

# Planzeichenerklärung

## A1) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,  
 §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete  
 (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze**

Füllschema der Nutzungsschablone

WA	Art der baulichen Nutzung	
0,3	II	Grundflächenzahl (GRZ) Anzahl der Vollgeschosse
0	SD	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche
		Bauweise Dachform

6. Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

**Straßenbegrenzungslinie**

15. Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## A2) Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

**bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer**

**bestehende Haupt- und Nebengebäude**

**Maßangaben (Meter)**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BP Pürgen Nord II (i. d. F. vom 23.05.1990)**

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 03.05.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Pürgen Nord II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgte am 04.05.2023 in der Planfassung vom 04.05.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Aufstellung u. zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.05.2023.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 04.05.2023 erfolgte vom 02.06.2023 bis 05.07.2023. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 02.06.2023 bis 05.07.2023 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 24.05.2023 hingewiesen.
- Wiederholung des Verfahrens wegen Änderungen/Ergänzungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 28.11.2023 wurde am 28.11.2023 gefasst.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 28.11.2023 erfolgte vom 19.12.2023 bis 12.01.2024. Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 19.12.2023 bis 12.01.2024 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 11.12.2023 hingewiesen.
- Erneute Wiederholung des Verfahrens wegen Änderungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 15.10.2024 wurde am 15.10.2024 gefasst.
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 15.10.2024 erfolgte vom 30.10.2024 bis 02.12.2024. Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 30.10.2024 bis 02.12.2024 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 22.10.2024 hingewiesen.
- Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.01.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom 07.01.2025, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den 27.01.2025

