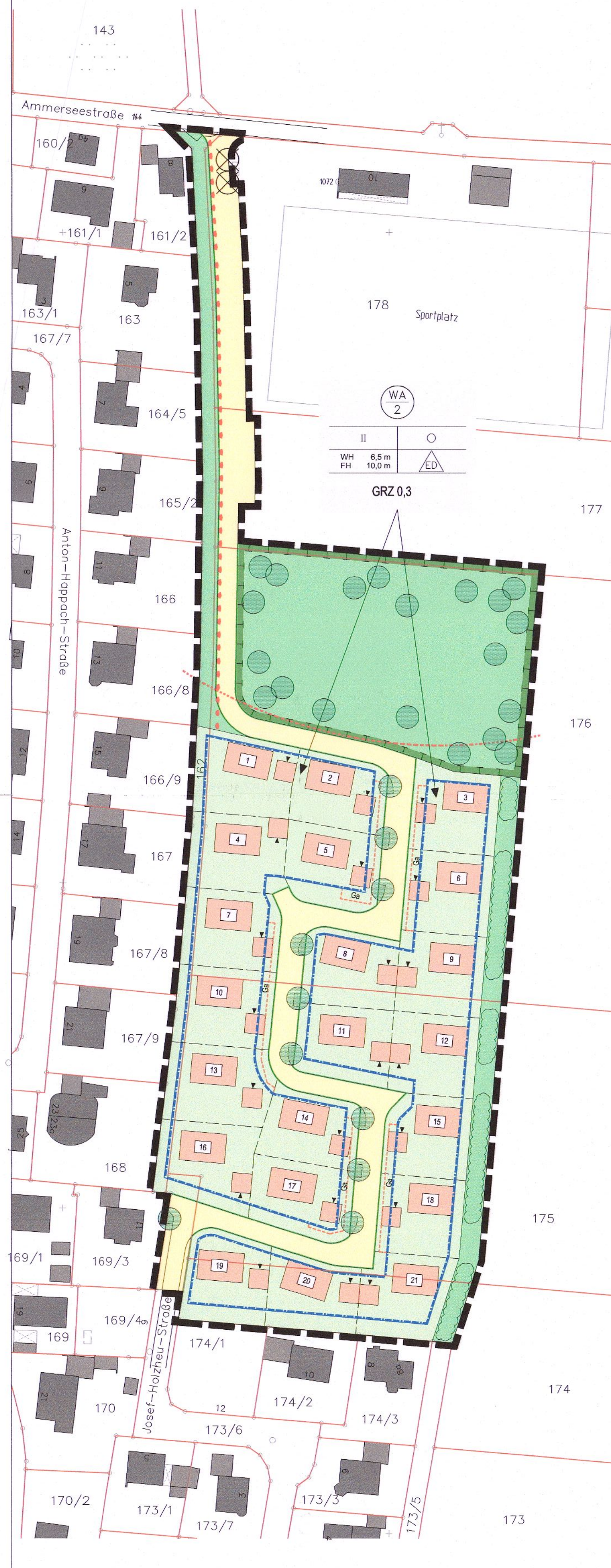


# BEBAUUNGSPLAN LENGENFELD - OST, HAGENHEIMER FELD



## 1. PLANZEICHNUNG

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pürgen erlässt aufgrund

- der §§ 1, 1a; 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der zum Zeitpunkt dieses Beschlusses jeweils gültigen Fassung den

### Bebauungsplan "Lengenfeld - Ost, Hagenheimer Feld"

als

### SATZUNG

#### Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus den Festsetzungen durch Planzeichen und Text sowie aus den Hinweisen aus Planzeichen und Text in der letztgültigen Fassung.  
Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung ist beigelegt.

