

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan als SATZUNG

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

| | |
|----|---|
| SO | Sondergebiet "Kindertagesstätte, Freizeitgelände" |
|----|---|

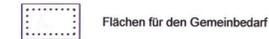
2. Maß der baulichen Nutzung

| | | | |
|------------------------|--------------------------------------|--|--|
| SO1 | II | Sondergebiet 1 "Kindertagesstätte" | max. 2 Vollgeschosse |
| GRZ _o 0,4 | OK-FFB-EG Gebäude max. 654,00 m ü.NN | Max. zulässige Grundflächenzahl für Gebäude | Die Oberkante des fertigen Fußbodens von baulichen Anlagen im EG darf max. auf 654,00 m ü. NN liegen |
| GRZ _{str} 0,6 | OK-Gebäude max. 664,00 m ü.NN | Max. zulässige Grundflächenzahl für alle befestigten Flächen | Die Oberkante von baulichen Anlagen darf max. auf 664,00 m ü. NN liegen |
| | o | | offene Bauweise |
| SO2 | OK-Gelände max. 670,00 m ü.NN | Sondergebiet 2 "Freizeitgelände" | Die Oberkante des fertigen Geländes darf max. auf 670,00 m ü. NN liegen |

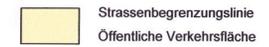
3. Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):



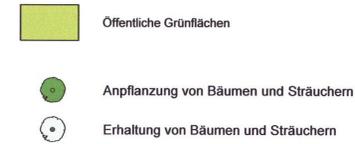
4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB):



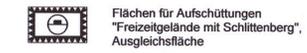
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB):



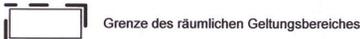
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15) und Planungen zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):



7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB):



8. Sonstige Planzeichen



Hinweise und Nachrichtliche Übernahme



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) "Sondergebiet "Kindertagesstätte, Freizeitgelände" gemäß § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Zugelassen sind nur Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck dieses Sondergebietes dienen. Dies sind insbesondere Einrichtungen für Kindertagesstätten, sowie einem Freizeitgelände.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen für das SO1 von 0,4 für Gebäude und 0,6 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 sind höchstens 2 Vollgeschosse erlaubt.

2.3 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) im Sondergebiet 1 (SO1) wird auf maximal 654,00 m ü.N.N. und die Oberkante des Gebäudes (OK-Gebäude) wird auf maximal 664,00 m ü.N.N. festgelegt.

2.4 Die Oberkante der Geländeauffüllung im Sondergebiet 3 (SO2) ist bis zu einer Höhe von 670,00 m ü.N.N. zulässig.

2.5 Die Abstandsflächen nach Art.6 BayBO müssen eingehalten werden.

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).

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

4.1 Die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze richtet sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Anh. 85 BayBo.

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 Besatz mit Bäumen auszusparen.

7. Immissionsschutz

Der Winter-Schlittenberg bzw. BMX-Berg ist als Lärmschutzhindernis gegenüber der Wohnbebauung im Südosten auszuführen. Hierzu ist die Fahr-Fläche für Schlitten und BMX nach Norden anzuordnen und die Fahrfläche darf von der Wohnbebauung im Südosten nicht eingesehen werden können.

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) Oberflächenerosionen 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 (Schotterrassen, Pflasterrassen, 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 vorunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreV) vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). 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 m² 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.

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 Verbiss zu schützen.

10. Hinweise

Hinweise zu Bodendenkmälern

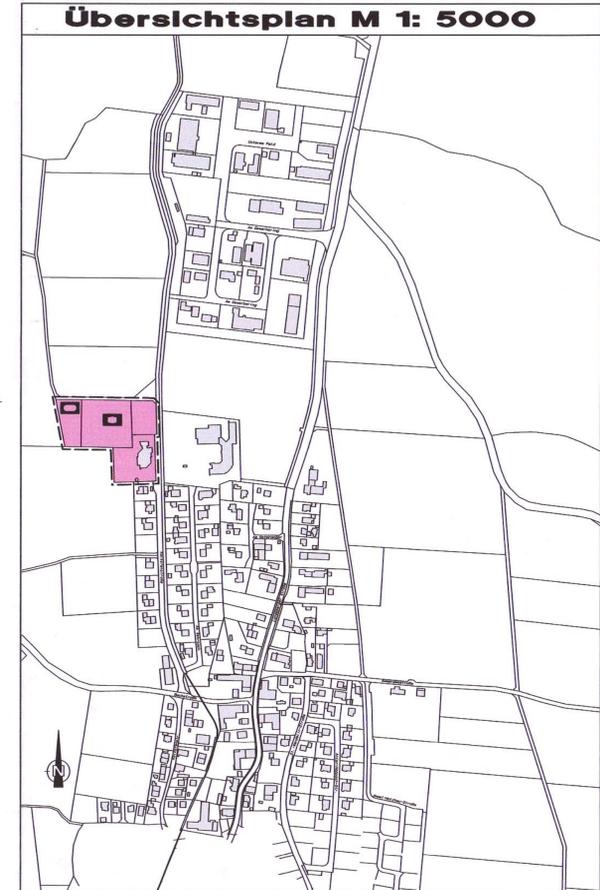
Soweit bei Bauarbeiten Bodendenkmälern zutage kommen, ist dies unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege (Abt. Bodendenkmälern) bzw. dem Landratsamt bekannt zu machen.

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.

Restrisikohinweis

Das Baugebiet liegt im Bereich ungünstiger Untergrundverhältnisse, es wird deshalb 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 Hochwasser und Grundwasser drohen. Wegen der Art des Gewässers und der Lage des Baugebietes erlauben jedoch die fachlich gesicherten Beurteilungsmaßnahmen keine volle Vorhersehbarkeit aller Schadensmöglichkeiten und Zufälle, so dass ein potentielles Restrisiko besteht, dem trotz mit Auflagen begegnet werden kann. Wir weisen darauf hin, dass dieses Risiko von den Bauherren zu tragen ist.



GEMEINDE PÜRGEN
Bebauungsplan: Lengendorf
"Kindertagesstätte mit Freizeitgelände"
BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000

Aufgestellt, am 27.11.2018
 geändert, am 11.03.2019
 geändert, am

- Verfahrensvermerke:**
- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 27.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Lengendorf "Kindertagesstätte mit Freizeitgelände" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB).
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2018 hat in der Zeit vom 27.12.2018 bis 11.02.2019 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2018 erfolgte am 10.01.2019. Auf die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde durch ortsübliche Bekanntmachung am 21.12.2018 hingewiesen.
 - Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11.03.2019 gefasst.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2019 wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.04.2019 bis zum 09.05.2019 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.03.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2019 bis 09.05.2019 öffentlich ausgelegt. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 29.03.2019 hingewiesen.
 - Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 04.06.2019 den Bebauungsplan und die Begründung gem. § 10 Abs. 1 BauGB, beide in der Fassung vom 11.03.2019 als Satzung beschlossen.
 - Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 11.10.2019. Dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan und die Begründung, beide in der Fassung vom 11.03.2019 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Fließ Eiser Bürgermeister

Planfassung vom 11.03.2019
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