Lechler, Erster Bürgermeister



Pürgen, den 28.01.2025

Lechler, Erster Bürgermeister



Pürgen, den 31.01.2025

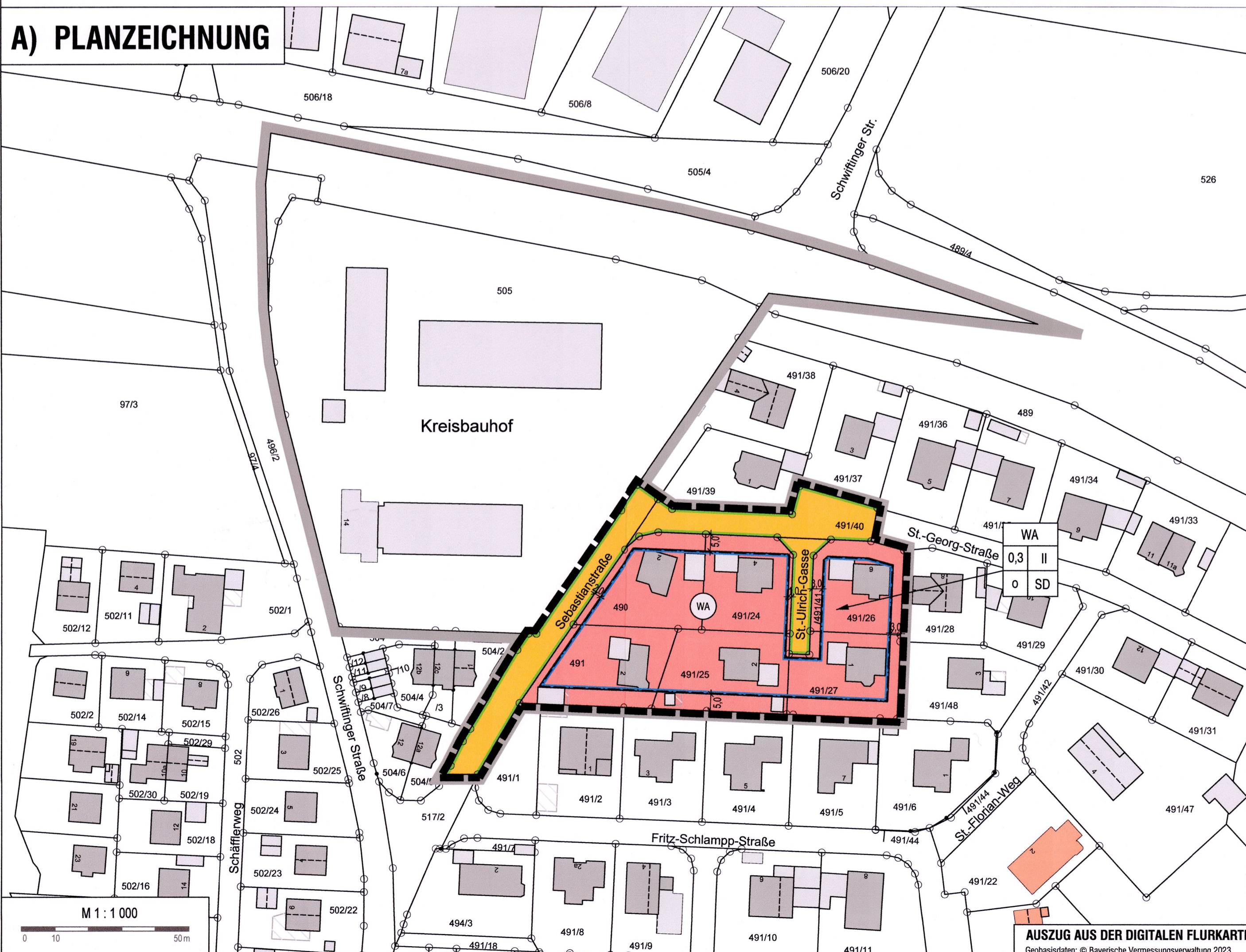
Lechler, Erster Bürgermeister



31. JAN. 2025  
 9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung erfolgte am (§ 10 Abs. 3 BauGB). Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom 07.01.2025 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

**Die Festsetzungen durch Planzeichen ersetzen im Bereich des Geltungsbereiches der 1. Änderung vollständig die Festsetzungen durch Planzeichen des Bebauungsplans Pürgen Nord II**

# A) PLANZEICHNUNG



GEMEINDE PÜRGEN  
 Landkreis Landsberg am Lech



# BEBAUUNGSPLAN "Pürgen Nord II, 1. Änderung"

Verfahren gem. § 13a BauGB  
 ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB,  
 jedoch ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Auftraggeber: Gemeinde Pürgen

Fassung vom 07.01.2025

**OPLA**

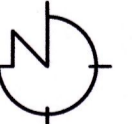
BÜROGEMEINSCHAFT  
 FÜR ORTSPLANUNG  
 UND STADTENTWICKLUNG  
 Architekten & Stadtplaner  
 Otto-Lindemeyer-Str. 15  
 86153 Augsburg  
 Tel: 0821 / 50 89 378-0  
 Fax: 0821 / 50 89 378-52  
 Mail: info@opla-augsburg.de  
 I-net: www.opla-d.de