### 2. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Geltungsbereich**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art der baulichen Nutzung**  
allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO; Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig
- Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ 0,3 Grundflächenzahl = 0,3  
II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß  
WH 6,5 m maximale Wandhöhe = 6,5 m (s.a. Festsetzung durch Text Nr. 6.2)  
FH 10,0 m maximale Firsthöhe = 10,0 m
- Bauweise, Baugrenzen**  
offene Bauweise Bauraum für Garagen / Carports  
Baugrenze nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Öffentliche Verkehrsflächen**  
öffentliche Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung  
Keine Ein- bzw. Ausfahrten  
Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**  
öffentliche Grünfläche  
zu pflanzende Bäume Standorte veränderbar  
zu pflanzende Hecke Aufteilung veränderbar  
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Ausgleichsfläche

### 3. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- |  |                              |  |   |
|--|------------------------------|--|---|
|  | bestehende Grundstücksgrenze |  | Gebäudevorschlag                          |
|  | geplante Grundstücksgrenze   |  | vorgeschlagene Garagenzufahrt             |
|  | Flurstücknummer              |  | private Freiflächen                       |
|  | Parzellennummer              |  | Pegelwertgrenze 50 dB(A) (zum Sportplatz) |
|  | vorhandene Gebäude           |  | Einzelbäume, zu entfernen                 |

### 4. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Abstandsflächen**  
Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen der BayBO.  
Untergeordnete Bauteile, im Sinne der Bauordnung, werden auch außerhalb der Bauräume zugelassen.
- Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO**  
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> je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig, diese dürfen im Rahmen der sonstigen Festsetzungen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- Mindestgrößen der Baugrundstücke**  
Die Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhäusern wird auf 560 m<sup>2</sup> und bei Doppelhäusern auf 280 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- Bauliche Gestaltung**  
4.1 Als Dachform für Wohngebäude sind nur geneigte Dächer zugelassen.  
4.2 Die Firstrichtung darf nur parallel zur längeren Gebäudeseite ausgebildet werden.  
4.3 Doppelhäuser müssen profilig errichtet werden.

- Flächen und Anzahl von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen auf den Baugrundstücken**  
5.1 Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Pürgen  
Es sind z.B. folgende Stellplätze nachzuweisen:  
2 Stellplätze für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften  
5.2 Garagen und Carports sind außerhalb der Baugrenzen ausschließlich in den hierfür vorgesehenen Bauräumen zulässig.  
5.3 Garagen und Carports sind mind. 5,0 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt zu errichten.  
Dieser Zufahrtbereich darf nicht eingefriedet werden.  
Der Zufahrtbereich kann nicht als Stellplatz angerechnet werden.  
5.4 Garagen und Carports müssen in erdgeschossiger Bauweise errichtet werden.  
5.5 Garagen und Carports müssen entweder als Grenzgaragen oder mit einem Mindestabstand von 1,0 m von Grundstücksgrenzen entfernt errichtet werden. Grenzgaragen die an einer gemeinsamen Grenze errichtet werden, müssen an der Zufahrtsseite ohne Versatz zusammengebaut werden.  
5.6 Garagen unterhalb des Geländes, sogenannte Kellergaragen mit Rampenzufahrt, sind unzulässig.
- Geländeveränderungen, Höhenlage und Höhen**  
6.1 Aufschüttungen / Abgrabungen sind nur bis auf das Niveau der dem Grundstück angrenzenden Straße zulässig.  
Die Oberkante des Erdgeschoss - Fertigfußbodens (OK-EG-FFB) darf maximal 0,35 m über dem Gelände liegen.  
6.2 Wändhöhen  
max. 6,5 m  
Die Wandhöhe ist von OK-EG-FFB bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Umfassungswand mit der OK Dachhaut zu messen.
- Einfriedungen**  
7.1 Zäune sind als offene Zaunanlagen oder als hinterpflanzte Maschendrahtzäune mit max. 1,0 m Höhe auszuführen.  
Mauern, Gabionen und geschlossene Zaunanlagen sind nicht zulässig.  
7.2 Massive Zaunsockel sind bis zu einer Höhe von 25 cm, gemessen von Oberkante Fahrbahn- bzw. Gehwegbelag bis Oberkante Sockel, zulässig
- Grünordnung**  
8. Öffentliche Grünflächen sind im Zuge der Bau- bzw. Erschließungsmaßnahmen anzulegen; spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode.  
8.1 Private Grünflächen  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgärtnerischen Gesichtspunkten zu gestalten.  
Je 300 m<sup>2</sup> angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.  
Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.  
8.2 Öffentliche Grünflächen / Verkehrsgrün  
Die im Bebauungsplan dargestellten Bäume in den Verkehrsflächen sind zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Hierfür sind nur heimische Laubbäume zulässig. Die Standorte sind veränderbar.  
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm  
Die im Bebauungsplan dargestellte Hecke ist dreireihig mit heimischen Laubbäumen und Sträuchern zu pflanzen, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Mindestpflanzdichte beträgt 1 Gehölz pro 2 m<sup>2</sup> wobei der Mindestanteil der als Heister zu pflanzenden Bäume/Baumarten 5 % beträgt.  
Mindestqualität für Baumarten: verpflanzter Heister, ohne Ballen, Höhe 125-150  
Mindestqualität für Straucharten: verpflanzter Strauch, ohne Ballen, Höhe 60-100
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen**  
9. Die durch Planzeichen festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsfläche" sind den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet.  
Entwicklungsziel: extensive Wiese mit Baumgruppen  
Innerhalb der Ausgleichsfläche sind 20 heimische Laubbäume zu pflanzen, artgerecht zu pflegen, und dauerhaft zu unterhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die Abstände untereinander dürfen bei Gruppenstellung 5 m nicht unterschreiten.  
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm  
Die Fläche ist mit Saatgut der Herkunftsregion 16 "Unterbayerische Hügel- und Plattenregion", Kräuterteil mind. 30% anzusäen.  
Mähtzeitpunkt und -frequenz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde an das ausgebrachte Saatgut anzupassen.  
Düngereinsatz ist unzulässig.  
Die Herstellung der Ausgleichsfläche ist als Gesamtmaßnahme innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Erschließung und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.  
Als Grundlage hierfür ist ein qualifizierter Ausführungs- bzw. Pflanzplan auszuarbeiten.
- Wasserwirtschaft**  
10. Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken ist breitflächig zu versickern.
- Versorgungsanlagen**  
11.1 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 Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr ist der Kabelbereich nach Möglichkeit von einem Besatz mit Bäumen auszusparen.  
11.2 Soweit erforderlich ist durch die Grundstückseigentümer auf den Baugrundstücken das Aufstellen von Stromverteilerschränken.

