

**Gemeinde Pürgen**

**Bebauungsplan Pürgen  
Feuerwehrtechnikzentrum  
"Am Reischer Weg"**



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

**Teil 2. Festsetzungen durch Text**

*in der Fassung vom 11.03.2019*

**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.

## 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 „Feuerwehrtechnikzentrum“) gemäß § 11 der Benutzungsverordnung (BayNVO) festgesetzt.

2.2 Zugelassen sind nur Gebäude und Einrichtungen die dem Zweck des Feuerwehrtechnikzentrums dienen. Dies sind insbesondere Ausbildungsräume, Lagerhallen, Brandhaus und deren Nebenräume.

## 2. Mass der Baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl 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 640,80 m ü.N.N und die Oberkante des Gebäudes (OK-Gebäude) wird auf maximal 653,00 m ü.N.N festgelegt.

2.4 Die Oberkante des fertigen Fußbodens von Gebäuden im Erdgeschoss (OK-FFB EG) im Sondergebiet 2 (SO2) wird auf maximal 640,80 m ü.N.N und die Oberkante des Gebäudes (OK-Gebäude) wird auf maximal 653,00 m ü.N.N festgelegt.

2.5 Die festgesetzte Wandhöhe gilt als Höhe auch für andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernissen des Feuerwehrtechnikzentrums liegt bzw. in dessen Nutzung begründet ist.

2.6 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. Gestaltung (Art. 98 BayBO)

4.1 Bei Wandteilen an öffentlichen Straßen über 40 m Länge muss eine Gliederung erfolgen. Die Gesamtbreite der Gliederungselemente darf ein Viertel der Gesamtlänge der betreffenden Gebäudefront nicht überschreiten.

4.2 Offene Lagerhallen müssen an 2 Seiten mit einer Wandverkleidung versehen werden.

Architektur- und Ingenieurbüro Schenk & Lang, Am Gewerbering 12, 86932 Lengenfeld, Tel: 08196-998975-1, Fax: -5

## 5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistungen zulässig. Sie sind so zu errichten, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Gliederung das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen, mit denen sie verbunden sind, sowie das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen, das Straßenbild und den öffentlichen Charakter nicht stören.

5.2 Werbeanlagen dürfen keine architektonisch bedeutsamen Gliederungselemente überschneiden. Sie sind nur unterhalb der Trauflinie des Gebäudes an straßenseitigen Fassaden zulässig. Werbeanlagen ohne Verbindung mit der straßenseitigen Fassade können zugelassen werden, wenn die Gebäude mehr als 6 Meter von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt, die Werbeanlagen insgesamt nicht größer als 2,0 m<sup>2</sup> sind, ein Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie und eine max. Höhe von 2,5 m eingehalten wird.

5.3 Werbeanlagen aus Einzelbuchstaben und Emblemen (Gesamtabwicklung) dürfen in ihrer Länge höchstens 2/3 der Gebäudefassade einnehmen. Die Schrifthöhe darf max. 1/5 der Wandhöhe betragen.

Grelle und kontrastreiche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel-, oder Blinklicht sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

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

6.1 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.

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

7.1. Alle Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und Ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 16 m zugelassen.

7.2. Stellplätze sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen versehen.

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

8.1 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.

## 9. Einfriedungen und Flächengestaltung

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

### 9.2 Flächengestaltungsplan – Bepflanzungsplan

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

Der Plan muss folgende Inhalte aufweisen:

- a) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplätze und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Flächenangaben, 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) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

## 10. Immissionsschutz

10.1 Der Übungsbetrieb ist nur tagsüber in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

10.2 Die praktischen Übungen im Freien an den Geräten und Fahrzeugen sind nur auf dem Bereich des Betriebsgeländes nördlich der Kfz-Stellplätze zulässig.  
Praktische Übungen auf den Kfz-Stellplätzen haben zu unterbleiben.

## 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 der Straßen- und Dachflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

Für die Versickerung nicht verunreinigtem, gesammeltem Niederschlagswasser gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV vom 01.10.2008) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRNGW).

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 Bebauungsunterlagen darzustellen und einzureichen.

11.3 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.  
(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 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.

11.5 Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,0 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind je angefangene 5,0 m Länge mit einer Kletterpflanze zu begrünen.

## 12. Kraneinsatz

Sollte für die Errichtung der Gebäude/Anlagen der Einsatz eines Baukrans notwendig werden und dieser eine Höhe von 698 m über NN überschreiten, ist hierfür gegebenenfalls gemäß § 15 in Verbindung mit § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) die Genehmigung der (militärischen) Luftfahrtbehörde erforderlich. Die Beantragung dieser luftrechtlichen Genehmigung hat mindestens 21 Tage vor Kranaufstellung - mittels Formular des Luftfahrtamtes der Bundeswehr - zu erfolgen. Insbesondere werden folgende Angaben benötigt:

- Lageplan und Koordinaten im Koordinatensystem WGS 84 (geographische Daten Grad/Min./Sek.) des Standortes
- Maximale Arbeitshöhe in m über Grund und über NN
- Standzeit.

Anschrift militärische Luftfahrtbehörde:

Luftfahrtamt der Bundeswehr  
Abteilung Referat 1 d  
Luftwaffenkaserne Wahn  
Postfach 90 61 10 / 529  
51127 Köln

(Hinweis: Die Geländehöhen über NN müssen im Bauantrag eingetragen werden. Die Bezugshöhen müssen aus den Höhenfestpunkten des Vermessungsamtes, oder den Kanalplänen entnommen werden)

## **13. 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 Lärmbeeinträchtigungen während der Erntezeit auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

### **Hinweise zum militärischen Flugbetrieb:**

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen und zu dulden.

### **Hinweise zur Geländegestaltung**

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 Bauungsunterlagen darzustellen. Nachbargrundstücke müssen vor Absturz oder Abschwemmen des Bodens oder abfließendem Wasser geschützt werden.

### **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. Die Gemeinde schließt hierfür jegliche Haftung aus.

### **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 27.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Pürgen Feuerwehrtechnikzentrum "Am Reischer Weg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2018 ortsüblich bekanntgemacht. (§ 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 27.11.2018 hat in der Zeit vom 27.12.2018 bis 11.02.2019 stattgefunden.
3. 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 21.12.2019 hingewiesen.
4. Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde am 11.03.2019 gefasst.
5. 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.
6. 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.
7. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 08.10.2019 den Bebauungsplan in der Fassung vom 11.03.2019 und die Begründung in der Fassung vom 04.06.2019 gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.
8. 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 in der Fassung vom 11.03.2019 und die Begründung, in der Fassung vom 04.06.2019 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)



(Siegel)

Pürgen, den

..... 11.10.2019 .....

\_\_\_\_\_  
Klaus Fluß, 1. Bürgermeister

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

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