Planfasser: Büro OPLA

Dipl. Ing. Werner Dehm

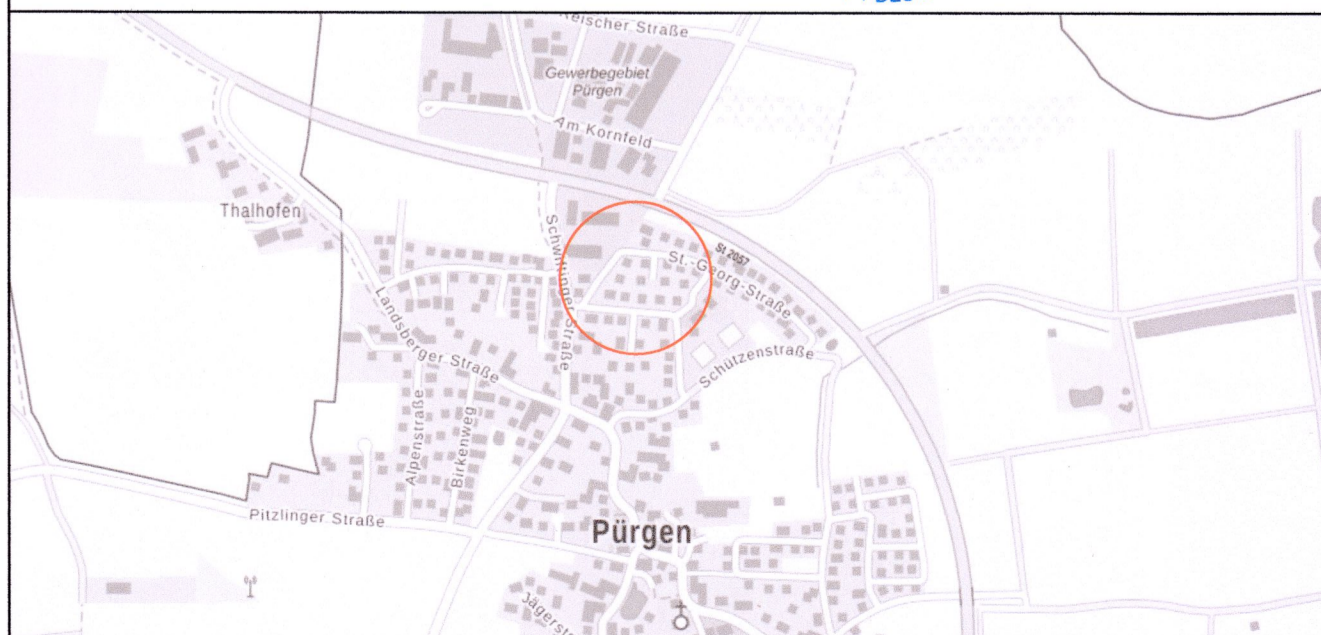


Projektnummer: 24088



Maßstab 1 : 1.000

Bearbeitung:  
 LS



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KORTE, OHNE MAßSTAB

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

AUSZUG AUS DER DIGITALEN FLURKARTE

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

---

# GEMEINDE PÜRGEN



Landkreis Landsberg am Lech

---

## BEBAUUNGSPLAN „Pürgen Nord II, 1. Änderung“

### B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Fassung vom 07.01.2025

---

## OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
l-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)



Projektnummer: 24088  
Bearbeitung: LS

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Inhalt des Bebauungsplans .....	4
§ 2 Textliche Festsetzungen im Rahmen der 1. Änderung des BP „Pürgen Nord II“ .....	4
§ 3 Überleitung .....	5
§ 4 Inkrafttreten .....	5
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>6</b>
<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>8</b>
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	8
2. Verfahren.....	8
3. Inhalt der Änderung .....	9

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pürgen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, folgenden

## **Bebauungsplan** **„Pürgen Nord II, 1. Änderung“** als Satzung.

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 07.01.2025 mit:

- Geltungsbereich (M 1 : 1.000)
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 07.01.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung in der Fassung vom 07.01.2025

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANS

---

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Pürgen Nord II“ der Gemeinde Pürgen, in Kraft getreten am 23.05.1990, bleibt für den Bereich des Mischgebiets (MI) erhalten. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird der bestehende Bebauungsplan durch die 1. Änderung innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Geltungsbereich ersetzt.

### § 2 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IM RAHMEN DER 1. ÄNDERUNG DES BP „PÜRGEN NORD II“

---

- 2.) Maß der baulichen Nutzung:  
Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3  
~~Mindestgröße der Baugrundstücke 650 qm~~
- 3.1.1) 1 oder 2 Vollgeschosse, das 2. Vollgeschoss nur als Dachgeschoss zulässig.  
~~Kniestock max. 0,80 m von OK Rohdecke, Obergeschoss – UK Sparren an der Außenwand gemessen.~~  
~~DN, Dachneigung 20° - 48°. Bei Garagen, Carports und Nebengebäuden gelten keine Festsetzungen zur Dachneigung.~~
- 3.2) Garagen, Carports und Nebengebäude:
- 3.2.2) Carports und oberirdische Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden.  
~~Garagen dürfen auch außer in den dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden.~~
- 3.2.4) Ersatzlos gestrichen.
- 4.1) Ersatzlos gestrichen.
- 4.2) Ersatzlos gestrichen.
- 4.3) Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig. Ausgenommen hiervon sind Garagen, Carports und Nebengebäude. Diese dürfen auch mit Pult- und Flachdächern ausgebildet werden.  
~~Als Dachform sind nur Satteldächer zulässig.~~
- 4.4) Neubauten von Wohngebäuden sowie Garagen und Carports können ohne Dachüberstände ausgebildet werden.  
~~Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei~~  
~~———— Hauptgebäude auf mind. ————— 0,70 m~~  
~~———— Nebengebäude und Garagen auf mind. ——— 0,50 m~~

~~festgesetzt. Bei Grenzgaragen muss in Fällen, in denen der Nachbar nicht ausdrücklich zustimmt, auf einen Dachüberstand verzichtet werden.~~

- 4.6) Ersatzlos gestrichen.
- 4.9) Ersatzlos gestrichen.
- 4.10) Ersatzlos gestrichen.
- 4.11) Ersatzlos gestrichen.
- 4.12) Ersatzlos gestrichen.
- 10.0) Die Festsetzungen durch Planzeichen werden innerhalb des Geltungsbereichs vollständig ersetzt (Teil A).

