

## 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO), diese vorhabenbezogene Bebauungspländerung als SATZUNG

## FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

### 1. Art der baulichen Nutzung



Sondergebiet "Vereinsheim"

### 2. Maß der baulichen Nutzung

SO 01	I
GRZ: 0,6	
GRZ <sub>off</sub> : 0,8	o

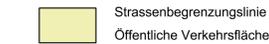
Sondergebiet "Landjugendheim"	max. 1 Vollgeschöß
Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude	
Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen	offene Bauweise

### 3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):



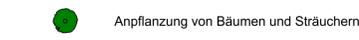
Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):



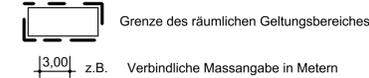
Strassenbegrenzungslinie  
Öffentliche Verkehrsfläche

### 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) und Planungen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):



Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

### 6. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



z.B. Verbindliche Massangabe in Metern

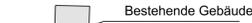
### Hinweise und Nachrichtliche Übernahme



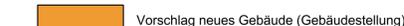
Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurstücknummer



Bestehende Gebäude



Vorschlag neues Gebäude (Gebäudestellung)

## FESTSETZUNG DURCH TEXT

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziff. 1 BauGB)

1.1 Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 der Bauutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung "Vereinsheim" festgesetzt.

1.2 Zugelassen sind nur Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck dieses Sondergebietes dienen. Dies sind Einrichtungen für ein Vereinsheim.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen für das SO von 0,6 für Gebäude und 0,8 für alle befestigten Flächen, einschließlich der Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO, gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden. Der § 19 Abs. 4 findet darüber hinaus keine Anwendung.

2.2 Es ist höchstens 1 Vollgeschöß zulässig. Die Wandhöhe darf maximal 4,0 m betragen und wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.3 An den Baugrenzen werden Außenwände zugelassen, vor denen Abstandsflächen geringerer Tiefe liegen dürfen, als sie nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO liegen müssten. Die Abstandsflächen bestimmen sich aus den festgesetzten Baugrenzen (Ziffer 3. der Festsetzungen durch Planzeichen) und den Höhenfestsetzungen (Ziffer 2.2.)

### 3. Bauweise und Baugrenzen

#### (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude über 50 m Gesamtlänge zulässig sind (abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).

3.2. Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer.

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

4.1. Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Nr. 8.6 der Anlage 1 zur GaStellV (Garagen-Stellplatzverordnung).

### 5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

### 6. Versorgungsanlagen und Flächen (§9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB)

6.1. Strom- und Telefonleitungen sind als Erdkabel auszuführen, diese dürfen bis zu einem Abstand 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 Besitz mit Bäumen auszusparen.

### 7. Immissionsschutz

Die notwendigen Auflagen zum Immissionsschutz werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens mitgeteilt. Die Untere Immissionsschutzbehörde muss entsprechend beteiligt werden.

### 8. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

8.1 Sichtbare Zäune sind als hinterpflanzte Metallgitterzäune mit max. 2,0 m Höhe auszuführen.

8.2 Freiflächengestaltungsplan - Bepflanzungsplan

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

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Flächengrößenangaben und Gestaltungshinweisen, wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten zu versehen.

b) (Feuerwehr-) Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.

c) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind unter Angabe der Gefahrenart, darzustellen.

d) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.

e) Oberflächentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

### 9. Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Grünordnung

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

9.2. Sämtliches anfallendes Niederschlagswasser der Straßen- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Für die Versickerung von nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW). Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine geeignete Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine Versickerung über Rigolen, Sickerrohre oder -schächte nur zulässig, wenn das zu versickernde Wasser vorgereinigt wurde. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153- Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser- zu beachten.

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

Das Entwässerungskonzept ist in den Bauplanungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

9.3 Die Bepflanzung des Grundstücks 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. Die Bepflanzung der Grünflächen ist mit der Erstellung der Aussenanlagen abzuschliessen.

Bei Gehölzpflanzungen ist ein Oberbodenauftrag von mind. 0,40 m vorzunehmen.

9.4 Bei 2-reihiger Bepflanzung ist ein Pflanzabstand von 1,0 m \* 1,0 m einzuhalten, bei Baumheister 2,0 m \* 2,5 m und bei Sträuchern 1,20 m \* 1,50 m. Die Neupflanzungen sind gegen Verbleib zu schützen.

9.5 Für den Eingriff in Natur und Landschaft des Baugebiets wird ein Ausgleich in Höhe von 678 m<sup>2</sup> auf der Flur-Nummer 2194 in der Gemarkung Landsberg am Lech ausgeglichen.