### 5. HINWEISE DURCH TEXT

- Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- Es dürfen auf keinen Fall wassergefährdende Stoffe in den Untergrund gelangen.  
Dies ist besonders im Bauzustand zu beachten.  
Sollten sich im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen als notwendig erweisen, sind diese in wasserrechtlichen Verfahren zu beantragen.  
Keller sollten wasserdicht und auftriebssicher ausgeführt und Heizölbehälter gegen Auftrieb gesichert werden
- Regenerative Energiequellen**  
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
- Benachbarte Landwirtschaft**  
Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen - während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten - der Fall sein.
- Für die Beleuchtung des Strassenraumes sind ausschließlich insektenfreundliche Beleuchtungen zu verwenden.
- Pflanzliste Laubbäume und Sträucher für Neupflanzungen:**  

Bäume:	Acer platanoides	Sträucher:	Amelanchier in Arten
Spitz-Ahorn	Acer campestre	Felsenbirne	Corylus avellana
Feld-Ahorn	Betula pendula	Haselnuß	Cornus mas
Birke	Carpinus betulus	Kornelkirsche	Cornus sanguinea
Hainbuche	Juglans regia	Hartriegel	Craetagus monogyna
Walnuß	Tilia cordata	Weißdorn	Euonymus europaeus
Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Liguster	Ligustrum vulgare
Sommer-Linde	Prunus avium	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Vogel-Kirsche	Quercus robur	Schlehe	Prunus spinosa
Stiel-Eiche	Sorbus aucuparia	Holunder	Sambucus racemosa
Eberesche	Sorbus aria	Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Mehlbere		Wildrosen in Arten	
Obstbäume in Sorten		und andere	
und andere			

### 6. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 11.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2015 hat in der Zeit vom 26.06.2015 bis 09.07.2015 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.04.2015 hat in der Zeit vom 26.06.2015 bis 09.07.2015 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis 10.09.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2015 bis 10.09.2015 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.09.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2015 als Satzung beschlossen.