### § 3 ÜBERLEITUNG

---

Die sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Pürgen Nord II“ bleiben unverändert.

### § 4 INKRAFTTRETEN

---


Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pürgen Nord II“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Pürgen Nord II“ in der zuletzt gültigen Fassung innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung vollständig ersetzt.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Pürgen hat in der Sitzung vom 03.05.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Pürgen Nord II" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung im vereinfachten Verfahren erfolgte am 04.05.2023 in der Planfassung vom 04.05.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung zur Aufstellung u. zur öffentlichen Auslegung erfolgte am 24.05.2023
2. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 04.05.2023 erfolgte vom 02.06.2023 bis 05.07.2023. Die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 02.06.2023 bis 05.07.2023 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 24.05.2023 hingewiesen.
3. Wiederholung des Verfahrens wegen Änderungen/Ergänzungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 28.11.2023 wurde am 28.11.2023 gefasst.
4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 28.11.2023 erfolgte vom 19.12.2023 bis 12.01.2024. Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 19.12.2023 bis 12.01.2024 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 11.12.2023 hingewiesen.
5. Erneute Wiederholung des Verfahrens wegen Änderungen des Planes (§ 4a Abs. 3 BauGB), der Billigungs- u. Auslegungsbeschluss zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung mit der Planfassung und Begründung vom 15.10.2024 wurde am 15.10.2024 gefasst.
6. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§4 Abs. 2 BauGB) im Rahmen der erneuten Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung, beides in der Fassung vom 15.10.2024 erfolgte vom 30.10.2024 bis 02.12.2024. Die erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat in der Zeit vom 30.10.2024 bis 02.12.2024 stattgefunden. Auf die Auslegung wurde durch öffentliche Bekanntmachung am 22.10.2024 hingewiesen.
7. Die Gemeinde Pürgen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 07.01.2025 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der der Fassung vom 07.01.2025, gem. § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Pürgen, den 28.01.2025


  
\_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister



## 8. Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes und seine Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Text und Schrift mit den ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats Pürgen übereinstimmen

Pürgen, den 28.01.2025

  
\_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister



(Siegel)

9. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 31. JAN. 2025 (§ 10 Abs. 3 BauGB) zur 1. Änderung. Die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans mit der Begründung beides in der Fassung vom 07.01.2025 in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Pürgen, den 31.01.2025

  
\_\_\_\_\_  
Lechler, Erster Bürgermeister



(Siegel)



## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Anlass des Bebauungsplans „Pürgen Nord II“ war es, im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) die Möglichkeit für Nachverdichtung in einem verträglichen Umfang zu entwickeln und die städtebauliche Ordnung mit dem ortstypischen Charakter der Gemeinde Pürgen zu erhalten.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Pürgen Nord II“ bezieht sich nun auf den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und soll die Möglichkeiten der Nachverdichtung weiter ausschöpfen. Der Geltungsbereich umfasst damit vollständig die Wohnbebauung des BP „Pürgen Nord II“ und stellt die Weiterentwicklung des Quartiers und die Erhaltung des ortsbildprägenden Charakters sicher.

Die vorgenommenen Anpassungen bzgl. Maß der baulichen Nutzung, Garagen, Carports und Nebenanlagen und Gestaltung sowie die vollständig überarbeitete Planzeichnung gelten innerhalb des Geltungsbereichs. Diese Änderungen führen zu einer Flexibilisierung des Baurechts ohne die Grundstruktur zu beeinträchtigen. Die geringfügigen Änderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt.