Ziel: Entwicklung einer mesophilen Strauchhecke mit Arten der Schliehen-Liguster-Gebüsche (Biotop- und Nutzungstyp B112 nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung). Es ist ausschließlich zertifiziertes, gebietseigenes Pflanzmaterial aus dem Herkunftsgebiet 6.1 "Alpenvorland" zu verwenden. Die Gesamtbreite der Gehölzpflanzung beträgt 6,5 m. Pflanzung 3-reihig mit einem Reihenabstand von 1,20 m und einen Pflanzabstand in der Reihe von 1,50 m. Zu den im Norden und Osten angrenzenden Wegen ist ein Pflanzabstand von 2,0 m einzuhalten.

Zu verwendende Gehölzarten:

- \* Schlehe (Prunus spinosa) 30 %
- \* Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare) 20 %
- \* Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna) 10 %
- \* Kreuzdorn (Rhamnus catharticus) 10 %
- \* Gewöhnliche Berberitze (Berberis vulgaris) 10 %
- \* Hasel (Corylus avellana) 5 %
- \* Europäisches Pfaffenhütchen (Evonymus europaeus) 5 %
- \* Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosstem) 5 %
- \* Roter Hartrieegel (Cornus sanguinea) 5 %

### 10. Hinweise

Hinweise zu Bodendenkmälern

Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmäler) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

Hinweise zur Rückstauenebene der Kanalisation.

Auf die Notwendigkeit von Vorkehrungen durch Rückstau aus dem gemeindlichen Kanal wird hingewiesen. Der Bauherr ist für diese Maßnahmen selbst verantwortlich.

Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:

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

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## Begründung:

Der Gemeinderat Pürgen hat die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Pürgen Nord I" beschlossen. Die ausgewiesene Fläche wird als Sondergebiet für ein Vereinsheim für den Burschen- und Madverein Pürgen e.V. festgelegt und dient der dringend notwendigen Schaffung eines Versammlungsortes für die Landjugend.

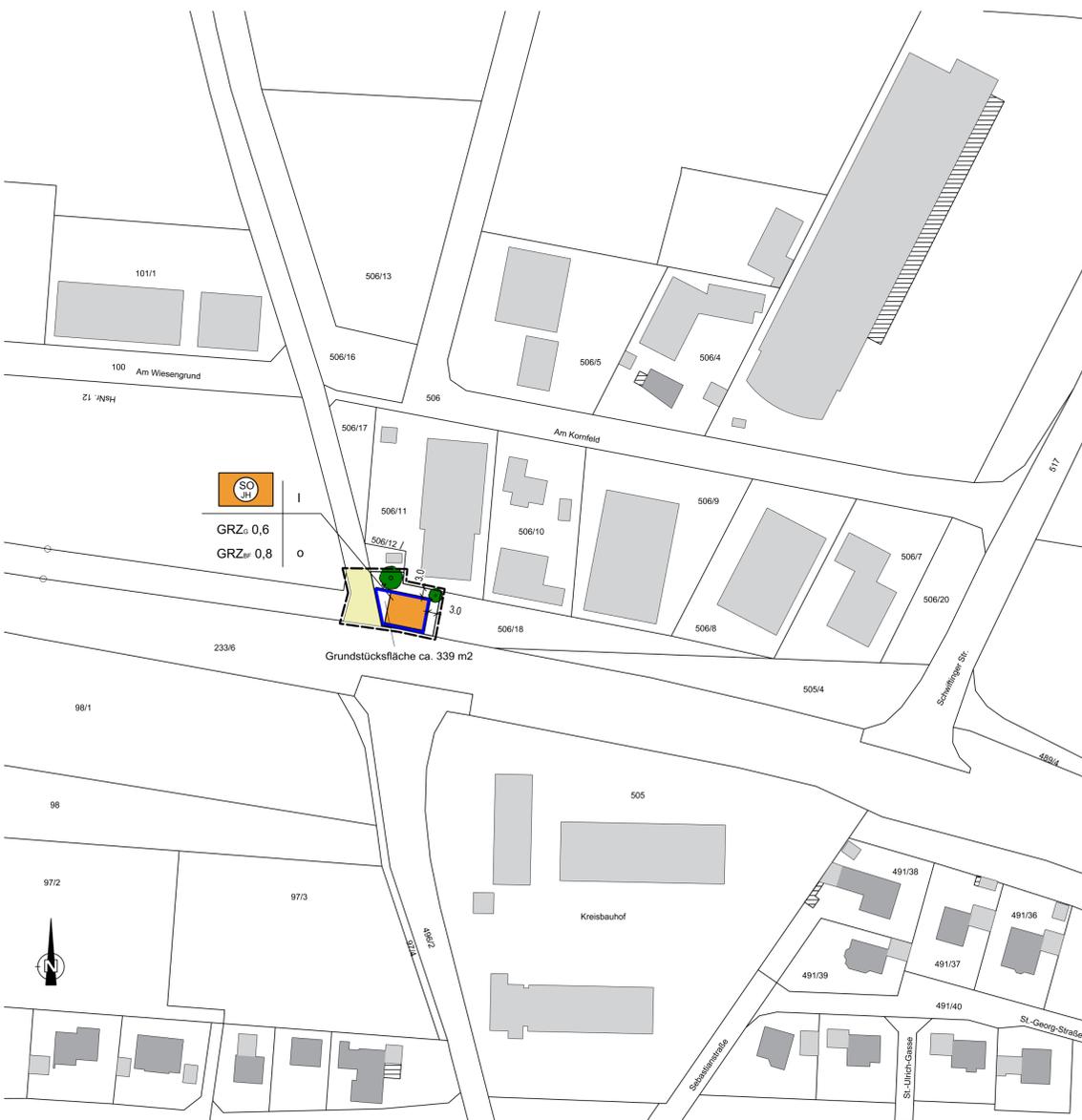
Das Grundstück ist im Besitz der Gemeinde Pürgen, befindet sich im Grünstreifen des Gewerbegebiets Pürgen Nord und ist bereits intensiv bepflanzt. Über den direkt am geplanten Bereich anliegenden Geh- und Radweg ist das geplante Vereinsheim sehr gut fußläufig über die Unterführung an die Ortslage von Pürgen angebunden. Stellplätze in ausreichender Zahl befinden sich im Gewerbegebiet. Aufgrund der Nutzung des Vereinsheims in den Abendstunden und am Wochenende wird es nur zu geringen Überschneidungen mit der gewerblichen Nutzung des Straßenraums führen.

