelungen der EnEV werden nur geringe 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 Pläne:**

Der Bebauungsplan hat keine wesentlichen Auswirkungen auf umweltbezogene Pläne.

**h) Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität:**

Die Umsetzung des Bebauungsplanes hat keine 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 m<sup>2</sup> bis 160 m<sup>2</sup> festgelegt. Die daraus resultierende GRZ liegt bei etwa 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 „Eingriffsschwere“, dem Ausgleich auf den Baugrundstücken durch den intergrierten Grünordnungsplan und dem hohen Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Ausgleich von 0,3 ermittelt.**

**Die Summe der Nettobaufläche zuzüglich der Straßenflächen beträgt 0,7067 ha, daraus resultiert eine Ausgleichsfläche in Höhe von 0,2120 ha. Abzüglich der im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grün- und Ausgleichsfläche in Höhe von 0,1267 ha wird ein Ausgleich an anderer Stelle in Höhe von 0,0853 ha erforderlich.**

**Der fehlende Ausgleich der derzeit intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche wird durch Ausgleichsmaßnahmen auf der Flur-Nr. 554 in der Gemarkung Pürgen ausgeglichen.**

**Die ausgewiesene Grünfläche wird in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zeitnah als Extensivwiese durch Vorbereitung und einer Saatgutübertragung (zertifiziertes Saatgut) angelegt und künftig ein- bis zweimal im Jahr gemäht. 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 M 1:1000**

**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.
<b>5.1. Wasserversorgung</b>					
a)	150 lfm	Hauptstrang	150,00	22.500,00	
b)	10 Stck	Hausanschlüsse privat	700,00	7.000,00	
c)	1 Stck	Hydrant	2.000,00	2.000,00	
<b>Summe Wasserversorgung</b>				<b>31.500,00</b>	

<b>5.2. Abwasserentsorgung</b>					
a)	150 lfm	Hauptsammler	300,00	45.000,00	
b)	10 Stck	Hausanschlüsse privat	2.500,00	25.000,00	
c)	10 Stck	Hausanschlüsse öffentlich	1.000,00	10.000,00	
<b>Summe Abwasserentsorgung</b>				<b>80.000,00</b>	

<b>5.3. Strassen, Wege, öffentliche Grünflächen</b>					
a)	130 lfm	Fahrbahnen	540,00	70.200,00	
b)	130 m	Entwässerung	100,00	13.000,00	
c)	4 Stck	Beleuchtungen	5.000,00	20.000,00	
d)					
e)					
<b>Summe Strassen, Wege, öff. Grünflächen</b>				<b>103.200,00</b>	

<b>Summe Kosten</b>				<b>214.700,00</b>	
---------------------	--	--	--	-------------------	--

Die Ausgaben für die Erschließungsmaßnahme werden über einen Ablösevertrag abgerechnet.

<b>5.5. Jährliche Unterhaltungskosten</b>					
a)	1 psch.	Wasserversorgung	800,00	800,00	
b)	1 psch.	Abwasserentsorgung	800,00	800,00	
c)	1 psch.	Straßen	500,00	500,00	
<b>Summe Unterhaltungskosten</b>				<b>2.100,00</b>	

Der Gemeinde entstehen durch die städtebauliche Maßnahme jährliche Unterhaltungskosten  
in Höhe von ca. 2.100,00

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

## 5.0 Immissionen, Hinweise, Schutzmaßnahmen

**Die im Bebauungsplan vermerkten Festsetzungen und Hinweise sollen Schäden von den Bauwerbern fernhalten und auf alle Besonderheiten des Baugebietes hinweisen.**

### 5.1. Immissionsschutz:

Eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Außenwände, Türen, Rollladenkästen und Dachhaut der Wohngebäude) ist zu gewährleisten. Beim hierfür erforderlichen Nachweis gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe Juli 2016) ist von einem "maßgeblichen Außenlärmpegel" von 61 dB(A) auszugehen. Dies gilt insbesondere für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume, insbesondere Kinderzimmer oder Schlafräume angrenzen.

## 6.0 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.

Pürgen, den .....