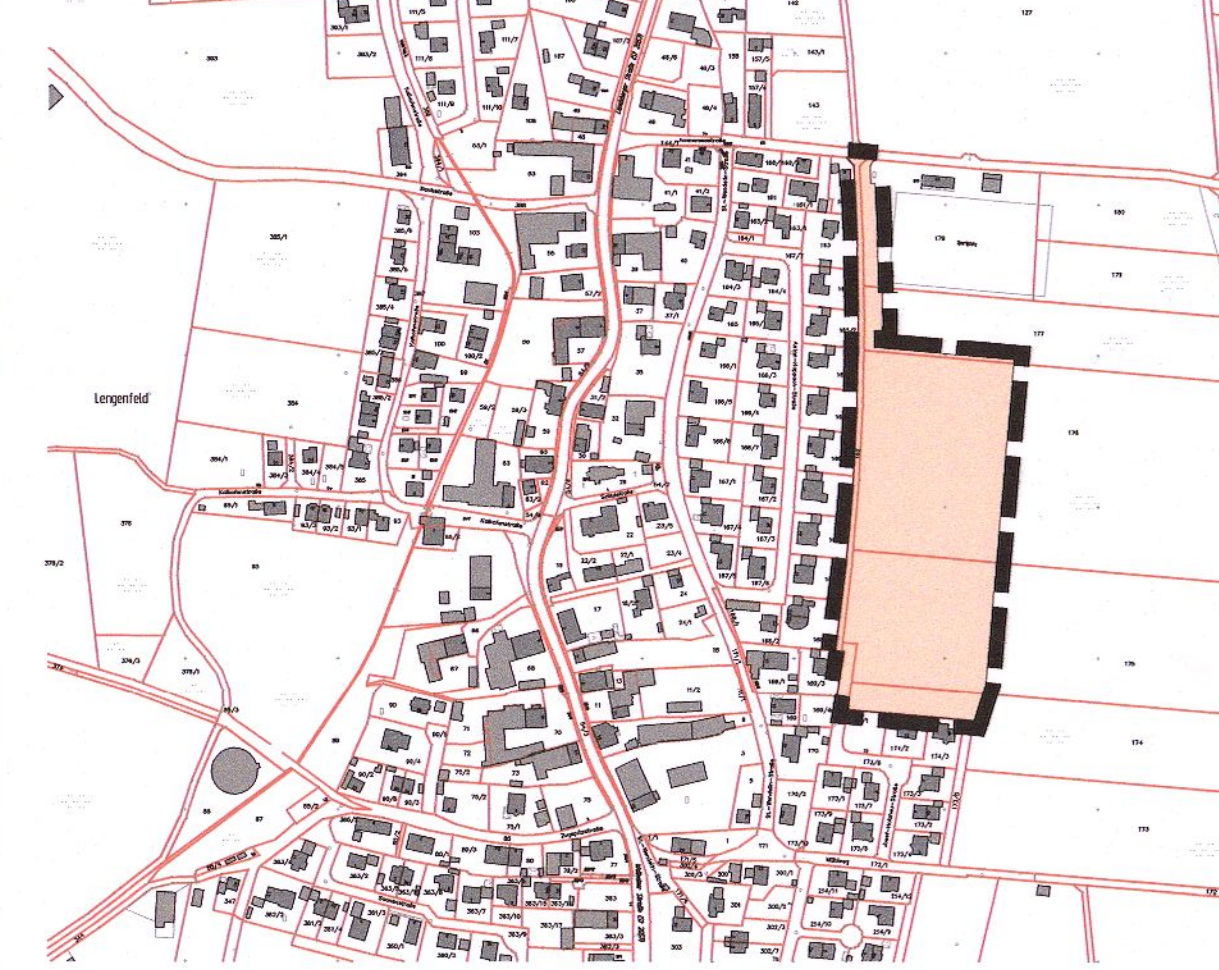
Pürgen, den 15.09.2015  
Klaus Fließ  
Erster Bürgermeister

Pürgen, den 15.09.2015  
Klaus Fließ  
Erster Bürgermeister

Pürgen, den 15.09.2015  
Klaus Fließ  
Erster Bürgermeister

## GEMEINDE PÜRGEN LANDKREIS LANDSBERG AM LECH BP LENGENFELD - OST, HAGENHEIMER FELD

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 5000



ENTWURFSVERFASSER:  
PFAFFENHOFEN, DEN 28.04.2015  
GEÄNDERT, DEN 28.07.2015  
REDAKTIONELL GEÄNDERT, DEN 15.09.2015

**Wipfler PLAN**  
Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungssträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-222  
Fax: 08441 5046-250  
Mail ue@wipflerplan.de

PFÄFFENHOFEN, DEN 28.04.2015  
GEÄNDERT, DEN 28.07.2015  
REDAKTIONELL GEÄNDERT, DEN 15.09.2015

ARCHITECTIN  
152 705