Aufgrund der direkten Anbindung an die bestehenden Siedlungs- und Erschließungsstrukturen des Gewerbegebiets ist zum einen der vom LEP 3.3 (Z) geforderte städtebaulich integrierte Standort gewährleistet und zum anderen stellt die neue Baufläche eine überaus flächensparende Lösung gemäß LEP 3.1 (G) dar. Durch die geringe Größe des Plangebiets handelt es sich um keine raumbedeutende Planung im Sinne des LEP 1.3.1. Nennenswerte Auswirkungen auf die Schutzziele der Umweltprüfung bestehen nicht. Aus diesem Grund wird auf eine Umweltprüfung mit Umweltbericht verzichtet.

Die Anbindung der ausgewiesenen Flächen an den öffentlichen Personennahverkehr (OPNV) ist über die bestehende Bushaltestelle (Entfernung ca. 300 m) gewährleistet.

Da sich die ausgewiesene Fläche im Grünstreifen des Gewerbegebiets befindet, der auch als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist wird an anderer Stelle in der Gemeinde ein entsprechender Ausgleich geschaffen.

Die vorgesehene Planung steht grundsätzlich im Einklang mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.



## Übersichtsplan Ortsteil Pürgen M 1:5000



Der Bebauungsplan basiert auf der digitalen Flurkartengrundlage



GEMEINDE PÜRGEN  
3. Änderung Bebauungsplan Gewerbegebiet Pürgen-Nord I  
BEBAUUNGSPLAN M 1: 1.000  
ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5.000

### VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 10.10.2023 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Pürgen Nord I" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.10.2023 öffentlich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Gemeinderat billigt u. beschließt den vom Planungsbüro erstellten Entwurf mit Begründung, beides in der Fassung vom 07.05.2024, am 07.05.2024. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) aufgestellt.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis zum 07.07.2025 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 07.05.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2025 bis 07.07.2025 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde öffentliche Bekanntmachung am 20.05.2025 hingewiesen.

4. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 29.07.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2025 und die Begründung in der Fassung vom 29.07.2025 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den \_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

5. Ausfertigung  
Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Pürgen übereinstimmen

Pürgen, den \_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 01.08.2025 § 10 Abs. 3 BauGB). Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 29.07.2025 und die Begründung, in der Fassung vom 29.07.2025 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den \_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister (Siegel)

Planfassung vom 29.07.2025

Architektur- und Ingenieurbüro:  
Dipl. Ing. FH Robert Schenk  
Dipl. Ing. TU Max Lang  
Am Gewerberg 12, 86932 Pürgen-Lengenfeld  
Tel: 08196 / 99897-50, Fax: 08196 / 99897-55