.....  
Fluß, 1. Bürgermeister

Aufgestellt am 04.04.2017  
Architektur-und Ingenieurbüro  
Schenk & Lang

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

550/1

552

1183

493



Teilfläche aus  
Flur 554/0  
Gem. Pürgen  
Öko-Ausgleichsfläche:

Extensivwiese mit  
Saatgutübertragung  
mit zertifiziertem Saatgut

- A: 4.900 m<sup>2</sup>
- A1: 975 m<sup>2</sup>
- A2: 853 m<sup>2</sup>
- Rest: 3.072 m<sup>2</sup>

555

681

Flurstück 554/0  
Gemarkung Pürgen  
Grünland  
Lage: Tiergarten  
Gesamt-Größe: 17.374 m<sup>2</sup>  
abzüglich 4.900 m<sup>2</sup>  
Restfläche: 12.474 m<sup>2</sup>

337/2

557

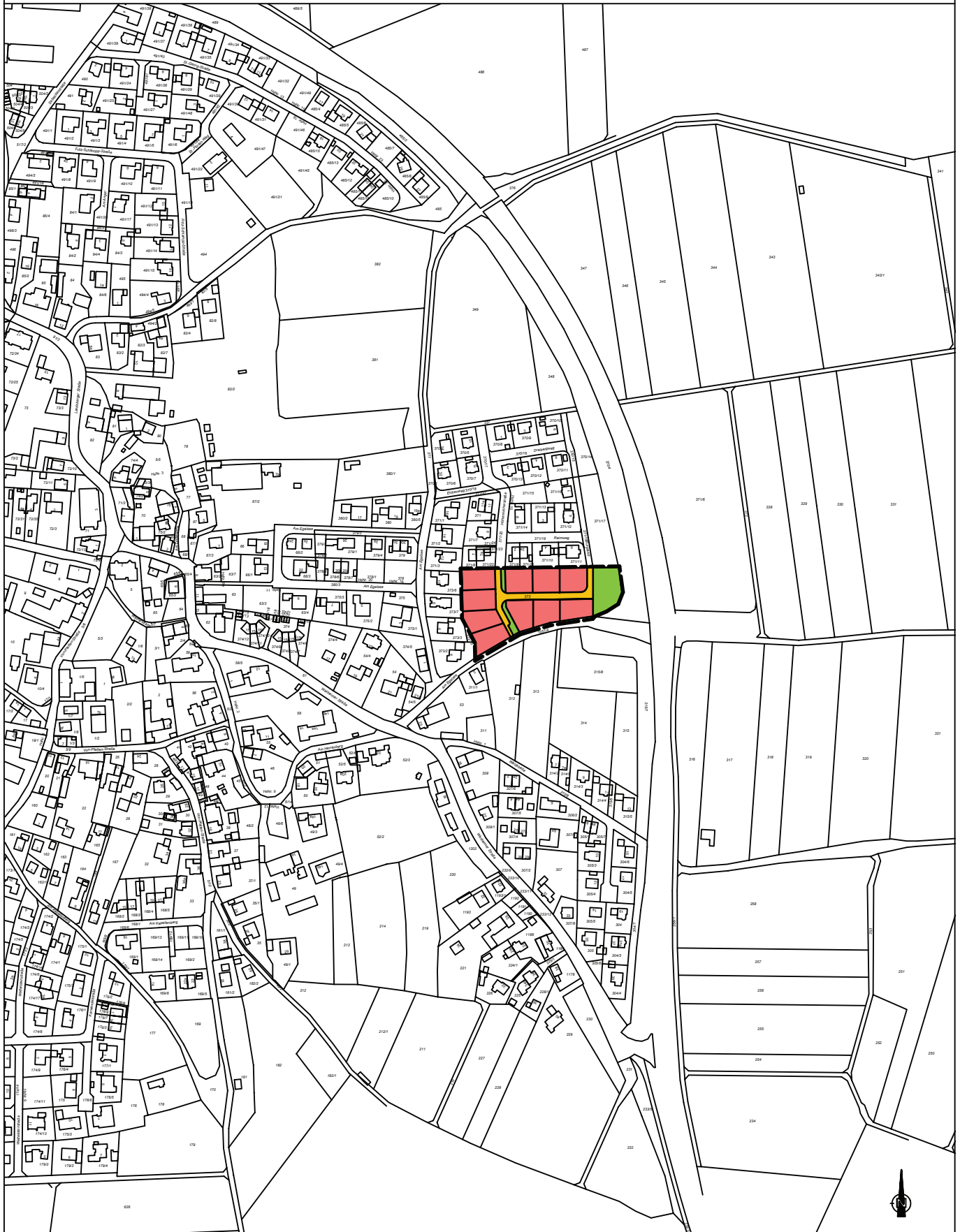
A2: Ausgleichsfläche 853 m<sup>2</sup> für den Bebauungsplan "Pürgen Egelsee-Süd"

A1: Ausgleichsfläche 975 m<sup>2</sup> für die 1. Änderung GE-Pürgen-Nord-II



# GEMEINDE PÜRGEN, Bebauungsplan Pürgen "Egelsee Süd"

## Übersichtslageplan 1 : 5000



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