### 2. VERFAHREN

---

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen und keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Anforderungen werden von der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung erfüllt, weshalb dieser im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Die der Planung insgesamt zugrunde liegende städtebauliche Konzeption wird mit der 1. Änderung nicht geändert, sondern durch Änderung entsprechender Festsetzungen gesichert.

Im vereinfachten Verfahren kann von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB wird abgesehen.

### 3. INHALT DER ÄNDERUNG

---

#### Planzeichnung:

Die Planung beinhaltet Änderungen, die durch Festsetzungen durch Planzeichen und Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen (Teil A) den Bebauungsplan „Pürgen Nord II“ innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung ersetzen. Damit wird für das gesamte Wohnquartier eine flexiblere Nachverdichtung gewährleistet, indem die Baugrenzen im Bereich der Sebastianstraße angepasst werden und entsprechende textliche Festsetzungen getroffen werden.

#### Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzungen wird mit einer Erhöhung der GRZ auf 0,3 flexibilisiert. Dadurch ist es beispielsweise möglich, Gebäudeteile an die bestehenden Wohngebäude anzubauen oder zu erweitern. So kann zusätzlicher Wohnraum im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung geschaffen werden.

#### Wohngebäude:

Die Dachneigung wird auf mindestens 20° bis maximal 48° festgesetzt. Die Öffnung der Dachneigung sowie die Streichung einer festgesetzten Kniestockhöhe sollen den Bauherren mehr Gestaltungsspielraum geben. Unter anderem kann im Dachgeschoss eine bessere Nutzung der Wohnräume ermöglicht werden, aber dennoch der ortstypische Charakter der Dachlandschaft in Pürgen erhalten bleiben.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude gelten keine Festsetzungen bezüglich der Dachneigung, da hier auch Pult- und Flachdächer errichtet werden dürfen.

Die festgesetzte Dachform bleibt das Satteldach, wobei für Garagen, Carports und Nebengebäude auch Pult- oder Flachdächer zugelassen werden. Diese können für das Wohnquartier als untergeordnete Gebäude angesehen werden, die den Ortscharakter nicht wesentlich beeinträchtigen. Den Bewohnern wird dadurch eine flexiblere Ausführung von Nebenanlagen gewährt.

#### Garagen, Carports und Nebenanlagen:

Die Anlage von Garagen, Carports und Nebenanlagen wird flexibilisiert. Freistehende Garagen müssen kein Satteldach aufweisen, sondern sollen auch als Pult- oder Flachdach umsetzbar sein.

#### Gestaltung:

Die Festsetzung, dass Wohngebäude auf rechteckigen Grundrissen im Verhältnis mindestens 1 : 1,16 zu errichten sind, wird ersatzlos gestrichen. Eigentümer sollen hier die Freiheit haben, ihre Wohngebäude nach eigenen Wünschen zu gestalten. Außerdem werden keine Festsetzungen zur Firstrichtung getroffen, da diese abhängig von der Gebäudestellung und Gebäudeplatzierung ist. Die Gemeinde geht davon aus, dass es im ureigenen Interesse der Bauherren ist, nachhaltig, energieeffizient und klimagerecht zu bauen.

Neubauten von Wohngebäuden müssen keine Dachüberstände mit einer bestimmten Größe aufweisen. Auch hier steht eine flexible Gestaltung im Vordergrund, was die Dachlandschaft im Quartier allerdings nicht beeinträchtigt.

Festsetzungen zur Gestaltung der Fensterflächen und -läden werden ersatzlos gestrichen. Auch hier setzt die Gemeinde voraus, dass die Bauherren verantwortlich für das Quartier gestalten.

Die Festsetzung zur Verkleidung von Kniestöcken wird ersatzlos gestrichen und als nicht notwendig und überzogen angesehen, ebenso wie die Festsetzung einer maximal zulässigen Geschosshöhe (Raumhöhe). Mit den Festsetzungen zur Geschossigkeit wird die Höhe der Gebäude hinreichend geregelt und bedarf keiner weiteren Festsetzungen.

Festsetzungen durch Planzeichen:

Die Festsetzungen durch Planzeichen werden innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans „Pürgen Nord II“ vollständig ersetzt und sind im Teil A des Bebauungsplans enthalten.

---

Planfasser: Büro OPLA

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right. Below the signature is a horizontal dotted line.

(Dipl. Ing. Werner Dehm)